

Agence d'Urbanisme ARVAL sarl

REVISION DU PLU DE NEUILLY-EN-THELLE

Nos réf. : 01U21/NT/ML
Compte rendu de réunion n°10
du 4 mars 2022

Fonction	Organismes	Participants	Présent à la réunion	Absent excusé	Invité au prochain RDV	Téléphone / mail
MAITRE D'OUVRAGE	Mairie de Neuilly-en-Thelle					03 44 26 86 66
	Maire	M. ONCLERCQ	X		X	
	Adjointe à l'urbanisme	Mme SOARES	X		X	
	Adjoint	M. AUGER	X		X	
	Adjoint	M. LE COUDRAY			X	
	Adjoint	M. VASSEUR			X	
	Adjointe	Mme MARTINS			X	
	Conseiller	M. JACOB	X		X	
	Conseiller	M. MARANI	X		X	
	Conseiller	M. BELLANDE	X		X	
	Conseillère	Mme SANTINI			X	
	Conseillère – Adjointe CCT	Mme BILL	X		X	
	Conseillère	Mme SALENTIN			X	
	Pré-instruction ADS	Mme VIDEMONT	X		X	
SERVICES ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES						
	Préfecture de l'Oise					
	Sous-Préfecture de Beauvais					
	DDT Beauvais	Mme DEBAX / Mme LAROCHE	X		X	
	ARS				X	
	DREAL				X	
	STAP – Architecte des Bâtiments de France				X	
	SMTCO - Syndicat Mixte des transports collectifs de l'Oise				X	
	Chambre d'Agriculture - Beauvais	Mme PONS			X	
	Chambre d'Agriculture - Représentante locale	Mme TROUART	X		X	
	Chambre de Commerce et d'Industrie	M. SAMAIN			X	
	Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Mme DESESSART			X	
	Conseil Régional				X	
	Conseil Départemental	Mme FREMY		X	X	
	Communauté de Communes de la Thelloise	Mme PETRESCO / Mme JAMET	X		X	
	CAUE	M. LE MOALIGOU			X	
	SAS Thelle bioénergie	M. MEZONNIAUD	X		X	
COMMUNES VOISINES						
	Uilly-St-Georges				X	
	Ercuis				X	
	Crouy-en-Thelle				X	
	Fresnoy-en-Thelle				X	
	Cirès-lès-Mello				X	
	Puiseux-le-Hauberger	Mme DUTOT			X	
	Dieudonné				X	
	Morangles				X	
URBANISTES						
Agence d'urbanisme ARVAL						
	Géographe-urbaniste qualifié - Directeur	M. THIMONIER	X		X	03 44 94 72 16 nicolas.thimonier@arval-archi.fr
	Urbaniste chargée d'études	Mme LOUERAT	X		X	03 44 94 72 15 marion.louerat@arval-archi.fr

Prochain rendez-vous :

**Le vendredi 8 avril à 14h30 en
mairie**

Objet : **Etude du zonage et du règlement écrit de la zone agricole (A) et naturelle (N)**

Agence d'Urbanisme ARVAL sarl

REVISION DU PLU DE NEUILLY-EN-THELLE

Nos réf. : 01U21/NT/ML

Compte rendu de réunion n°10 du 4 mars 2022

	Pour action	Délai
1 - Préambule • La dernière réunion de travail visait à présenter des propositions d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP). Le compte-rendu de la dernière réunion amène les remarques suivantes : - Les élu.e.s précisent que les OAP sur le site de l'ancienne pépinière vont évoluer suite à un échange avec le propriétaire, avec pour objectif l'optimisation du site vers du stationnement et des aménagements paysagers. A voir s'il est toujours nécessaire de maintenir les OAP - La représentante locale de la Chambre d'agriculture s'interroge sur l'emprise prévue pour un éventuel agrandissement des jardins familiaux sur un terrain aujourd'hui cultivé. Cette option n'a finalement pas été retenue, privilégiant l'extension sur les fonds de jardin attenants. - Les représentantes de l'Etat (DDT60) notent que l'établissement Craffe ne fera pas l'objet d'OAP puisque le projet a déjà été accordé. Elles rappellent que les logements prévus dans les PC accordés devront être comptabilisés dans le scénario chiffré de développement démographique. - Des OAP concernant les secteurs voués au développement de la zone d'activités restent à prévoir : la Communauté de Communes de la Thelloise a déjà réfléchi à quelques principes qu'ils transmettent à la commune. • Les représentantes de l'Etat proposent à la commune de participer à un atelier de cohérence architecturale (ACA) pour travailler notamment sur les OAP du PLU, en présence de l'architecte et du paysagiste conseil de l'Etat. • La présente réunion clos la phase « projet » pour entrer dans la phase réglementaire du PLU, à travers l'étude d'une première proposition de « règlement graphique », aussi appelés « plans de découpage en zones ». Au cours des prochaines réunions de travail, nous reviendrons systématiquement en début de réunion sur les évolutions des plans de découpage en zones afin de présenter les évolutions et d'affiner progressivement le document. • Il est important de rappeler que les échanges qui ont lieu au cours de la réunion sont confidentiels et que les documents de travail distribués ne peuvent en aucun cas être montrés ou communiqués à d'autres personnes en dehors de celles conviées aux réunions de travail. 2 – Présentation des plans de découpage en zones • Il est rappelé que le volet réglementaire du PLU révisé se compose de documents graphiques (plans de découpage en zones), d'un document écrit (règlement) et de la liste des emplacements réservés. • Les documents graphiques sont au nombre de 2 : - pour l'ensemble du territoire (échelle 1/5000è) qui contient le hameau du Bois des Cauches et l'écart du Terrier - pour le secteur aggloméré du bourg (échelle 1/2000è) • Ils distinguent : - les zones urbaines (U), qui concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements et réseaux existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions. - les zones à urbaniser (AU) pour les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation mais qui nécessite un renforcement des réseaux. - La zone agricole (A), protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres et dans laquelle peuvent être autorisées les nouvelles constructions nécessaires à l'exploitation agricole et l'évolution des bâtiments d'habitation sous certaines conditions. - La zone naturelle (N), protégée en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels, protection de la ressource naturelle et prise en compte des risques. • Chaque zone ainsi délimitée peut contenir des secteurs avec des dispositions réglementaires spécifiques au secteur. Par exemple, la zone urbaine (U) se divise au PLU actuel en 3 zones à vocation mixte : UA, UB, UC selon les typologies architecturales et urbaines. Les fonds de jardins à préserver sont identifiés dans des secteurs (UAj et UBj) de la zone UA et UB.	Commune / Arval Commune / Arval Commune / Arval CCT Commune / Arval	Avril 2022 Pour mémoire Pour mémoire Au plus tôt Pour mémoire Pour mémoire

	Pour action	Délai
• L'établissement anciennement Somico situé route de Morangle, accessible depuis la RD929 au sud du territoire en limite avec Fresnoy-en-Thelle, n'a pas manifesté de projet d'extension ou d'évolution de l'activité. Ce site présente des enjeux de sécurisation des accès et se situe à l'écart des trames urbaines : les élus souhaitent maîtriser l'urbanisation. Son classement en zone naturelle stricte « N » limite ainsi les nouvelles constructions et extensions à vocation d'activités. En cas de besoins d'évolution de l'activité, cette dernière pourrait se relocaliser dans la zone d'activités de Neuilly-en-Thelle vouée à cela.	Commune / Arval	Pour mémoire
4 – Étude du plan du territoire au 1/2000^{ème}		
Les franges de l'espace urbanisé du bourg		
• Sauf pour le secteur identifié en extension pour recevoir de nouvelles constructions à long terme chemin de la Procession, classé en zone à urbaniser « AUh », la limite de la zone urbaine s'arrête aux derniers terrains bâtis. Ce principe implique le classement en zone agricole « A » de la parcelle n°10 située rue de l'Ormeteau, et en zone naturelle « N » (secteur Njf) de la parcelle n°121 située impasse Hellio, qui sont classées en zone urbaine au PLU en vigueur.	Commune / Arval	Pour mémoire
• Le propriétaire de la parcelle n°121 située impasse Hellio s'est renseigné sur la constructibilité du terrain et souhaiterait diviser pour réaliser plusieurs lots. Pour maintenir le principe qui consiste à limiter la zone urbaine aux derniers terrains déjà bâtis, la commune peut surseoir à statuer en cas de demande d'urbanisme sur le terrain, et attendre la manifestation du propriétaire au cours de l'enquête publique pour traiter sa demande. En cas de demande, il convient de tenir compte de l'accès aux jardins familiaux.	Commune	Pour mémoire
• Sur les emprises de jardin situés aux franges du tissu bâti, entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, il est proposé un secteur « Nj » visant à n'autoriser que les abris de jardin, et éventuellement les installations de loisirs (piscine, aire de jeux, etc.). Pour éviter le risque de cabanisation dans ces secteurs, il est proposé de limiter le nombre d'abris de jardin à un seul par unité foncière, de limiter leur taille et de les autoriser qu'à condition d'être liés à une construction à usage d'habitation déjà existante sur l'unité foncière.	Commune / Arval	Avril 2022
• Les secteurs Nj sont délimités au-delà de la bande d'implantation de 30 mètres comptés depuis l'emprise publique afin d'être cohérent avec la limite de constructibilité qui serait définie en zone urbaine dans le règlement écrit pour les constructions principales à usage d'habitation (si cette disposition est retenue au règlement écrit de la zone urbaine, contre 50 mètres aujourd'hui).	Commune / Arval	Mai / juin 2022
• Concernant les cœurs d'îlots végétalisés, les secteurs « UAj » ou « UBj » adoptera exactement les mêmes dispositions dans le règlement écrit que le secteur « Nj », mais il convient de maintenir l'affichage des terrains en zone urbaine « U ».	Commune / Arval	Pour mémoire
• Le jardin de la grande propriété entre la rue Lebègue et la rue de Paris a été identifié au projet communal en tant qu'espace planté à préserver végétalisé. Pour autant, il serait contestable de remettre en question les droits à construire et il convient d'autoriser les constructions nouvelles sur cette dent creuse depuis la rue Lebègue. Il est donc convenu de classer en zone urbaine « U » la partie côté rue, au moins les 30 premiers mètres, et de maintenir en fond de jardin végétalisé secteur « UBj » la partie arrière du terrain.	Commune / Arval	Pour mémoire
• Le fond de terrain de l'ancienne ferme au 24 rue de Paris (parcelle n°188) fait l'objet d'une proposition de division foncière pour construire 3 pavillons. L'ABF a donné un avis défavorable sur un premier projet, et la commune constate que les accès depuis la rue de Paris ne sont pas suffisamment larges pour permettre le projet. Le PLU actuel ne permet pas ce projet puisque la limite d'implantation des constructions est fixée à 50 m depuis la rue, et le projet de PLU encadrera également les possibilités de construction à l'arrière des terrains déjà bâtis depuis la rue. Il est donc convenu d'inscrire le fond de terrain en secteur « Nj », de façon à conserver la frange végétalisée au contact de l'espace agricole au même titre que l'ensemble des propriétés voisines sur la frange ouest du bourg.	Commune / Arval	Pour mémoire
• Un secteur « Np » sur le site de l'ancienne station d'épuration et bassin d'infiltration des eaux pluviales vise à conforter le projet de valorisation environnementale du site en n'y autorisant que les installations publiques. Le secteur « Np » n'est pas un « Stecal » puisque les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisés dans la zone naturelle dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme).	Commune / Arval	Pour mémoire
• Les jardins familiaux sont inscrits dans le secteur « Njf » pour lequel les abris de jardin ne seront pas limités en nombre (contrairement au secteur « Nj ») et leur taille pourrait être légèrement plus grande que celles admises dans le secteur « Nj ». A ce jour, les jardins familiaux occupent uniquement la parcelle n°120. Il est proposé d'inscrire également les parcelles 118, 119, 121, 142 et 143, pour une éventuelle extension en fonction des opportunités foncières sur les terrains voisins, sans empiéter sur l'emprise agricole de la parcelle n°320.	Commune / Arval	Pour mémoire
• La pièce de culture existante entre la zone d'activités et le tissu bâti, parcelle n°320, est inscrite dans le secteur « Ap » du fait de la proximité de la parcelle agricole avec le tissu bâti, afin d'encadrer la construction de nouveaux bâtiments agricoles en veillant à limiter leur emprise, hauteur et en encadrant leur intégration paysagère.	Commune / Arval	Pour mémoire
La zone urbaine et à urbaniser à vocation économique		
• M. le Président de la Communauté de Communes de la Thelloise a adressé un courrier à la Commune pour demander de conserver les différentes emprises classées en zone urbaine à vocation économique « UE » au PLU actuel et maintenir une zone à urbaniser « 1AUe » de 6,4 ha au sud de la route de Crouy.		

	Pour action	Délai
De ce fait, le projet de PLU maintien la possibilité d'artificialisation à vocation économique de 16,3 ha : - la parcelle de 4 ha au nord de la route d'Ercuis déjà acquise par la CCT (parcelles n°86, 87, 88, 89, 303) - l'emprise résiduelle de 2,4 ha entre la route d'Ercuis, l'avenue de l'Europe et la déviation (parcelle n° 346) - la parcelle de 3,5 ha au sud de la route de Crouy (parcelle n°68) - la parcelle de 6,4 ha dans le prolongement jusqu'à la déviation au sud de la route de Crouy (parcelle n°343) • Par ailleurs, il convient de tenir compte de la parcelle de 0,9 ha en cours d'aménagement à l'ouest de l'avenue de l'Europe (parcelle n°354), compensée par 0,7 ha rendu à la zone agricole autour du site de stockage d'eau potable (parcelle n°320). Sachant que sur l'ensemble du territoire de la CCT, 135,7 ha ont été consommés à destination économique entre 2010 et 2021, une artificialisation des sols de 67,85 ha serait possible à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi climat et Résilience en août 2021 visant à réduire par 2 l'artificialisation des sols entre 2021 et 2030 par rapport à la période passée. Un bilan de la part de la CCT à l'échelle du territoire intercommunal reste attendu pour justifier le foncier à vocation économique inscrit dans le PLU de Neuilly-en-Thelle au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. • Les représentantes de la DDT rappellent qu'il s'agit de consommation d'espaces dès lors que les emprises ne sont pas bâties, ce même si ces emprises sont classées en zone urbaine UE, et qu'elles étaient déjà inscrites au PLU en vigueur. • Sur les emprises non bâties inscrites en zone UE au projet de PLU révisé, des OAP seront prévues. Une OAP d'ensemble est envisagée pour la zone UE et la zone AUe situées au sud de la route de Crouy (visant à la requalification paysagère de l'entrée de ville et la gestion des accès notamment). Il conviendra de prévoir 2 temporalités différentes entre la zone UE et la zone AUe. • Le carrefour market commence à saturer et pourrait avoir besoin de s'étendre dans les années à venir. Il est proposé de décaler la limite entre la zone urbaine « UE » et la zone naturelle « N » pour rendre possible cette extension sur environ 0,2 ha (qui s'ajoutent aux emprises potentiellement artificialisées entre 2021 et 2030). Cette emprise figure déjà en zone UE au PLU avant révision. La zone urbaine et à urbaniser à vocation mixte • La zone AUh de 0,8 ha, prévue au projet communal, se situe entre la rue René Guérin et la rue de la Procession, accompagné d'OAP avec un échéancier d'ouverture à l'urbanisation à compter de 2030. • La zone urbaine se divise en 3 zones : UA, UB, UC. Les limites du PLU actuellement en vigueur ont été conservées, même si la distinction entre les 3 zones est discutable. La zone UB englobe notamment des typologies architecturales très proches de la zone UA le long de la rue de Beauvais, rue des Martyrs et rue de Viville, tandis que d'autres secteurs présentent des typologies architecturales de type lotissement pavillonnaire qui s'apparentent au reste de la zone UC. Une redélimitation pourrait être envisagée lors de l'étude du règlement écrit de la zone urbaine. • Sur la place du Maréchal Leclerc, rue de Paris et rue de Beauvais, un secteur de diversité commerciale est à prévoir au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, à faire apparaître en tant que prescription sur le plan de découpage en zones. Dans ce secteur, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU ne sera pas possible (conserver une destination commerciale (avec le risque de vacance commerciale en cas de non reprise). • Il est proposé sur l'emprise du château Charmilles d'appliquer les dispositions de l'article L151-20 du code de l'urbanisme. Ce secteur se justifie au motif de la qualité du site et du paysage. Le Conseil municipal peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, les nouvelles surfaces de plancher qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques. • Il est proposé une zone à vocation d'équipements publics sur le secteur du collège et du pôle sportif « UP » dans laquelle les dispositions architecturales pourraient être plus souples que dans le reste de la zone urbaine, en autorisant des constructions contemporaines. • Le maintien des emplacements réservés n°3 et 4 destinés à la création d'accès depuis la rue du Mouthier et la rue de Paris dans le futur PLU pose question, sachant que la zone 2AU initialement prévue à l'ouest dans le PLU en vigueur sera abandonnée dans le futur PLU et reclassée en zone naturelle ou agricole. Le maintien des accès peut être envisagé pour un projet à très long terme, au-delà de 2035 (horizon du prochain PLU), tout en notant que d'autres secteurs présentent un intérêt prioritaire pour une urbanisation future (prolongement de la zone AUh chemin de la Procession, ...). Si l'emplacement réservé n°3 venait à être supprimé, les 30 premiers mètres accessibles depuis la rue du Mouthier pourraient être constructibles et l'arrière du terrain inscrit dans le secteur « Nj » au même titre que les propriétés voisines. Les élus devront se positionner sur ce point au cours des prochaines réunions.	Commune / Arval Commune/Arval CCT Commune / Arval Commune / Arval Commune / Arval Commune / Arval Commune / Arval Commune / Arval Commune	Pour mémoire Pour mémoire Au plus tôt Pour mémoire Pour mémoire Mai / juin 2022 Pour mémoire Pour mémoire Pour mémoire Avril 2022

	Pour action	Délai
• L'emplacement réservé n°1 est voué à l'aménagement d'un accès vers la zone AUh. Les emplacements réservés n°2 et 5 sont voués à l'aménagement de placettes de retournement chemin des Glands et chemin de Méru. Il n'est pas envisagé d'emplacement réservé sur le chemin à l'est du Bellé qui dessert 3 constructions récentes. 5 – Prochaine réunion Aura lieu le 8 avril à 14h30 en mairie. Ordre du jour : étude du règlement écrit de la zone A et N.		