

Agence d'Urbanisme ARVAL sarl
RÉVISION DU PLU DE NEUILLY-EN-THELLE
 Nos réf. : 01U21/NT
Compte rendu de réunion n°4
 du vendredi 4 juin 2021

Dif.	Fonctions	Organismes	Participants	présent à la Réunion	absent étant excusé	absent non excusé	invité au prochain RdV	téléphone	télécopie
X	MAITRE D'OUVRAGE	Mairie de Neuilly-en-Thelle						03 44 26 86 66	
		Maire	M. ONCLERCQ	X			X		
		Commission Municipale d'Urbanisme - Adjointe à l'urbanisme, l'environnement et le développement économique	Mme SOARES	X			X		
		Commission Municipale d'Urbanisme - Adjoint	M. AUGER				X		
		Commission Municipale d'Urbanisme - Adjoint	M. LE COUDRAY	X			X		
		Commission Municipale d'Urbanisme - Adjoint	M. VASSEUR				X		
		Commission Municipale d'Urbanisme - Adjoint	Mme MARTINS	X			X		
		Commission Municipale d'Urbanisme	M. JACOB	X			X		
		Commission Municipale d'Urbanisme	M. MARANI	X			X		
		Commission Municipale d'Urbanisme	M. BELLANDE	X			X		
		Commission Municipale d'Urbanisme	Mme SALENTIN	X			X		
		Commission Municipale d'Urbanisme - Adjointe	Mme BILL	X			X		
		Vice-présidente Thelloise							
		Pré-instruction ADS	Mme VIDEMONT				X		
X	SERVICES ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES								
		Préfecture de l'Oise					X		
		DDT - SAUE Beauvais					X		
		DDT - SEEF Beauvais	M. LANDORIQUE				X		
		DDT - Délégation Territoriale Ouest	Mme DEBAX	X			X		
		ARS					X		
		DREAL					X		
		STAP - Architecte des Bâtiments de France	M.				X		
		Syndicat mixte des transports collectifs de l'Oise (AOT)	M.				X		
		Chambre d'Agriculture	Mme PONS	/	Pb technique en visio		X		
		Chambre de Commerce et d'Industrie	M. SAMAIN				X		
		Chambre des Métiers	Mme DESESSART				X		
		Conseil Régional					X		
		Conseil Départemental	Mme LORRET	/	Pb technique en visio		X		
			Mme JAMET				X		
		Communauté de Communes Thelloise	Mme LEFEVRE	/	Pb technique en visio		X		
			Mme HAFFNER				X		
		Office National des Forêts (ONF)					X		
		CAUE de l'Oise	M. SIROT	/	Pb technique en visio		X		
X	COMMUNES VOISINES								
		Commune de Uilly-Saint-Georges					X		
		Commune de Cires-lès-Mello					X		
		Commune d'Ercuis					X		
		Commune de Crouy-en-Thelle					X		
		Commune de Morangles					X		
		Commune de Fresnoy-en-Thelle					X		
		Commune de Puiseux-le-Hauberger					X		
		Commune de Dieudonné					X		
X	URBANISTE	Agence d'Urbanisme ARVAL							
		Géographe-urbaniste	M. THIMONIER		X		X	03 44 94 72 16	03 44 94 72 01
		Géographe-urbaniste	Mme LOUERAT	X			X		

Prochain rendez-vous :

Le vendredi 2 juillet à 14h30 en mairie

Objet :

Choix d'un objectif chiffré et suite de la synthèse des enjeux

Agence d'Urbanisme ARVAL sarl

RÉVISION DU PLU DE NEUILLY-EN-THELLE

Nos réf. : 01U21/NT

Compte rendu de réunion n°4
du vendredi 4 juin 2021

	pour action	délai
1 – PREAMBULE Le compte-rendu de la dernière réunion entraîne une remarque sur la proposition de créer un itinéraire de promenade bis autour du méthaniseur. Les élus précisent que cet itinéraire emprunterait des chemins privés aujourd'hui disparus. Pour les retrouver et garantir leur entretien, la commune pourrait passer des conventions avec les propriétaires. Les élus n'envisagent pas d'acquiescer les chemins par le biais d'emplacements réservés. La mise en place d'une signalétique adaptée reste une proposition à envisager.	Commune/Arval	PADD
2 – SYNTHÈSE DES ENJEUX SUR LA POPULATION ET L'HABITAT - La commune a connu 2 périodes de forte croissance démographique, l'une à la fin des années 70 (+500 habitants en 7 ans), l'autre depuis 2016 (+900 habitants estimés en 9 ans). Entre les deux, la commune n'a accueilli que 43 habitants en 13 ans, faisant que sur le temps long, la croissance démographique observée à Neuilly-en-Thelle est comparable à la croissance moyenne du territoire de la Thelloise. Cette forte croissance démographique s'explique par les opérations de logements réalisées sur la dernière décennie, suite à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones après l'adoption du PLU en 2008, mais également par le fait que les ménages accueillis sont de grands ménages, familles nombreuses ou familles recomposées avec en moyenne 2 à 4 enfants par ménage. - Au regard des tendances passées, on constate que Neuilly-en-Thelle est particulièrement attractive pour les jeunes ménages franciliens, notamment les familles avec enfants en bas âge. La création de nouvelles opérations sur le territoire trouva donc facilement et rapidement des ménages intéressés. L'enjeu pour la commune vise plutôt à phaser son développement de façon à étaler dans le temps les opérations et éviter l'effet « lotissement », au regard de la capacité actuelle des équipements. M. le Maire précise qu'il souhaite privilégier plusieurs petites opérations, plutôt qu'une grosse opération de 100 logements telle que celle réalisée par l'OPAC ces dernières années, justement pour éviter ce phénomène. - La forte croissance démographique des dernières années a cependant été nécessaire pour éviter un vieillissement démographique trop fort. Il est d'ailleurs rappelé qu'en 2014, du fait d'un solde migratoire et d'un solde de natalité quasi nuls, la commune a connu un risque de fermeture de classe. Grâce à l'accueil de jeunes ménages avec enfants, la répartition de la population par tranches d'âge est restée équilibrée, comparable à celle du département et de la Thelloise, alors que sans cet accueil de population, la commune aurait connu le glissement des tranches d'âges des ménages arrivés à la fin des années 1970 restés sur le territoire et qui ont aujourd'hui plus de 60 ans. Ce constat est partagé par les élus. Lors de la Conférence intercommunale du logement (CIL) qui s'est déroulée récemment à la Communauté de communes, le constat était la perte de la tranche d'âge des 18-25 ans, particulièrement difficile à capter. - Dans un même temps, il conviendra de prévoir un taux de croissance démographique minimum qui garantisse l'équilibre des tranches d'âges sur le long terme, car le risque après cette période de forte croissance démographique serait de ne plus accueillir d'habitants, et donc d'avoir un phénomène de vieillissement démographique d'ici 20 à 25 ans.	Commune/Arval	pour mémoire
	Commune/Arval	pour mémoire
	Commune/Arval	pour mémoire
3 - ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION/MUTATION DANS LA TRAME BÂTIE - Le potentiel de logements présent dans la trame urbaine permet déjà un accueil de nouveaux ménages de façon progressive puisque le comblement des dents creuses et la mutation des grandes propriétés bâties reste au bon vouloir des propriétaires. - Les élus souhaitent également tenir compte du potentiel paysager et environnemental que représentent les cœurs d'îlots végétalisés et les jardins de grandes propriétés. La DDT indique que plus on écarte de potentiel foncier dans la trame urbaine, et plus les besoins en logements en extension de la trame bâtie risquent d'être importants, alors que les documents d'urbanisme doivent limiter leur consommation d'espaces agricoles et naturels.	Commune/Arval	pour mémoire
Recensement des dents creuses : - Sur la cartographie, 1 figuré orange représente 1 logement. Les élus s'interrogent lorsqu'il n'y a qu'un seul logement recensé sur de grands terrains (Ex : chemin de la Nonette). Les dispositions réglementaires du futur PLU veilleront en effet à encadrer les conditions de densification de ces terrains, en évitant par exemple l'urbanisation au-delà d'une certaine distance par rapport à la voirie pour préserver les franges végétalisées et fonds de jardin en franges du tissu bâti, ou encore par le biais de l'emprise au sol, etc. à étudier lors de la phase réglementaire. Cela est d'autant plus vrai sur certains secteurs dont les accès sont étroits, comme c'est le cas chemin de la Nonette. - Les élus souhaitent imposer une largeur d'accès minimum en cas de nouvelle voie à aménager (voie à double sens et trottoirs adaptés aux personnes à mobilité réduite), et éviter les voies en impasse pour faciliter le ramassage des déchets ménagers et le passage des véhicules de secours. - Il est abordé la question des terrains inscrits en zone urbaine du PLU actuel, mais pouvant être considérés par les services de l'Etat comme étant en extension par rapport à l'enveloppe urbaine. Le dernier terrain de la rue de l'Ormeteau présente un accès réduit, les élus sont favorables à limiter l'urbanisation au dernier terrain bâti. - Le nord de l'impasse Helio est occupé par des jardins familiaux entretenus par une association sur un terrain mis à disposition par la commune : entre les derniers terrains bâtis et ces jardins familiaux, des fonds de jardins sont inscrits en zone urbaine du PLU actuel, ce qui rendrait possible la construction de quelques logements. Considérant que ces jardins sont inscrits en zones urbaines, et que les accès par le chemin communal permettent de desservir de nouvelles constructions, les élus sont favorables au maintien des droits à construire pour 1 à 2 constructions supplémentaires, en gardant le reste des emprises en tant que jardins à préserver. Il conviendra cependant de vérifier que les terrains sont desservis par tous les réseaux. - Les élus souhaiteraient que les jardins familiaux puissent être étendus et disposer d'une situation plus adaptée, éloignée des parcelles de cultures pour limiter les résidus de pesticides. La commune n'a pas d'autres disponibilités foncières adaptée à l'aménagement de jardins familiaux, et n'envisage pas l'acquisition de terrains à cette fin, tout en notant que les 100 m2 mis à disposition par adhérent leur semblent suffisants. Les élus souhaitent aménager quelques places de stationnement sur l'emprise en face des jardins et prévoir un emplacement réservé sur cette emprise. - Chemin de la Nonette, 3 terrains aujourd'hui classés en zone urbaine peuvent également être considérés par les services de l'Etat comme étant en extension par rapport à l'enveloppe urbaine. Comme pour la rue de l'Ormeteau, les accès sont réduits sur ce chemin, et les élus souhaitent limiter l'urbanisation au dernier terrain bâti.	Commune/Arval	Volet réglementaire
	Commune/Arval	PADD
	Commune/Arval	PADD
	Commune/Arval	PADD
	Commune/Arval	Volet réglementaire
	Commune/Arval	PADD

	pour action	délai
- Les fonds de jardins qui donnent sur la route d'Ercuis sont aujourd'hui classés en zone urbaine. Pour autant, les nouveaux accès à cette route sont à encadrer au regard de la configuration de l'entrée de bourg, encadrée par deux hauts talus. Il conviendra d'interdire les nouveaux accès sur la route d'Ercuis pour des raisons de sécurité (comme le prévoit le Règlement National d'Urbanisme au titre de l'article R111-5 du code de l'urbanisme lorsque la commune n'est pas dotée de PLU), en le précisant dans le règlement écrit qu'« aucun nouvel accès direct sur la route d'Ercuis n'est autorisé », et/ou en identifiant les fonds de jardin à préserver pour limiter les constructions côté route d'Ercuis. - Des dents creuses sont identifiées au niveau de la rue de Viville sur un secteur particulièrement étroit de la rue, au niveau d'anciennes longères qui forment un goulot d'étranglement. Les propriétaires ont acheté le terrain pour éviter qu'il ne soit bâti en raison des enjeux de sécurité. Le principal terrain disponible présente un talus et un mur de soutènement ancien en pierres : l'aménagement du secteur nécessiterait de réétudier intégralement la topographie du terrain. Le mur de soutènement pourrait être identifié au PLU pour être préservé, ce qui rendrait le terrain de fait non constructible. Des orientations d'aménagement et de programmation pourraient également définir les conditions d'aménagement de ce secteur, en limitant la programmation à 1 ou 2 logements, ou à l'inverse en conditionnant l'aménagement du secteur à l'élargissement et à la sécurisation de la rue. La DDT précise que la volonté des propriétaires de conserver le terrain non bâti peut justifier l'application d'un taux de rétention foncière, dans ce cas particulier.	Commune/Arval	PADD
Grandes propriétés pouvant muter - Outre les dents creuses, plusieurs grandes propriétés bâties et anciens corps de ferme pourraient être amenés à évoluer. L'ancien corps de ferme de la rue de Beauvais présente un potentiel de logements par division du bâti, mais les élus ne sont pas favorables à la construction de nouveaux logements sur les terrains disponibles attenants à l'ancien corps de ferme en raison des accès particulièrement étroits donnant sur la rue Marceau Volland. Un accès depuis la rue de Beauvais en face de la rue du 11 novembre pourrait être envisagé sous condition de démolition du hangar. Sur le corps de ferme, l'aménagement de rez-de-chaussée commercial pourrait être envisagé côté rue de Beauvais, dans la continuité du linéaire commercial existant (ce qui réduit d'autant le potentiel de logements issus de la mutation du bâti). - Les élus mentionnent la grande propriété vacante de la rue du 11 Novembre qui présente également un potentiel de logements neufs par mutation et division. Le fond de jardin de cette propriété est protégé au PLU en vigueur en tant qu'élément de paysage à préserver et les élus sont favorables au maintien de cette disposition. - La grande propriété située rue de Paris au sud de la carrosserie est aujourd'hui occupée. En cas de succession, une division de cette grande propriété est à anticiper. Juste en face, une ancienne propriété dont la façade est à l'alignement de la rue de Paris a été démantelée et le jardin qui donne côté rue Lebègue est resté à l'abandon : les arbres présentent aujourd'hui un intérêt patrimonial et les élus sont favorables à conserver cet espace vert situé au cœur de la trame bâtie. - L'analyse de la capacité en logement au sein de la trame bâtie tient également compte des terrains en cours de construction au moment du recensement des adresses réalisé en novembre 2020 par la commune. Quelques terrains étaient encore en cours de construction sur les opérations de la rue du chemin des Bœufs et rue de la Procession, ainsi qu'une partie de l'opération réalisée par l'OPAC, soit au total 39 logements supplémentaires par rapport au recensement, à ajouter aux scénarios de croissance démographique bien que ces constructions ont été livrées depuis. - Les élus informent également que le corps de ferme situé au Bellé pourrait muter d'ici 8 à 10 ans : l'évolution du bâti est également à anticiper.	Commune/Arval	PADD
Variation des logements vacants Le nombre de logements qui relèvent réellement d'une vacance technique (logements vétustes pouvant être réinjectés sur le marché par réhabilitation) et non d'une vacance commerciale (logements neufs en cours de commercialisation) est difficile à estimer sur la commune. Au dernier recensement officiel de l'INSEE en 2016, 113 logements étaient estimés vacants, dont environ 79 correspondent à des logements neufs en cours de commercialisation en 2016 et occupés depuis (estimation sur la base des logements construits dans le courant de l'année 2016 et qui figurent parmi la liste des adresses recensées sur la commune). De ce fait, il resterait entre 30 et 40 logements vacants en 2021 sur la commune. Parmi ces logements, une dizaine pourraient potentiellement être réhabilités d'ici 2035 pour être réinjectés dans le parc des résidences principales, à valider par les élus.	Commune/Arval	PADD
Deux opérations à l'étude au sein de la trame bâtie - Un permis d'aménager sera déposé dans le courant de l'année 2021 sur le terrain attenant au corps de ferme du Bellé, occupé par un ancien hangar agricole. 23 lots sont attendus sur une emprise d'environ 1,4 hectare. Le fond du terrain sera conservé en espace naturel afin de créer une frange paysagère en transition avec l'espace agricole, en lien avec l'objectif de maintenir une ceinture verte sur toute la partie ouest de la trame urbaine. L'objectif est de réaliser une opération qualitative sur des terrains dont la taille moyenne vise à accueillir des ménages aisés de façon à contribuer à une augmentation du salaire moyen de la commune en rappelant, qu'à l'inverse, une centaine de logements aidés ont été réalisés ces 10 dernières années pour répondre aux besoins des plus modestes. - L'ancien haras du Bellé a cessé son activité et un aménageur prévoit un projet de 14 logements sur ce secteur de 0,7 hectare.	Commune	juin-21
Total des logements recensés dans la trame bâtie - 35 logements en cours de construction ou récemment livrés (mais qui n'étaient pas recensés en novembre 2020) - 24 logements potentiels dans les dents creuses (chiffre actualisé suite au débat lors de la réunion) - 30 logements estimés par mutation des grandes propriétés - 10 logements par variation de la vacance = 99 logements + 36 logements sur les opérations prévues au Bellé = environ 138 logements potentiels estimés dans la trame bâtie	Commune/Arval	PADD
4 - PRÉSENTATION DE SCÉNARIO Estimation du nombre d'habitants en 2021 Pour définir le scénario chiffré de développement démographique, il convient au préalable d'estimer le nombre d'habitants et de logements sur la commune aujourd'hui. L'INSEE a publié le nombre d'habitants et de logements pour l'année 2018, mais il s'agit d'estimation prolongeant les tendances, et l'INSEE n'a pas encore publié l'estimation du nombre de logements pour 2018. Il a donc été convenu de se baser sur le nombre de logements et d'habitants recensés réellement par la commune et par l'INSEE en 2016.	Commune/Arval	PADD
	Commune/Arval	PADD

	pour action	délai
1367 logements ont été recensés en 2016. Selon la base de données « Sitadel » qui recense les permis de construire et permis d'aménager déposés sur la commune, 150 logements ont été « commencés » entre 2016 et 2019, donc estimés livrés et occupés entre 2016 et 2021. De plus, environ 79 logements vacants recensés en 2016 correspondent à des logements neufs en cours de commercialisation en 2016 et occupés depuis. Il peut donc être estimé environ 1597 logements sur la commune en 2021. Avec un nombre de personnes par ménage estimé à 2,5 (très léger desserrement par rapport au nombre de personnes par ménage à 2,53 en 2016), on peut donc estimer à au moins 3 992 le nombre d'habitants en 2021 sur la commune. - Dans l'éventualité où le recensement officiel qui sera réalisé en janvier 2022 serait trop différent de ces estimations, il a été décidé d'un commun accord avec les élus que le scénario sera alors ajusté, ce qui impliquera un nouveau débat complémentaire du PADD au cours d'un Conseil municipal. Cela n'empêche pas la commune d'avancer sur la procédure de révision du PLU, de définir son projet communal et de commencer à étudier la traduction réglementaire pendant l'année 2021.	Commune/Arval	pour mémoire
Estimation des besoins en logements liés au desserrement de la population - Les scénarios proposés s'appuient sur un desserrement de la population autour de 2,48 personnes par ménage à horizon 2035. À titre comparatif, en retenant un desserrement de 2,43 personnes par ménage comme le prévoit le SCOT à l'échelle du territoire de la Thelloise, ce scénario impliquerait un besoin de 35 logements supplémentaires, par rapport à un desserrement de 2,48 personnes par ménage . - Ce desserrement de population doit être estimé en fonction des typologies de logements réalisées depuis 2016, et celles prévues sur le territoire ces prochaines années. Les résidences réalisées par l'OPAC et Oise Habitat comptent une cinquantaine de logements de type T2 et T3 et une résidence seniors de 36 logements. Dans un même temps, 30 logements sociaux de type T4 et plus ont été construits, et près d'une centaine de logements dans les lotissements pavillonnaires de la rue de la Procession et Chemin des Boeufs qui ont accueilli principalement des familles. De ce fait, en moyenne, la taille des logements dans les dernières opérations reste assez proche des typologies recensées en 2016, avec une très légère diversification (on comptait 32 % de logements T1, T2 et T3 en 2016, on peut estimer à 33 % ces typologies de logements dans le total en 2021), qui n'aura pas d'incidences sur la taille moyenne des ménages. - Le desserrement de population doit également être estimé en fonction de la stratégie résidentielle des plus de 60 ans dans les années à venir. On constate un léger vieillissement de la population par glissement des tranches d'âges arrivées dans les années 70 sur le territoire qui ont plutôt tendance à rester sur le territoire, bien doté en services de santé et commerces de proximité. De ce fait, on peut estimer qu'il y aura bien un desserrement de la taille moyenne des ménages dans les prochaines années. Le desserrement sera probablement moins fort que sur le reste du territoire communal, car en tant que bourg-relais, Neuilly-en-Thelle reste particulièrement attractive pour les familles. Le desserrement retenu reste à valider par les élus.	Commune/Arval	janv-22
3 scénarios proposés 1/ Le 1er scénario repose sur le nombre d'habitants estimé par les services de la Thelloise en charge de l'application du SCOT en cours de révision. La Communauté de Communes s'est basée sur une estimation du nombre d'habitants en 2020 largement sous-estimée, autour de 3 623 habitants. En appliquant le taux de croissance défini par le SCOT pour la commune de Neuilly-en-Thelle, de 1%/an, il est estimé environ 4 206 habitants en 2035, soit un gain de 214 habitants par rapport à la dernière estimation du nombre d'habitants aujourd'hui (3 992 habitants en 2021). Ce scénario implique un besoin de 99 logements qui pourraient tous être accueillis dans la trame bâtie par comblement des dents creuses et mutation des grandes propriétés et des corps de ferme, et ne permet pas de tenir compte des deux opérations à l'étude au sud du bourg, au Bellé. (à titre comparatif, en retenant un desserrement autour de 2,43 personnes par ménages à horizon 2035, ce scénario impliquerait un besoin de 134 logements). Mme Debax conseille de ne pas tenir compte cet objectif de 4 206 habitants qui ne repose pas sur un recensement INSEE fiable, et n'est pas affiché dans le SCOT en tant que tel.	Commune/Arval	pour mémoire
2 / Le second scénario repose sur un taux de croissance légèrement inférieur au taux de croissance maximum autorisé par le SCOT, de 0,8%/an, pour compenser le fort taux de croissance observé sur la dernière période. Ce scénario implique un gain de 471 habitants par rapport au nombre d'habitants estimé en 2021, soit un besoin de 203 logements en se basant sur un desserrement de population à 2,48 à horizon 2035. - Sachant que le potentiel foncier dans la trame urbaine est estimé à 138 logements, ce scénario de croissance nécessite de rendre urbanisable 3,25 ha pour l'accueil des 65 logements restant à réaliser, sur la base d'une densité moyenne de 20 logements/ha. Cette densité est questionnée par la DDT, sachant que le SCOT ne précise pas de densité moyenne pour les pôles-relais, mais des densités moyennes de 20 et à 25 logements/ha dans le pôle d'équilibre et entre 15 et 20 dans les bourgs d'appuis, laissant supposer qu'une densité comprise entre 15 et 25 logements/ha dans les pôles relais serait cohérente avec le SCOT en cours de révision. Au regard des densités observées dans la trame existante de Neuilly-en-Thelle et de la volonté des élus de prévoir des opérations ciblant des ménages un peu plus aisés que dans les dernières opérations portées par les bailleurs sociaux, une densité moyenne de 20 logements/ha est retenue. D'ailleurs, les deux opérations en cours de réflexion au Bellé affichent des densités moyennes de 20 logements/ha. - Ce scénario pose question quant à la consommation d'espaces agricoles et naturels, alors que la tendance nationale vise à une modération de la consommation d'espace. Cette consommation d'espace à des fins résidentielles s'ajoute à la consommation d'espace qui sera nécessaire à la réalisation de futurs équipements publics (salle des fêtes) et à la consommation d'espaces à vocation économique. - À ce sujet, le bureau d'études alerte la commune sur le foncier prévu pour le développement de la zone d'activités intercommunale (16 hectares prévus dans les zones à urbaniser +8 hectares disponibles dans les zones urbaines). Retenir l'intégralité de la zone à urbaniser à vocation économique telle qu'elle apparaît au PLU actuel serait en contradiction avec les objectifs nationaux de modération de la consommation d'espace. Un phasage du développement économique pourrait donc être prévu, en retenant une partie du foncier prévu pour le développement économique à horizon 2035, et envisager ultérieurement une évolution du document d'urbanisme si jamais les disponibilités foncières se comblent rapidement, comme le prévoit la Thelloise.	Commune/Arval	pour mémoire
3/ Le 3ème scénario repose sur un taux de croissance plus maîtrisé, de 0,6%/ans entre 2021 et 2035, ce qui implique un gain de 349 habitants et de 153 logements, ce qui permet de tenir compte de l'ensemble du potentiel foncier au sein de la trame urbaine et des 2 opérations prévues au Bellé, et de prévoir une petite opération en extension pour l'accueil de 15 logements restant, soit une emprise de 0,7 hectare à prévoir.	Commune/Arval	PADD
	Commune/Arval	pour mémoire

	pour action	délai
5 – PROCHAINE REUNION • Suite à la réunion et sur la base des scénarios ajustés en annexe du présent compte-rendu, les élus se réunissent pour déterminer le scénario envisageable pour le projet communal. • La prochaine réunion de travail est prévue le vendredi 2 juillet à 14h30 à la mairie et aura pour objet la présentation du scénario de développement démographique choisi, et la synthèse des enjeux sur les thématiques des équipements, économie, déplacements, paysage et environnement. • Au regard du contexte sanitaire favorable au maintien des réunions en présentiel, il est proposé de convier l'ensemble des participants à assister à la réunion en mairie, ce qui facilitera le bon déroulement de la réunion et évitera les souci techniques liés à la visio-conférence. <u>Diffusion</u> : - Mairie de NEUILLY-EN-THELLE (pour diffusion générale) - ARVAL (membres de l'équipe)	Commune Commune/Arval Commune/Arval	juin-21 juil-21 pour mémoire

SCENARIO A DE LOGEMENTS ET POPULATION INDUITE : HYPOTHÈSE DE 4206 HABITANTS À HORIZON 2035

Le nombre moyen de personnes par ménage a évolué : il est passé de 3,24 en 1968, à 2,94 en 1990 et à 2,53 en 2016, indiquant **un desserrement progressif de la population** conformément à la tendance générale à la baisse du nombre de personnes par ménage (dû aux décohabitation, à la hausse du nombre de ménages mono-parental, au vieillissement de la population, etc.). D'ici 2035, on peut s'attendre à un double phénomène de diminution de la taille de certains ménages (notamment lié au glissement des tranches d'âge de la population actuellement installée à Neuilly-en-Thelle) et d'accueil de nouvelles familles participant à l'augmentation de la taille moyenne des ménages. Se basant sur un léger desserrement à 2,48 personnes par ménage en moyenne d'ici 2035 (sachant que le SCOT se base sur un desserrement à 2,43 d'ici 2035), ce desserrement des ménages nécessiterait 23 logements supplémentaires à créer pour répondre aux besoins.

Ce scénario A se base sur l'objectif d'habitants défini pour la commune par les services de la Thelloise (application d'un taux de 1% de croissance annuelle moyenne prévu par le SCOT, appliqué à partir du nombre d'habitants qui avait été (sous)estimé pour 2019 de 3623 habitants), ce qui représente un gain de 214 habitants d'ici 2035. Sur la base de 2,48 personnes par ménage en moyenne, ce scénario implique environ **99 logements supplémentaires entre 2021 et 2035, soit un rythme de construction d'environ 7 logements/an, pour un rythme d'environ 23 logements / ans observé sur la période entre 2012 à 2016 à Neuilly-en-Thelle.**

L'un des objectifs du SCOT vise à diversifier l'offre de logements. Pour maintenir une **part minimum de 27% de logements locatifs**, taux observé en 2017 sur la commune, la commune devrait compter 458 logements de ce type, soit **12 nouveaux logements locatifs** dans l'hypothèse où les 446 logements locatifs estimés en 2021 (396 recensés en 2017 + 50 logements OPAC réalisés entre 2017 et 2021) conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2035.

Hypothèse de croissance moyenne basée sur le chiffre donné par les services de la Thelloise (environ 1%/an entre 2016 et 2035)

2016	Taux d'évolution annuel moyen 2016/2021	2021	Taux d'évolution annuel moyen 2021/2025	2025	Taux d'évolution annuel moyen 2025/2030	2030	Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035	2035	Évolution entre 2021 et 2035	Moyenne annuelle entre 2021 et 2035
3448 <i>(dernier recensement officiel de l'INSEE)</i>	2,97%	3992 <i>(= 1597 lgts estimés en 2021 x 2,5 personne par ménage estimé en 2021)</i>	0,4%	4050	0,4%	4125	0,4%	4206	+ 214 habitants <i>(= 4206 habitants en 2035 - 3992 habitants estimés en 2021)</i>	+ 15,3 lgt/an <i>(= 214 habitants / 14 ans)</i>

Scénario de population sur la base du scénario de logements

2016	Taux d'évolution annuel moyen 2016/2021	2021	Taux d'évolution annuel moyen 2021/2025	2025	Taux d'évolution annuel moyen 2025/2030	2030	Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035	2035	Évolution entre 2021 et 2035	Moyenne annuelle entre 2021 et 2035
1367 <i>(dernier recensement officiel de l'INSEE)</i>	3,16%	1597 <i>(= 1367 lgts en 2016 + 151 lgts estimés livrés entre 2016 et 2021 + 79 lgts vacants en 2016 et estimés occupés en 2021)</i>	0,4%	1620	0,6%	1670	0,7%	1731 <i>(= 4206 habitants en 2035 / 2,48 personne par ménage)</i>	+ 134 logements <i>(= 1696 logements en 2035 - 1577 logements estimés en 2021)</i>	+ 9,6 lgt/an <i>(= 99 lgts / 14 ans)</i>

Ce scénario ne permet pas de tenir compte du potentiel foncier recensé au sein de la trame urbaine, estimé à environ 112 logements :

- 35 logements en cours de construction ou de commercialisation
- 37 logements dans les dents creuses
- une trentaine de logements potentiels dans les grandes propriétés bâties et mutation des anciens corps de ferme
- une dizaine de logements par variation de la vacance

Les 2 projets en cours de réflexion sur le Bellé au sud du bourg seraient reportés au delà de 2035 avec ce scénario.

SCENARIO B DE LOGEMENTS ET POPULATION INDUITE : TCAM de 0,8% appliqué depuis 2021

Le nombre moyen de personnes par ménage a évolué : il est passé de 3,24 en 1968, à 2,94 en 1990 et à 2,53 en 2016, indiquant un **desserrement progressif de la population** conformément à la tendance générale à la baisse du nombre de personnes par ménage (dû aux décohabitation, à la hausse du nombre de ménages mono-parental, au vieillissement de la population, etc.). D'ici 2035, on peut s'attendre à un double phénomène de diminution de la taille de certain ménages (notamment lié au glissement des tranches d'âge de la population actuellement installée à Neuilly-en-Thelle) et d'accueil de nouvelles familles participant à l'augmentation de la taille moyenne des ménages. Se basant sur un léger desserrement à 2,48 personnes par ménage en moyenne d'ici 2035 (sachant que le SCOT se base sur un desserrement à 2,43 d'ici 2035), ce desserrement des ménages nécessiterait 23 logements supplémentaires à créer pour répondre aux besoins.

Ce scénario B se base sur le taux de 0,8% de croissance annuelle moyenne, soit moins que les 1% prévus par le SCOT, appliqué à partir du nombre d'habitants estimé en 2021, ce qui représente un gain de 471 habitants d'ici 2035. Sur la base de 2,48 personnes par ménage en moyenne, ce scénario implique environ **203 logements supplémentaires entre 2021 et 2035, soit un rythme de construction d'environ 14 à 15 logements/an, pour un rythme d'environ 23 logements / ans observé sur la période entre 2012 à 2016 à Neuilly-en-Thelle.**

L'un des objectifs du SCOT vise à diversifier l'offre de logements. Pour maintenir une **part minimum de 27% de logements locatifs**, taux observé en 2017 sur la commune, la commune devrait compter 492 logements de ce type, soit **46 nouveaux logements locatifs** dans l'hypothèse où les 446 logements locatifs estimés en 2021 (396 recensés en 2017 + 50 logements OPAC réalisés entre 2017 et 2021) conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2035.

Hypothèse de croissance moyenne de 0,8%/an appliqué à partie du nombre de logement estimé en 2021

2016	Taux d'évolution annuel moyen 2016/2021	2021	Taux d'évolution annuel moyen 2021/2025	2025	Taux d'évolution annuel moyen 2025/2030	2030	Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035	2035	Évolution entre 2021 et 2035	Moyenne annuelle entre 2021 et 2035
3448	2,97%	3992	0,8%	4121	0,8%	4289	0,8%	4463	+ 471 habitants	+ 33,7 lgt/an

Scénario de population sur la base du scénario de logements prévu au SCOT

2016	Taux d'évolution annuel moyen 2016/2021	2021	Taux d'évolution annuel moyen 2019/2025	2025	Taux d'évolution annuel moyen 2025/2030	2030	Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035	2035	Évolution entre 2021 et 2035	Moyenne annuelle entre 2021 et 2035
1367	3,16%	1597	1,0%	1659	1,0%	1741	0,7%	1800	+ 203 logements	+ 14,5 lgt/an

Sachant que le potentiel foncier au sein de la trame urbaine est estimé à 112 logements dans les dents creuses, ce scénario de croissance nécessite de rendre urbanisable de nouveaux terrains pour **l'accueil des 90 logements restants à réaliser**. En se basant sur une densité moyenne de 20 logements par hectare, l'ouverture à l'urbanisation **de 4,5 hectares serait nécessaire**.

Ce développement pourrait être envisagé :

- Sur le secteur mitoyen au corps de ferme du Bellé (25 logements estimés)
- Sur le secteur de l'ancien centre équestre (14 logements)
- Sur une partie du secteur du "chemin de la procession" pour une cinquantaine de logements à prévoir, sur une emprise d'environ 2,6 ha

SCENARIO C DE LOGEMENTS ET POPULATION INDUITE : TCAM de 0,6% appliqué depuis 2021

Le nombre moyen de personnes par ménage a évolué : il est passé de 3,24 en 1968, à 2,94 en 1990 et à 2,53 en 2016, indiquant **un desserrement progressif de la population** conformément à la tendance générale à la baisse du nombre de personnes par ménage (dû aux décohabitation, à la hausse du nombre de ménages mono-parental, au vieillissement de la population, etc.). D'ici 2035, on peut s'attendre à un double phénomène de diminution de la taille de certain ménages (notamment lié au glissement des tranches d'âge de la population actuellement installée à Neuilly-en-Thelle) et d'accueil de nouvelles familles participant à l'augmentation de la taille moyenne des ménages. Se basant sur un léger desserrement à 2,48 personnes par ménage en moyenne d'ici 2035 (sachant que le SCOT se base sur un desserrement à 2,43 d'ici 2035), ce desserrement des ménages nécessiterait 23 logements supplémentaires à créer pour répondre aux besoins.

Ce scénario C se base sur le taux de 0,6% de croissance annuelle compatible avec le SCOT (taux maximum de 1%), appliqué à partir du nombre d'habitants estimé en 2021, ce qui représente un gain de 349 habitants d'ici 2035. Sur la base de 2,48 personnes par ménage en moyenne, ce scénario implique environ **153 logements supplémentaires entre 2021 et 2035, soit un rythme de construction d'environ 11 logements/an, pour un rythme d'environ 23 logements / ans observé sur la période entre 2012 à 2016 à Neuilly-en-Thelle.**

L'un des objectifs du SCOT vise à diversifier l'offre de logements. Pour maintenir une **part minimum de 27% de logements locatifs**, taux observé en 2017 sur la commune, la commune devrait compter 473 logements de ce type, soit **27 nouveaux logements locatifs** dans l'hypothèse où les 446 logements locatifs estimés en 2021 (396 recensés en 2017 + 50 logements OPAC réalisés entre 2017 et 2021) conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2035.

Hypothèse de croissance moyenne de 0,6%/an, compatible avec le SCOT, appliqué à partie du nombre de logement estimé en 2021

2016	Taux d'évolution annuel moyen 2016/2021	2021	Taux d'évolution annuel moyen 2021/2025	2025	Taux d'évolution annuel moyen 2025/2030	2030	Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035	2035	Évolution entre 2021 et 2035	Moyenne annuelle entre 2021 et 2035
3448	2,97%	3992	0,6%	4089	0,6%	4213	0,6%	4341	+ 349 habitants	+ 24,9 lgt/an

Scénario de population sur la base du scénario de logements prévu au SCOT

2016	Taux d'évolution annuel moyen 2016/2021	2021	Taux d'évolution annuel moyen 2019/2025	2025	Taux d'évolution annuel moyen 2025/2030	2030	Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035	2035	Évolution entre 2021 et 2035	Moyenne annuelle entre 2021 et 2035
1367	3,16%	1597	0,7%	1639	0,7%	1695	0,6%	1750	+ 153 logements	+ 10,9 lgt/an

Sachant que le potentiel foncier au sein de la trame urbaine est estimé à 112 logements dans les dents creuses, ce scénario de croissance nécessite de rendre urbanisable de nouveaux terrains pour **l'accueil des 41 logements restants à réaliser**. En se basant sur une densité moyenne de 20 logements par hectare, l'ouverture à l'urbanisation **de 2,1 hectares serait nécessaire**.

Ce développement pourrait être envisagé :

- Sur le secteur mitoyen au corps de ferme du Bellé (25 logements prévus sur 1,4 ha)
- Sur le secteur de l'ancien centre équestre (14 logements prévus sur 0,7 ha)