

Agence d'Urbanisme ARVAL sarl

RÉVISION DU PLU DE NEUILLY-EN-THELLE

Nos réf. : 01U21/NT/ML
Compte rendu de réunion n°14
du 8 Juillet 2022

Fonction	Organismes	Participants	Présent à la réunion	Absent excusé	Invité au prochain RDV	Téléphone / mail
MAÎTRE 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 COUDREY			X	
	Adjoint	M. VASSEUR			X	
	Adjointe	Mme MARTINS	X		X	
	Conseiller	M. JACOB	X		X	
	Conseiller	M. MARANI	X		X	
	Conseiller	M. BELLANDE	X		X	
	Conseillère – Adjointe CCT	Mme BILL			X	
	Conseillère	Mme SALENTIN	X		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	X		X	
	Service instructeur	Mme GUYOT	X		X	
	CAUE	M. LE MOALIGOU			X	
	SAS Thelle bioenergie	M. MEZONNIAUD	X		X	
COMMUNES VOISINES						
	Ully-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 : Échange avec le ROSO sur le contenu du projet de PLU (après évaluation environnementale) – 30 septembre 2022 ou 14 octobre 2022

Arrêt du projet en conseil municipal - octobre 2022 ?

	Pour action	Délai
<p>1 – Préambule</p> <ul style="list-style-type: none"> Le Compte-rendu de la dernière réunion de travail amène les remarques suivantes : <ul style="list-style-type: none"> Un retour de la DDT reste attendu avant l'arrêt du projet de PLU sur la compatibilité du projet de PLU avec la loi Climat et Résilience, et notamment sur le foncier prévu à vocation économique, justifié par le courrier de la CCT sur l'opportunité du maintien du foncier prévu dans la zone d'activités économiques de Neuilly-en-Thelle. La DDT précise que les secteurs de jardin « Nj » autorisant les abris de jardin non liés à de l'habitat existant seront considérés comme des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (stecal) impliquant l'avis de la CDPENAF. Si les secteurs identifiés représentent une emprise trop importante, les élus devront s'attendre à un avis défavorable de la CDPENAF. Il est rappelé que l'avis de la CDPENAF reste un avis simple. Les élus indiquent que les besoins en abris de jardin restent dérisoires sur les secteurs aux franges de l'enveloppe urbaine où s'est développé un peu de maraîchage vivrier : de ce fait, il est convenu de délimiter des secteurs « Nj » que pour les emprises attenantes à des propriétés bâties, en précisant que les abris de jardins seront liés à un bâtiment d'habitation existant (article L151-12 du code de l'urbanisme). Les élus peuvent définir des secteurs préférentiels d'implantation des sites de production d'énergies renouvelables et il avait été mentionné, au cours de la réunion précédente, un secteur potentiel au-dessus du cimetière d'Erceuil. Il est précisé qu'aucun projet n'est envisagé à ce jour, même si les élus sont régulièrement sollicités par des projets de parcs éoliens. La liste des éléments de petit patrimoine (murs, façades) reste à valider par les élus. Le repérage de ces éléments fait l'objet d'une pièce du règlement à part entière (pièce n°4d – Cartographie des éléments de paysage). Un grand nombre de murs et façades en pierres, moellons et briques a ainsi été repéré, ce qui permet d'éviter l'isolation par l'extérieur (dérogation à l'article L152-5 du code de l'urbanisme). Cependant, cela implique qu'à chaque intervention sur la façade des bâtiments, une déclaration préalable soit faite en mairie de la part des propriétaires, ce qui suppose du temps pour traiter ces demandes. Les élus sont invités à ajuster, compléter, modifier cette proposition d'inventaire réalisé par le BE Arval. Des portails anciens en fer forgés ont également été identifiés pour être pérennisés. Au cours de la réunion précédente, le règlement de la zone UA avait été étudié. Le positionnement des élus était attendu sur les conditions fixées pour autoriser les toitures-terrasses. La formulation retenue est validée : « Les toitures terrasses sont admises sur les extensions et annexes accolées à un bâtiment principal, à condition d'être limitées à 1 niveau de la construction et de ne pas dépasser 30 % de l'emprise au sol de la construction. La végétalisation de la toiture est recommandée. » Il est rappelé que le projet de PLU de Neuilly-en-Thelle devra faire l'objet d'une évaluation environnementale. Au regard des emprises foncières maintenues pour le développement économique (16 hectares), il est conseillé de réaliser un inventaire faune/flore pour évaluer les incidences potentielles du PLU sur la biodiversité et pour proposer des mesures pour les éviter, les réduire ou les compenser. Des demandes de devis ont été adressées à plusieurs bureaux d'études en environnement, mais les délais de réponses sont élevés (BE très sollicités suite à la loi Climat et Résilience qui soumet d'office les révisions de PLU à évaluation environnementale). De ce fait, le calendrier de révision du PLU est décalé. Une fois que cette étude sera réalisée, et que les éventuels ajustements du plan qu'elle impliquerait seront validés par les élus, il est proposé une réunion de présentation du projet de PLU à l'association environnementale du ROSO qui a demandé à être associée à la démarche. Cette réunion est envisagée le 30 septembre ou 14 octobre, à confirmer selon l'avancement de l'évaluation environnementale. Le projet de PLU a déjà été présenté aux autres personnes publiques associées tout au long de la démarche, systématiquement conviées aux réunions de travail. Les élus pourront ensuite arrêter leur projet de PLU révisé en Conseil municipal, avant de transmettre le dossier aux personnes publiques associées pour avis (3 mois de délais de réponses) et d'engager l'enquête publique, puis d'approuver le PLU (printemps 2023). 	<p>DDT</p> <p>Commune</p> <p>Commune Arval</p> <p>Communes/Arval</p> <p>Commune</p>	<p>Au plus tôt</p> <p>pour mémoire</p> <p>Au plus tôt</p> <p>pour mémoire</p> <p>sept/oct 2022</p> <p>Fin 2022/ début 2023</p>
<p>2 – Étude des OAP sectorielles</p> <p>Les ajustements des OAP sectorielles font suite à un atelier de cohérence architecturale proposé par la DDT avec le CAUE, le paysagiste conseil d'État et l'architecte conseil d'État, impliquant une visite de terrain avec les élus sur plusieurs sites à enjeu.</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur du corps de ferme du Bellé <ul style="list-style-type: none"> Conformément aux propositions de l'architecte conseil d'État, de façon à mettre en valeur le patrimoine bâti du corps de ferme, il est proposé de rendre possibles les extensions additives au 		

	Pour action	Délai
<p>bâtiment pour davantage de souplesses sur les volumes bâtis nécessaires en cas de besoins liés à des salles de réception, activités de séminaire, etc.</p> <p>- De ce fait, les possibilités de créer des logements sur la parcelle n°111 sont supprimées pour faciliter l'évolution du patrimoine bâti et valoriser cet ancien corps de ferme. La création de nouveaux logements reste réalisable par mutation du corps de ferme et sur les parcelles n°84 et 85, plus accessibles depuis la rue de Paris. La desserte de la parcelle n°111 pour plusieurs constructions nécessiterait d'étendre les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité sur plus de 100 m, ce qui rend l'opération de lotissement initialement envisagée moins viable que l'aménagement de quelques logements sur les parcelles n°84 et 85, ou sur la parcelle n°57 plus au sud. La desserte aurait été trop étroite (moins de 4 m de large) entre le corps de ferme et le mur de clôture de la parcelle n°82. Enfin, la parcelle n°111 est considérée comme de la consommation d'espace, au-delà des limites de l'enveloppe urbaine.</p> <p>• Secteur de la Pépinière</p> <p>- L'accès au secteur est maintenu par le porche existant sur la rue Paul Demouy, sans démolition de bâti.</p> <p>- Prévoir une emprise mixte : pour du stationnement, équipements publics ou installations d'intérêt général. Le parking devra être perméable pour permettre l'infiltration des eaux pluviales. Prévoir un emplacement réservé sur les parcelles 111 et 112 pour une liaison douce à long terme qui pourrait relier la rue du 8 mai 1945 au nord de l'école.</p> <p>- Les 3 logements existants seront maintenus.</p> <p>• Secteur du chemin de la Procession</p> <p>- Il est convenu de maintenir l'emprise telle qu'elle avait été délimitée initialement, des terrains bâtis jusqu'au chemin de la procession, tout en veillant à un traitement qualitatif des franges paysagères.</p> <p>- Bien préciser que l'ouverture à l'urbanisation sera possible après 2030 et après le bilan du PLU qui justifie que le scénario démographique n'a pas été atteint en raison du nombre de logements qui aurait été surestimé dans la trame urbaine et sur les autres secteurs soumis aux OAP (rétention foncière plus importante qu'estimée).</p> <p>• Zone d'activités nord (secteur « Y »)</p> <p>- La route d'Ercuis n'est pas aménagée pour supporter les circulations de poids lourds. Dans la mesure du possible, la mutualisation des accès existants sur la parcelle voisine où est implantée l'industrie Priplak permettrait de connecter l'emprise directement au giratoire sur la déviation, sans créer un nouvel accès sur la route départementale RD46 côté nord (en discussion avec le Conseil départemental), ni sur la route d'Ercuis dont le revêtement n'est pas adapté. Une voie de secours et voirie pour véhicules légers pourrait être maintenue depuis la route d'Ercuis.</p> <p>- L'aménagement d'une voie douce depuis le site vers la route d'Ercuis est envisagé, mais n'a de sens que si cette voie douce est prolongée le long de la route d'Ercuis jusqu'à la rue de Beauvais.</p> <p>• Zone d'activités sud de la route de Crouy</p> <p>- Supprimer les emprises végétalisées à conserver, et ajouter en légende l'aménagement d'ouvrages de gestion des eaux pluviales au sud du secteur.</p> <p>• Autres secteurs</p> <p>Les OAP réalisées sur les autres secteurs sont validées.</p> <p>3 – Étude des OAP thématiques</p> <p>• Les OAP thématiques permettent d'avoir une approche plus globale, qui concerne tout le territoire communal, sur une thématique en particulier. Elles doivent être cohérentes avec le règlement écrit, le zonage et les OAP sectorielles. Pour faciliter l'instruction, un renvoi aux OAP thématiques sera rappelé dans le règlement écrit.</p> <p>• OAP thématique paysage, biodiversité et trame bleue et verte</p> <p>- Édicter des prescriptions sur les fonds de jardin et les cœurs d'îlots végétalisés identifiés en secteur « Nj » et « UAj », qui participent de la trame verte en milieu urbanisé. Il est demandé de maintenir les éléments plantés et la perméabilité de ces emprises (emprises à maintenir de pleine terre). Il est demandé au moins une haie composée d'essences locales et variées dont la liste est précisée dans les OAP.</p> <p>- Le plan « Un million d'arbres en Hauts-de-France » appliqué à Neuilly-en-Thelle a permis d'identifier de nouveaux secteurs où des arbres seront plantés. Côté ouest de la trame urbaine, le traitement paysager de la frange bâtie au niveau du chemin des Glands est à prévoir par le biais de l'emplacement réservé et de la placette de retournement prévue à cet endroit. La disposition des OAP qui prévoit de nouvelles plantations supplémentaires sur les franges de l'enveloppe bâti n'est donc pas nécessaire, soit géré par l'emplacement réservé, soit déjà prévu au plan de reboisement du Conseil régional.</p>		Pour mémoire

	Pour action	Délai
<p>- En zone UA, UB et Auh : « Les volets roulants sont tolérés, mais seront masqués par des coffres et ne devront pas déborder des façades. » La notion de moins visible possible depuis l'espace public est supprimée car trop soumise à interprétation.</p> <p>- En zone UA, UB, Auh : Il est demandé de supprimer la notion de « dominante verticale » pour les grilles et barrières, laissant supposer que les clôtures ne seront plus forcément ajourées, ce qui peut refermer le paysage urbain visible depuis la rue.</p> <p>- En zone UE et 1AUe : sont admises sous conditions « Les constructions à usage d'activité, y compris les installations classées »,</p> <p>- En zone UE et 1AUe : il est demandé un recul des constructions « d'au moins 10 mètres de la rue de Beauvais (RD46), de la route d'Ercuis (C4), de l'avenue de l'Europe et de la route de Crouy (RD92) de la voie publique dès lors que l'accès se fait sur cette voie » et « un recul de 4 mètres par rapport à la zone A ».</p> <p>- En zone UE et 1AUe : Pour les établissements industriels, artisanaux et pour les entrepôts, prévoir au moins 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de la construction. Au moins 1/4 des places devront être traitée en surface non imperméabilisée.</p> <p>- Dans toutes les zones, un renvoi est fait aux OAP thématiques dès lors qu'il est fait mention d'éléments précisés par les OAP (isolation par l'extérieur du patrimoine bâti, aspect architectural des abris de jardin, stationnement, accès et desserte, dispositif d'énergies renouvelables, etc.).</p> <p>5 – Suite de la procédure</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les élus, techniciens et partenaires prennent connaissance des pièces du PLU (OAP, règlement écrit et graphique) et font part de leurs éventuelles remarques au bureau d'études. • Une fois l'évaluation environnementale du PLU réalisée (rendu obligatoire suite à la loi climat et Résilience d'août 2021), le projet de PLU sera présenté à l'association environnementale du ROSO, ainsi qu'aux autres personnes publiques (associées systématiquement depuis le début de la révision du PLU). Si le calendrier le permet, les dates du vendredi 30 septembre ou du vendredi 14 octobre ont été proposées, à confirmer selon l'avancement de l'évaluation environnementale. 	<p>Commune / PPA</p> <p>Commune / Arval</p>	<p>sept. 2022</p> <p>sept ou oct. 2022</p>