

Agence d'Urbanisme ARVAL sarl

REVISION DU PLU DE NEUILLY-EN-THELLE

Nos réf. : 01U21/NT/ML
Compte rendu de réunion n°11
du 8 avril 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	X	
	Adjointe	Mme MARTINS		X	X	
	Conseiller	M. JACOB	X		X	
	Conseiller	M. MARANI		X	X	
	Conseiller	M. BELLANDE	X		X	
	Conseillère	Mme SANTINI		X	X	
	Conseillère – Adjointe CCT	Mme BILL	X		X	
	Conseillère	Mme SALENTIN		X	X	
	Pré-instruction ADS	Mme VIDEMONT			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	
	CAUE	M. LE MOALIGOU			X	
	SAS Thelle bioenergie	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 13 mai à 14h30 en
mairie**

Objet : Etude du zonage et du règlement écrit des zones urbaines (UE, UP et UC)

Agence d'Urbanisme ARVAL sarl

REVISION DU PLU DE NEUILLY-EN-THELLE

Nos réf. : 01U21/NT/ML

Compte rendu de réunion n°11 du 8 avril 2022

	Pour action	Délai
<p>1 - Préambule</p> <ul style="list-style-type: none"> • La dernière réunion de travail a porté sur l'étude des plans de découpage en zones du projet de PLU révisé. Le compte-rendu de la dernière réunion amène les remarques suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - La représentante locale de la Chambre d'agriculture s'interroge sur les emplacements réservés et sur les plantations semblant prévues le long du chemin de la Procession. <p>Il est répondu que la délimitation des emplacements réservés reste à étudier au zonage du PLU. Par ailleurs, il n'est pas prévu de plantations le long du chemin de la Procession ; la trame figurant sur le schéma du PADD indique simplement qu'il s'agit d'une liaison douce (chemin) à conforter (depuis les quartiers au nord de la commune jusqu'aux équipements publics autour du collège).</p> <ul style="list-style-type: none"> - La représentante des Services de l'Etat (DDT60) signale que, suivant le géoportail de l'artificialisation des sols, la consommation d'espaces sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes de la Thelloise (CCT) de 2010 à 2020 est de 123,8 ha. Il est rappelé que la Loi Climat Résilience récemment entrée en vigueur prévoit un principe de réduction par 2 de la consommation d'espaces de 2021 à fin 2030, pour tendre vers l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, faisant donc que le SCOT en cours de révision ne pourrait prévoir plus de 62 ha de zone à urbaniser pour toutes les communes de la Thelloise, sur cette période, et pour tous les types d'utilisation des sols (habitat, activités, équipements). - Il est donc attendu que la CCT valide la consommation d'espaces envisagée au projet de PLU révisé de Neuilly-en-Thelle, avant qu'il soit arrêté, afin de garantir la compatibilité avec le futur SCOT, sachant que la très grande majorité des emprises qui pourraient être consommées sur la commune est à vocation économique. - 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. • Est validé le fait de délimiter un secteur Nj sur la frange nord des terrains déjà urbanisés du hameau des Cauches. <p>Concernant la présence de Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone naturelle au projet de PLU révisé, qui nécessitent l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), la question est posée concernant le secteur Nj (secteur de jardins). La représentante de la DDT60 interroge le service en charge de la CDPENAF à ce sujet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il est rappelé qu'une partie des élus est invitée à 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. • Au sujet de la concertation publique, il convient de prévoir la diffusion aux habitants d'une note d'informations sur le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu au conseil municipal et d'organiser une réunion publique (fixée le 17 mai). Arval prépare un projet de note d'informations à joindre dans la lettre d'informations municipales qui sera publiée en avril 2022. • 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. 		
	CCT	Au plus tôt
	Commune / Arval CCT	Pour mémoire Avril 2022
	Arval	Mai 2022
	DDT60	Avril 2022
	Commune / Arval	Avril 2022
		Pour mémoire
	Arval	Juin 2022
<p>2 – Étude du projet de règlement de la zone agricole (A)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il est remis aux participants un document de travail qui présente le projet de règlement de la zone agricole (A) envisagé. L'étude de ce document conduit aux observations et ajustements suivants. • <u>Section 1</u> : <ul style="list-style-type: none"> • Dans le secteur Ap, n'autoriser que les abris pour animaux limités à 50 m2 d'emprise au sol et fermés sur trois côtés au maximum, sans dalle de béton. • Dans le secteur Am et le reste de la zone A, préciser que les nouvelles unités de méthanisation ne sont pas admises et supprimer le renvoi aux éoliennes limitées à 12 m de hauteur. En cas de nouveau projet d'unité de méthanisation sur le territoire communal, il est rappelé que la commune pourra procéder à une modification simplifiée du PLU pour délimiter un nouveau secteur Am à l'endroit où il sera convenu de le réaliser. 		

	Pour action	Délai
<ul style="list-style-type: none"> • Section 2 : • La hauteur maximale des constructions et installations à usage d'activité agricole fixée à 12 mètres au faîtage pour un bâtiment isolé aux champs, et portée à 15 mètres au faîtage dans le cadre d'un corps de ferme, est validée. • Concernant le retrait minimal imposé par rapport aux voies publiques, il est précisé que le retrait est calculé à partir de l'emprise de la voie publique. • Il est convenu de reformuler le paragraphe portant sur les matériaux autorisés en façade des constructions, en distinguant ceux qui viendraient recouvrir un matériau brut (parpaings, briques creuses, plaques de béton, etc.) de ceux qui constituent le matériau principal de la façade. • Pour les clôtures, préciser que la règle fixée s'applique en dehors des cas où serait imposée une clôture spécifique par une réglementation à respecter. En ce qui concerne le grillage, indiquer que le grillage souple n'est pas admis. • Indiquer que les capteurs solaires (ou panneaux photovoltaïques) seront installés au nu de la couverture dès lors qu'ils sont placés en toiture. • Ajouter que les dispositions du paragraphe 3 relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, ni aux équipements collectifs, leur aspect devant néanmoins rester en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bourg (matériaux, teintes, etc.). • Dans le secteur Ap, indiquer que toutes les constructions et installations admises feront l'objet d'un traitement paysager. Pour les essences végétales à utiliser, ajouter que les essences adaptées au changement climatique sont admises dans toute la zone. <p>3 – Étude du projet de règlement de la zone naturelle (N) Il est remis aux participants un document de travail qui présente le projet de règlement de la zone naturelle (N) envisagé. L'étude de ce document conduit aux observations et ajustements suivants.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Section 1 : • Dans la zone N, en dehors des secteurs spécifiques délimités au plan, porter à 50 m² d'emprise au sol maximale (au lieu de 30 m²) la dimension maximale de l'abri pour animaux autorisé par unité foncière. Supprimer la règle faisant référence aux serres, tunnels, bâtiment de stockage qui s'inscriraient dans le cadre d'une activité de maraîchage. • Dans le secteur Nj, préciser que l'abri de jardin autorisé par unité foncière sera réalisé sans dalle de béton. Reste à confirmer la superficie maximale de cet abri de jardin (il est proposé 12 m²) en regardant s'il convient de fixer une règle au prorata de la surface de l'unité foncière qui le reçoit. Bien préciser que les installations d'accompagnement admises (piscine, aire de jeux, etc.) seront nécessairement liées à une construction à usage d'habitation située dans la zone urbaine et formant la même unité foncière avec la partie inscrite en secteur Nj. • Dans le secteur Njf (jardins familiaux), l'emprise au sol maximale de l'abri de jardin est fixée à 5 m² par lot de jardin. • Dans le secteur Nh (secteur de la zone naturelle comptant des habitations isolées), autoriser un extension des constructions destinées à l'habitation dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et ne pas autoriser l'ajout d'annexes isolées. • Section 2 : • Préciser que les emprises au sol maximales autorisées sont fixées dans la section 1. • Dans les secteurs Nh et Np, la hauteur des constructions et installations autorisées est limitée à 8 mètres au faîtage (sans préciser de niveau et étage). • Ajouter que les abris de jardin pourront être implantés à 2,50 mètres (et plus) des limites séparatives. • Autoriser le recours aux briques rouges et blanches en tant que matériau de façade d'une construction principale admise dans la zone (hors abri de jardin ou abri pour animaux). • Ajouter la possibilité d'avoir recours à une couverture végétalisée en toiture. • Préciser que le grillage souple n'est pas admis en clôture. • Indiquer que les capteurs solaires (ou panneaux photovoltaïques) seront installés au nu de la couverture dès lors qu'ils sont placés en toiture. • Pour les essences végétales à utiliser, ajouter que les essences adaptées au changement climatique sont admises. <p>4 – Prochaine réunion Aura lieu le 13 mai à 14h30 en mairie. Ordre du jour : étude du règlement écrit des zones urbaines UE, UP et UC. Il est demandé aux participants à la réunion de ce jour de ramener le document de travail qui leur a été remis.</p>	Commune / Arval	Juin 2022
	Commune	Mai 2022

Diffusion : - Commune de Neuilly-en-Thelle (pour diffusion générale)
- Arval (membres de l'équipe)