

PLAN LOCAL D'URBANISME

01U21

Rendu exécutoire
le



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE ET RÉPONSES APPORTÉES

Date d'origine :
Novembre 2023

10

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 20 octobre 2022

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M.Louërat (Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



Commune de NEUILLY-EN-THELLE

3 avenue des cinq martyrs
60530 NEUILLY-EN-THELLE
Tel : 03 44 26 86 66
Courriel : secretariat@neuillyenthelle.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

01U21

Rendu exécutoire
le



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Date d'origine :
Novembre 2023

10a

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 20 octobre 2022

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M.Louërat (Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



DEPARTEMENT DE L'OISE

**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE DE NEUILLY-EN-THELLE (60)**

ENQUETE PUBLIQUE

DU 5 JUIN 2023 AU 8 JUILLET 2023

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Jean-Louis SEVEQUE

3, rue Denelle

60390 BERNEUIL-EN-BRAY

SOMMAIRE

1. RAPPORT D'ENQUETE.....	4
1.1. Généralités.....	4
1.1.1. Objet de l'enquête publique	4
1.1.2. Cadre juridique	4
1.1.3. Nature et caractéristiques du projet.....	5
1.1.3.1. Introduction.....	5
1.1.3.2. Meilleure maîtrise de l'équipement et des loisirs	6
1.1.3.3. Pérenniser et développer les activités économiques	6
1.1.3.4. Favoriser et optimiser les déplacements et les utilités	7
1.1.4. Composition du dossier.....	8
1.1.5. Evaluation environnementale	8
1.2. Organisation et déroulement de l'enquête.....	9
1.2.1. Désignation du commissaire-enquêteur	9
1.2.2. Modalités de l'enquête	9
1.2.3. Concertation préalable	10
1.2.4. Information du public.....	11
1.2.5. Déroulement de l'enquête	12
1.2.6. Incidents relevés en cours d'enquête	12
1.2.7. Climat de l'enquête	12
1.2.8. Réunion publique	12
1.2.9. Clôture de l'enquête.....	13
1.3. Analyse des observations.....	13
1.3.1. Relation comptable des observations	13
1.3.2. Notification du procès - verbal de synthèse des observations	14
1.3.3. Dépouillement et synthèse des observations, courriers, courriels.....	14
1.3.3.1. Registre papier.....	14
1.3.3.2. Registre dématérialisé	20
1.3.4. Dépouillement et synthèse des avis des personnes publiques associées.....	52
1.3.4.1. Avis des services de l'état	52
1.3.4.2. Avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Oise	54
1.3.4.3. Avis de la CDPENAF.....	54
1.3.4.4. Avis de la MRAe	55
1.3.4.5. Avis du Conseil du département de l'Oise.....	56
1.3.4.6. Avis de la chambre d'agriculture de l'Oise.	56
1.3.4.7. Avis de la communauté de communes Thelloise.	58
2. CONCLUSIONS ET AVIS	59
3. ANNEXES.....	63
3.1. Annexe 1 : courrier MRAE.....	63
3.2. Annexe 2 : désignation par TA et arrêté municipal	63
3.3. Annexe 3 : attestation parution et constat affichage.....	63
3.4. Annexe 4 : copie du registre papier et des annexes.....	63
3.5. Annexe 5 : PV de synthèse	63
3.6. Annexe 6 : mémoire en réponse aux observations.....	63

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NEUILLY-EN-THELLE (60)

ENQUETE PUBLIQUE

DU 5 JUIN 2023 AU 8 JUILLET 2023

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

DIFFUSION DU DOCUMENT

NATURE	DESTINATAIRE	NOMBRE	REFERENCE
Original	Commune de Neuilly-en-Thelle	1	1/3
Copie	Tribunal Administratif d'Amiens	1	2/3
Copie			
Copie			
Copie	Jean-Louis SEVEQUE, commissaire enquêteur	1	3/3
Ce document porte la référence :		Visa :	

1. RAPPORT D'ENQUETE

1.1. Généralités

1.1.1. Objet de l'enquête publique

La commune de Neuilly-en-Thelle est actuellement dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 18 juin 2008 et modifié à plusieurs reprises. Le scénario de développement démographique envisagé d'ici à 2035 et la définition des secteurs à enjeu d'aménagement ont, entre autres, décidé la commune à prescrire la révision du PLU : la procédure de révision a été votée par délibération du conseil municipal en date du 17 novembre 2020.

Le projet de PLU révisé a été arrêté par délibération du conseil municipal le 20 octobre 2022 et permet :

1 - D'établir un projet d'aménagement et de développements durables (PADD) sur l'ensemble du territoire communal à l'horizon 2035 :

2 - De définir les objectifs sur les questions de l'aménagement de l'espace, de l'habitat, de l'économie, des équipements et de services, du tourisme, des déplacements, des réseaux, des paysages et de l'environnement ;

3 - De tenir compte des dispositions du Grenelle de l'Environnement (Loi d'Engagement National pour l'Environnement), de la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové), de la loi ELAN (pour l'Évolution du logement, de l'Aménagement et du Numérique), et de la loi climat et résilience ;

4 - De tenir compte des orientations et des objectifs de développement démographiques et économiques issus du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Thelloise en cours d'élaboration.

1.1.2. Cadre juridique

La présente enquête publique est régie par les textes suivants :

- Article L. 153-31 et suivants, article R. 153-11 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE) ;
- Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- Article L. 123-1 et suivants, article R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

Par ailleurs, on rappelle l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme :

« I. - Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;

b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain. »

La procédure actuelle de révision du PLU est donc concernée par cette obligation de concertation.

Plusieurs réunions de travail ont été organisées avec les membres du conseil municipal et les services de l'Etat. Une réunion publique a été organisée afin de présenter le projet communal aux habitants.

1.1.3. Nature et caractéristiques du projet

1.1.3.1. Introduction

Par délibération du conseil municipal en date du 17 septembre 2020, la commune de Neuilly-en-Thelle a engagé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin de se doter d'un outil d'urbanisme en mesure de mieux gérer les conditions d'aménagement du territoire communal et de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux.

La révision du PLU permet à la commune d'établir un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) sur l'ensemble du territoire communal à l'horizon 2035, en mesure de définir les objectifs des politiques publiques sur les questions de l'aménagement de l'espace, de l'habitat, de l'économie, des équipements et de services, du tourisme, des déplacements, des réseaux, des paysages et de l'environnement.

Ces objectifs se traduisent, à travers une réflexion globale d'aménagement, par :

- La maîtrise de l'arrivée de nouveaux habitants en rendant possible l'accueil d'environ 164 résidences principales supplémentaires sur la commune d'ici 2035, soit une moyenne de 12 logements par an ;
- Le confortement de la polarité principale du centre bourg en veillant à la sauvegarde des commerces et services de proximité et en poursuivant la politique engagée visant à améliorer l'accès à cette polarité par tous les modes de transport ;
- Le renforcement de deux autres polarités au sud du bourg autour du centre sportif et du collège et autour de la zone d'activités en maintenant leurs usages ;
- Le confortement de la zone d'activités : 18 hectares sont confirmés au PLU révisé, tout en rendant environ 9 hectares d'emprises aujourd'hui cultivées à la zone agricole ;
- La prise en compte de l'environnement en rendant à l'espace agricole ou naturel délimité au PLU révisé, plus de 41 hectares de zone à urbaniser à vocation résidentiel figurant au PLU avant révision, celui de 2008.

1.1.3.2. Meilleure maîtrise de l'équipement et des loisirs

La commune dispose d'une gamme de commerces, d'équipements et services de proximité notable répondant aux besoins des habitants. Elle est organisée autour d'une polarité principale dans le centre-ancien de Neuilly-en-Thelle (commerces et services de proximité, mairie, équipements scolaires et périscolaire notamment) et de deux polarités secondaires au niveau de la zone d'activités de la Croix de Guerre à l'Est du bourg et du pôle d'équipements situé au sud du bourg.

L'organisation du bourg, étiré du nord au sud le long de la rue de Paris et de la rue de Beauvais, entraîne un éloignement de certains quartiers résidentiels des principaux équipements, services et commerces du territoire. Les équipements publics existants répondent aujourd'hui aux besoins des habitants, même si l'offre en équipements scolaire commence à saturer du fait de la forte croissance démographique des années passées. Le projet communal devra donc anticiper les besoins futurs en équipements en lien avec le développement démographique projeté. Au regard de ces enjeux, il est proposé de :

- Continuer la polarité principale du centre-bourg en veillant à la sauvegarde des commerces et services de proximité et poursuivre la politique engagée visant à améliorer l'accès à cette polarité par tous les modes de transport ;
- Conforter les équipements scolaires recensés dans le centre-bourg en prévoyant des possibilités d'extension à très long terme sur le stade municipal proche de l'école Georges Brassens et vers l'ancienne pépinière proche de l'école Claude Debussy ;
- Conforter les deux autres polarités au sud du bourg autour du centre sportif et du collège et autour de la zone d'activités en maintenant leurs usages. La création d'une salle polyvalente est envisagée sur la zone d'activités qui accueille déjà des commerces et des équipements. Hors des polarités recensées, la commune compte des jardins familiaux dont l'usage actuel est pérennisé.

En résumé : conforter la polarité principale du bourg autour des équipements et services. Assurer le bon fonctionnement des polarités secondaires et anticiper les besoins futurs en équipements, services et loisirs

1.1.3.3. Pérenniser et développer les activités économiques

Le bourg de Neuilly-en-Thelle est particulièrement dynamique grâce à sa structure commerciale bien développée, organisée le long de l'axe historique rue de Beauvais et rue de Paris. La commune est identifiée au SCoT de la Thelloise comme l'un des principaux pôles d'activités du territoire intercommunal. La zone d'activités est un atout pour le territoire qui bénéficie de fait de son propre pôle d'emplois. La zone bénéficie d'une bonne accessibilité et offre encore des disponibilités foncières qu'il pourrait être intéressant de mieux cadrer aux besoins des petites entreprises locales dont l'activité est à conforter, ou en phase de développement. Il est ainsi proposé de :

- Veiller au maintien du dynamisme économique de la commune en œuvrant pour conforter l'offre commerciale de proximité. La possibilité pour les commerces existants de changer de destination sera limitée, et la recherche d'une optimisation des conditions d'accès et de stationnement sera poursuivie ;
- Maintenir le dynamisme économique de la commune via sa zone d'activités qu'il convient de conforter : 18 hectares sont confirmés au PLU révisé, tout en rendant environ 9 hectares d'emprises aujourd'hui cultivées à la zone agricole ;

- Délimiter de nouveaux secteurs voués à l'urbanisation ou de secteurs à préserver de la construction, en tenant compte des besoins du milieu agricole.

En résumé : garantir le développement des activités économiques existantes et la création de nouvelles activités. Offrir à l'activité agricole des conditions satisfaisantes de fonctionnement.

1.1.3.4. Favoriser et optimiser les déplacements et les utilités

Le territoire communal est marqué par une convergence des circulations dans le centre-bourg, deux routes départementales nord/sud et est/ouest qui se croisent au niveau de la place de l'église, ce qui génère des difficultés de circulations et de stationnement aux heures de pointe. La commune est aussi traversée par des chemins qui pourraient être davantage valorisés en assurant un maillage entre les différentes entités urbaines du territoire, en particulier pour accéder en modes doux aux équipements, commerces, services, activités, mais aussi à une échelle intercommunale.

Au regard de ces enjeux, il est proposé de :

- Mener une réflexion sur la requalification de l'axe est/ouest qui traverse le bourg, en engageant une réflexion sur la mise en place d'un plan de circulation au sein du bourg et en assurant les conditions d'accès du secteur à enjeu d'aménagement Chemin de la Procession ;
- Dans les trames urbanisées, optimiser les conditions de stationnement sur voirie ou en marge de la voirie par l'aménagement de nouveaux parcs de stationnement, notamment sur l'emprise de l'ancienne pépinière et adapter la réglementation au regard du taux de motorisation croissant des ménages ;
- Continuer à œuvrer pour poursuivre le développement de l'offre de transport à la demande et valoriser l'aire de covoiturage sur la commune, en étudiant la possibilité de trouver un site plus adapté et mieux signalé ;
- Optimiser les conditions de déplacements en modes doux (piétons ou vélos) au sein de la commune, ainsi que vers les communes voisines tout en maintenant et en valorisant les chemins qui traversent le territoire communal et qui offrent des vues remarquables depuis le plateau agricole, concourant à la valorisation touristique du secteur et à l'amélioration du cadre de vie ;
- Étudier la mise en place d'une continuité de cheminements entre les polarités de la commune, notamment une continuité pour les cycles permettant de promouvoir les déplacements doux depuis les quartiers résidentiels excentrés ;
- Veiller au maintien d'une bonne qualité de la desserte en eau potable et en assainissement par l'organisme compétent en limitant les rejets directs des eaux pluviales vers le réseau public, par une gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- Optimiser le retournement des véhicules, en particulier des véhicules de ramassage des déchets, sur les impasses dont la terminaison n'a pas été aménagée (anciens chemins ruraux).

En résumé : optimiser les conditions de circulation et de stationnement à l'intérieur du bourg et encourager les modes de circulation douce dans le périmètre aggloméré et vers l'extérieur du bourg jusqu'aux communes limitrophes, tout en assurant le maintien d'une bonne qualité d'accès aux utilités.

1.1.4. Composition du dossier

Le dossier d'enquête publique mis à la disposition du public est composé des pièces suivantes :

0. Documents administratifs
1. Rapport de présentation :
 - 1 bis Résumé non technique ;
2. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
 -  Orientations générales d'aménagement proposées
 -  Traduction graphique des orientations d'aménagement proposées
3. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
4. Documents réglementaires :
 -  Plan de découpage en zones au 1-5000e - Ensemble du territoire
 -  Plan de découpage en zones au 1-2000e - Secteur aggloméré du bourg
 -  Élément de patrimoine bâti
 -  Emplacements réservés
5. Annexes sanitaires
 -  Notice sanitaire
 -  Plans des réseaux
6. Annexe des servitudes d'utilité publique
 -  Cahier des servitudes d'utilité publique
 -  Plan des servitudes d'utilité publique
7. Annexe informations jugées utiles
8. Annexe nuisance acoustique
 -  Notice nuisance acoustique
 -  Plan du périmètre de prescription acoustique
9. Avis des personnes publiques et réponses proposées

Ce dossier est complet et comprend les éléments requis pour que le public puisse prendre connaissance du projet.

1.1.5. Evaluation environnementale

Le dossier mis à la disposition du public est complété, notamment lorsqu'ils sont requis, par l'étude d'impact ou l'évaluation environnementale, ainsi que de l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du code de l'environnement ou de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme portant sur cette étude d'impact ou cette évaluation environnementale actualisée.

Le territoire communal ne compte pas de périmètres de sensibilités écologiques :

- Site Natura 2000 FR2212005 (Forêt picarde) situé à 7 km au sud-est de Neuilly-en-Thelle ;
- Site Natura 2000 FR2200379 (Coteaux de l'Oise autour de Creil) situé à 10 km à l'est de Neuilly-en-Thelle ;
- Site Natura 2000 FR2200371 (Cuesta du Bray) situé à 11 km au nord-ouest.

La révision du projet de PLU ne fait pas automatiquement l'objet d'une évaluation environnementale.

Toutefois, suivant les dispositions des articles R.104-28 à R.104-33 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale de la révision du PLU s'inscrit dans la démarche de l'examen au cas par cas. Aussi, dès que les études ont été suffisamment avancées notamment après débat au conseil municipal sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) proposé, la commune a saisi, le 4 mars 2022, l'autorité environnementale pour cadrage préalable de l'évaluation environnementale du projet de révision du PLU.

Par courrier en date du 26 avril 2022 de la mission régionale d'autorité environnementale Hauts de France (annexe 1), l'autorité environnementale a décidé que la révision du PLU de Neuilly-en-Thelle ne pourra pas faire l'objet d'un cadrage préalable.

En conséquence, la forme du rapport de présentation est celle définie par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

1.2. Organisation et déroulement de l'enquête

1.2.1. Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision du 9 mai 2023, Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens a désigné Monsieur Jean-Louis SEVEQUE, docteur en géochimie - expert auprès des juridictions, demeurant 3, rue Denelle à Berneuil-en-Bray (60390) en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de Neuilly-en-Thelle.

La mise à l'enquête publique a fait l'objet d'un arrêté de la commune de Neuilly-en-Thelle en date du 13 mai 2023.

Copie de ces deux documents est remise en annexe 2

1.2.2. Modalités de l'enquête

Un premier entretien avec l'autorité organisatrice s'est tenu le 26 mai 2023. Au cours de cet entretien, après présentation du projet mis à l'enquête publique, les permanences ont été organisées.

L'enquête s'est déroulée en mairie de Neuilly-en-Thelle du 5 juin 2023, 13 heures 30 au 8 juillet 2023, 12 heures inclus. Conformément à l'arrêté communal ordonnant cette enquête. Les permanences du commissaire enquêteur en mairie de Neuilly-en-Thelle ont été tenues aux dates et heures suivantes :

- Lundi 5 juin 2023 de 14 heures à 17 heures ;
- Vendredi 23 juillet 2023 de 9 heures à 12 heures ;
- Samedi 8 juillet 2023 de 9 heures à 12 heures.

L'arrêté précise que les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête papier ouvert à cet effet ou m'être adressées par écrit à la mairie de Neuilly-en-Thelle ou par courriel à l'adresse suivante : enquete-publique-4678@registre-dematerialise.fr

Un registre dématérialisé a aussi été ouvert, à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/4678>

J'ai, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, paraphé les différents feuillets du registre d'enquête papier.

1.2.3. Concertation préalable

La procédure de révision du PLU est concernée par l'obligation de concertation préalable. Aussi, le projet de révision du PLU de la commune de Neuilly-en-Thelle a fait l'objet d'une concertation préalable. La concertation a associé, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de PLU, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a fait l'objet de plusieurs réunions associant les services de l'État et personnes publiques ayant demandé à être consultés.

À la suite de la délibération du conseil municipal prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme en date du 17 septembre 2020 et au lancement des études à partir de février 2021, un registre de concertation a été ouvert en mairie afin de donner aux habitants la possibilité de s'exprimer sur le projet et les éléments présentés. Dès sa réception à la mairie en octobre 2021, le Porter à Connaissance du préfet a été mis à disposition des habitants.

La synthèse des enjeux et les orientations du PADD ont fait l'objet de cinq réunions de travail et ont été présentés le 4 juin 2021, le 2 juillet 2021, le 17 septembre 2021, le 15 octobre 2021 et le 3 décembre 2021 à l'ensemble de la commission urbanisme et aux services et personnes publiques associés. Suivant les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD le 6 décembre 2021.

Le PADD débattu en conseil municipal a été diffusé dans le bulletin municipal puis a été présenté à la population dans le cadre d'une réunion publique qui s'est tenue le 17 mai 2022.

Avant l'arrêt du PLU en conseil municipal, le projet de PLU a été de nouveau présenté aux personnes publiques associées. Puis, une délibération du conseil municipal tirant un bilan positif de la concertation a été prise au moment de l'arrêt du projet de PLU en date du 20 Octobre 2022.

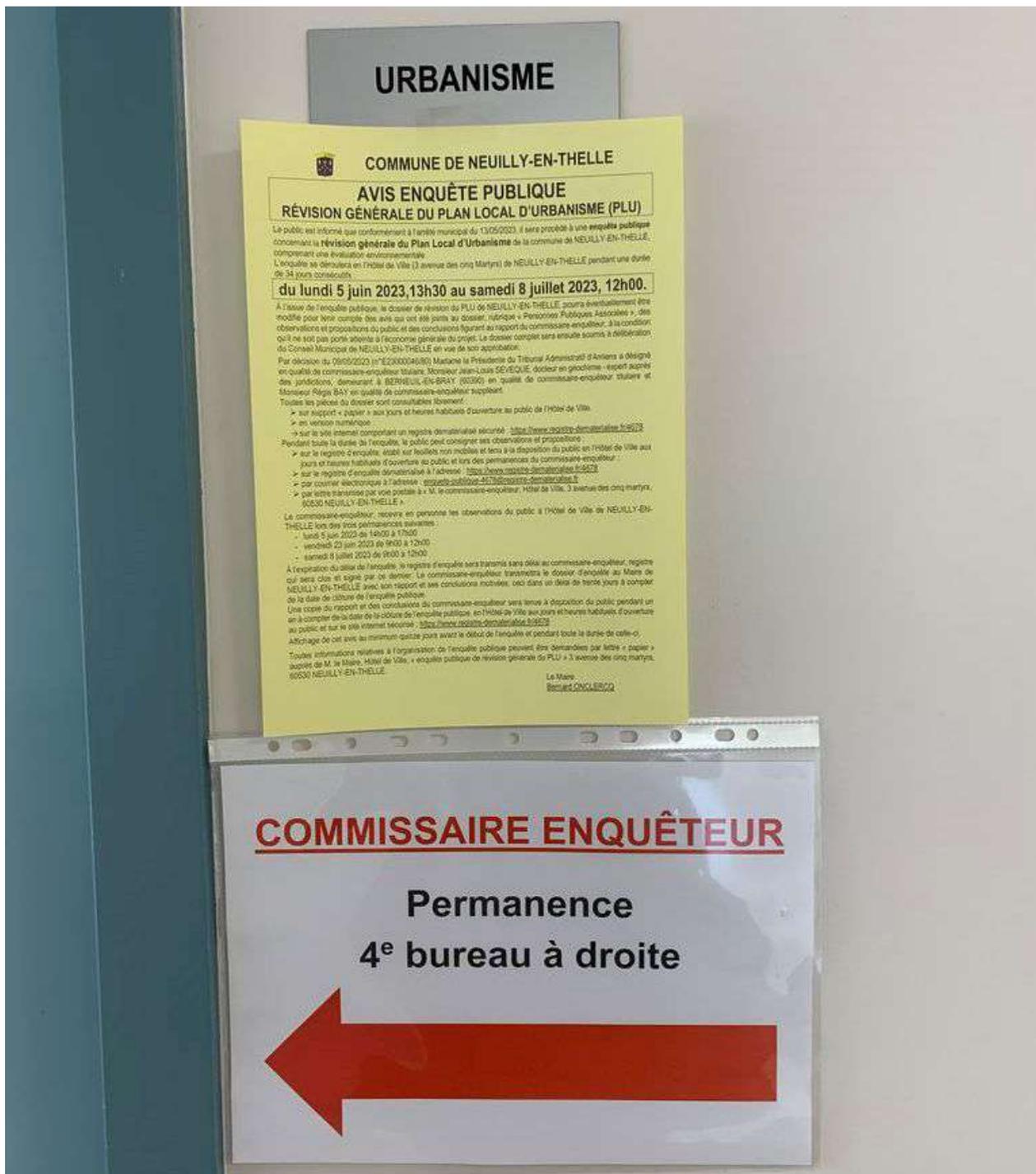
Il doit donc être conclu que cette concertation, menée dans les règles de l'art, a donné les moyens à la municipalité d'informer la population sur le projet et a permis aux habitants de faire des propositions, des suggestions, des observations, pendant toute la durée des études. De fait, plusieurs observations ont été versées au registre de concertation publique, chacune d'entre elles a été étudiée en regardant si elle pouvait être intégrée au nouveau projet communal à l'horizon 2035 dès lors qu'elle était compatible avec ce dernier ou encore dès lors qu'elle n'avait pas d'incidence notable sur l'environnement ou la consommation d'espaces.

1.2.4. Information du public

Les publications légales sont parues dans deux journaux :

- Le courrier Picard - Oise : 17 mai 2023 et 7 juin 2023 ;
- Le Parisien : 17 mai 2023 et 7 juin 2023.

L'affichage a lieu à la mairie, ce que j'ai constaté, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et jusqu'à la fin de celle-ci de manière à assurer une bonne information du public.



Les attestations de parution et le constat d'affichage sont remis en annexe 3.

1.2.5. Déroulement de l'enquête

J'ai, comme mentionné *supra*, pris connaissance du dossier, une version papier et une version informatique ayant été mises à ma disposition par l'autorité organisatrice à la suite de la réunion de présentation du dossier à laquelle participaient Monsieur Bernard ONCLERCQ, Maire de Neuilly-en-Thelle, Madame Sophie HERCENT, DGS (administratif) et moi-même, réunion qui s'est tenue le vendredi 26 mai 2023.

L'arrêté communal en date du 13 mai 2023 a fixé les modalités de déroulement de l'enquête, pendant une durée de trente-quatre jours consécutifs, du lundi 5 juin 2023, 13 heures 30 au samedi 8 juillet 2023, 12 heures inclus, le dossier étant mis à la disposition du public en mairie de la commune de Neuilly-en-Thelle afin d'être consulté, aux jours et heures d'ouverture des bureaux, par toutes personnes intéressées.

Durant cette période, le public a pu formuler ses observations sur le registre à feuillets non mobiles côtés et paraphés par moi, et sur le registre dématérialisé.

Je me suis tenu à la disposition du public en mairie de Neuilly-en-Thelle aux jours et heures indiquées précédemment. Le déroulement des permanences s'est fait dans de bonnes conditions : ouverture de la salle en temps et en heure, bureau avec chaises, possibilité de s'isoler si besoin était.

Dix-sept (17) contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé dont 3 anonymement et sept (7) contributions sur le registre papier, contributions et leurs annexes sont remises en annexe 4.

1.2.6. Incidents relevés en cours d'enquête

Aucun incident n'est à déplorer en cours d'enquête, mais à noter toutefois un incident à la fin de l'enquête.

Par suite d'une mauvaise lecture de ma part de l'arrêté municipal, j'ai indiqué à Monsieur MEZONNIAUD venu à la dernière permanence du 8 juillet 2023 qu'il disposait de la fin de la journée du 8 juillet pour compléter l'observation qu'il avait déposé sur le registre dématérialisé le 5 juillet 2023. Or, le registre dématérialisé a été clos à 12 heures le 8 juillet, empêchant le dépôt du complément d'information. Monsieur MEZONNIAUD a alors transmis en mairie et sur ma boîte électronique personnelle ce complément.

Alors que l'arrêté municipal mentionnait explicitement, dans son article 4, que toute observation remontée après la clôture de l'enquête, que ce soit par mail, par courrier ou sur le support papier, n'a pas à être prise en compte par le commissaire enquêteur, mais compte tenu de mon erreur de lecture de l'arrêté municipale, Monsieur le maire au nom de la pleine et entière participation du public, a accepté que ledit complément d'information soit remis dans mon PV de synthèse.

Je remercie Monsieur le maire de sa décision.

1.2.7. Climat de l'enquête

A noter l'excellence et la cordialité des relations avec l'autorité organisatrice qui a tout fait pour favoriser l'information des parties prenantes avant et pendant l'enquête publique.

1.2.8. Réunion publique

Il ne s'est tenu aucune réunion publique.

1.2.9. Clôture de l'enquête

A l'issue de l'enquête, j'ai clos et signé le registre. J'ai fait une photocopie des observations et des annexes, copies remises en annexe 4.

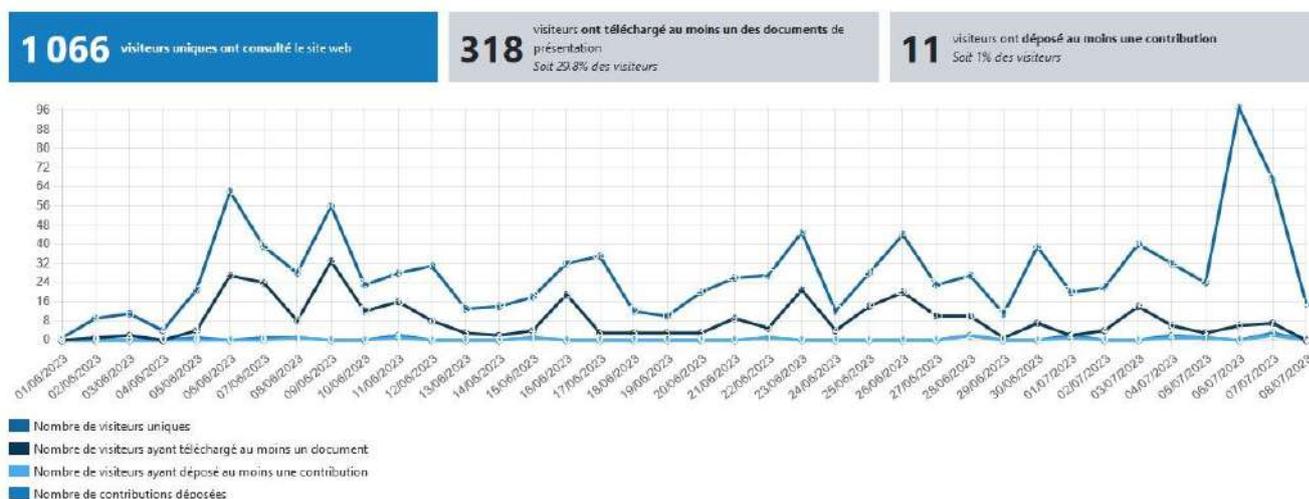
Le registre original a été remis en mains propres à Monsieur le Maire, lors de la remise du PV de synthèse le 12 juillet 2023.

1.3. Analyse des observations

1.3.1. Relation comptable des observations

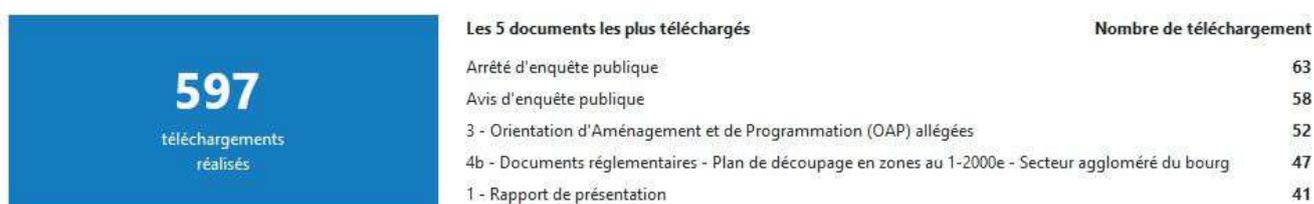
Vingt-quatre observations ont été consignées sur les deux registres, dix-sept sur le registre dématérialisé et sept sur le registre papier. Plusieurs personnes sont venues aux permanences pour prendre des renseignements et ont ensuite déposé leur observation sur le registre dématérialisé. On peut noter que 1 066 visiteurs uniques ont eu accès au site hébergeant le dossier dématérialisé, soit environ ¼ des habitants.

Fréquentation



Parmi ces 1 066 visiteurs, il y a eu 597 téléchargements relatifs à une partie du dossier accessible en totalité sur le site.

Téléchargements



Il peut donc être conclu à mobilisation notable pendant les permanences, principalement pour demande de renseignements. Les observations sont ensuite principalement faites via le registre dématérialisé pour cette révision du plan local d'urbanisme. Au regard des enjeux d'urbanisme et d'une population de 4 023 habitants en 2020, la mobilisation globale est effectivement remarquable avec environ 27% de la population qui s'est mobilisée.

1.3.2. Notification du procès - verbal de synthèse des observations

Une réunion en présence de Monsieur Bernard ONCLERCQ, maire de Neuilly-en-Thelle, Monsieur Gérard Auger, 1^{er} adjoint au maire, Madame Sandrine SOARES, 8^{ème} adjointe au maire, déléguée à l'urbanisme, et une personne du service de l'urbanisme a eu lieu à la mairie de Neuilly-en-Thelle, le 12 juillet 2023. J'ai dressé procès-verbal de synthèse des observations recueillies établi en application des dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement.

Ce PV a été remis en main propre à Monsieur le maire qui a signé l'accusé de réception, le mercredi 12 juillet 2023.

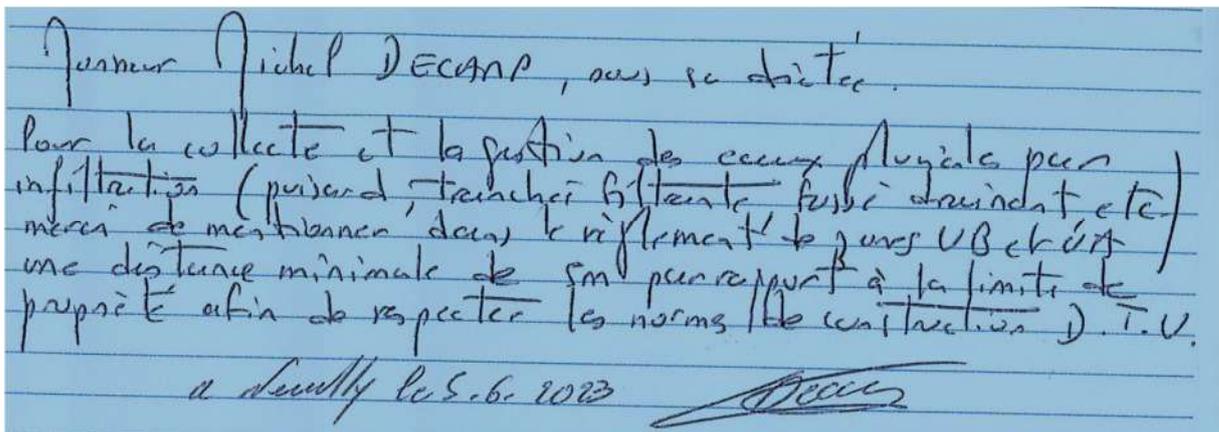
Ce document est remis en annexe 5 du présent rapport.

1.3.3. Dépouillement et synthèse des observations, courriers, courriels

Vingt-quatre observations ont été consignées sur les deux registres. L'autorité organisatrice a apporté des réponses présentées ci-après (mémoire remis en annexe 6), avec ma position sur ces réponses.

1.3.3.1. Registre papier

✚ Observation n°1 : le 5 juin 2023, Monsieur Michel DECAMP.



Monsieur Michel DECAMP, sous sa dictée.
Pour la collecte et la gestion des eaux pluviales pour
infiltration (puits, tranchées filtrantes, fossés drainants etc)
merci de mentionner dans le règlement le pour UB et d'aj
une distance minimale de 5m par rapport à la limite de
propriété afin de respecter les normes de construction D.T.U.
à Neuilly le 5.6.2023

Réponse de l'autorité organisatrice

Les normes de construction (DTU) se suffisent à elles-mêmes et doivent être respectées, indépendamment des règles du PLU. Il ne paraît nécessaire d'apporter cet ajout au règlement.

Position du commissaire enquêteur

Je rappelle que le document technique unifié (DTU) est un document applicable aux marchés de travaux de bâtiment en France. L'application des DTU résulte d'un accord passé entre l'autorité organisatrice et l'entrepreneur. Un DTU n'engage donc que les signataires d'un marché de travaux de bâtiment qui l'ont introduit comme une pièce du marché, lui donnant ainsi un caractère d'obligation contractuelle.

Si certains DTU peuvent être rendus obligatoires d'application par décision réglementaire, souvent dans des domaines liés à la sécurité des personnes, ils ne le sont généralement pas et n'ont donc pas à être repris dans un document d'urbanisme.

✚ Observation n°2 : le 5 juin 2023, complétée le 10 juin 2023, Monsieur Michel DECAMP.

Concernant la parcelle AD 6068, je souhaite que le classement initial en UB soit maintenu. L'occupable et le tout à l'égout desservent la parcelle, la benne à ordures pourra se retourner en utilisant le petit chemin perpendiculaire au chemin des Nonettes.
à Neuilly le 5.6.2023

10.6.2023
Monsieur DECAMP Michel
Suite à ma précédente intervention du 5.6.2023 une erreur a été inscrite concernant la parcelle n° AD 60 au lieu de AD 68 que je souhaite maintenir en zone constructible

Réponse de l'autorité organisatrice

Cette parcelle est inscrite en zone UA au PLU révisé considérant qu'elle se trouve dans la trame du bâti ancien de la commune. Pour autant, il convient de signaler que cette parcelle n'est pas directement desservie par une voie publique. Il ne paraît pas utile de modifier le zonage.

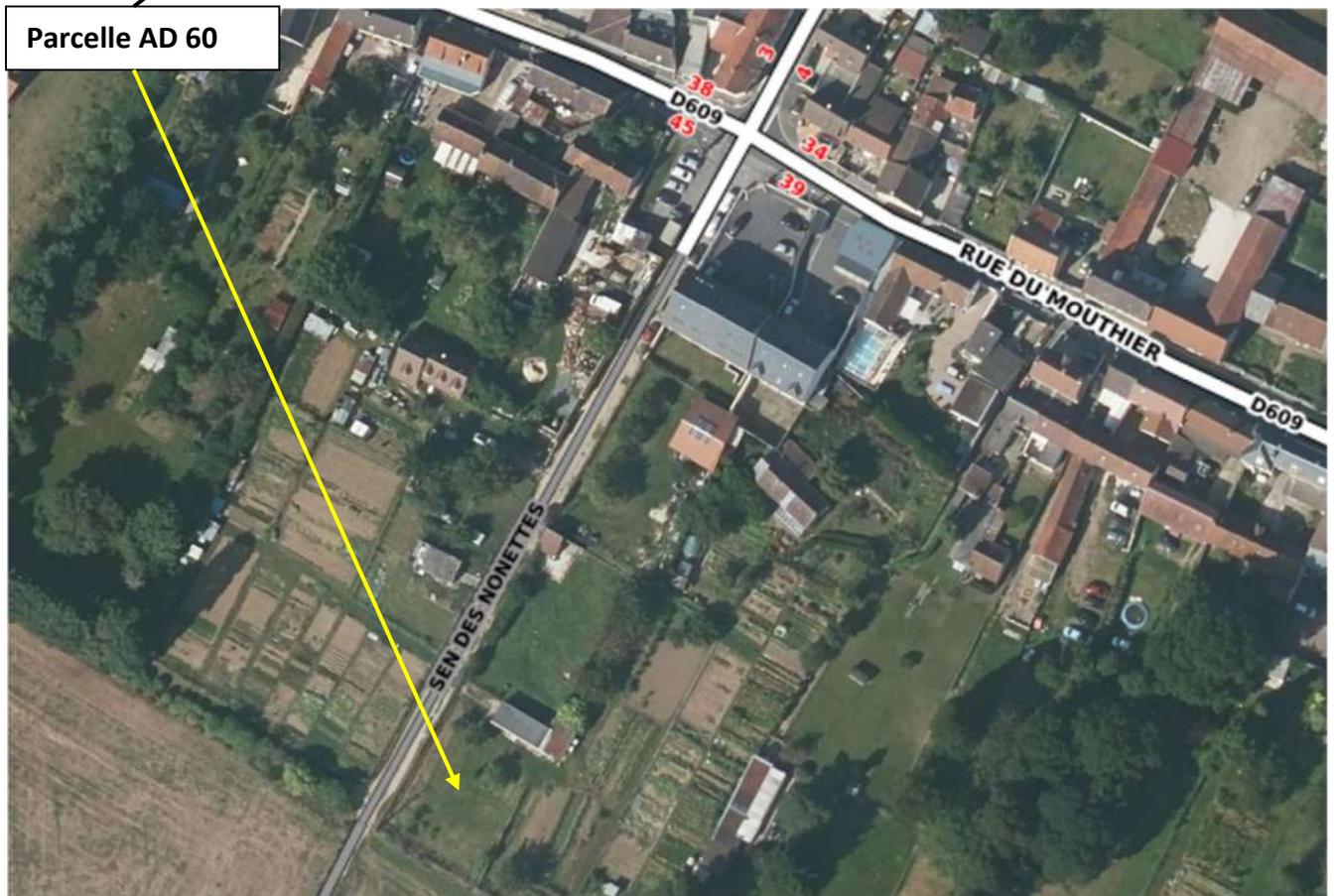
Position du commissaire enquêteur

ERREUR : la parcelle n'est pas en zone constructible UA comme indiqué dans la réponse, mais en zone Nj (cf. extrait de la carte page suivante).

Si la parcelle n'est effectivement pas directement desservie par une voie publique, Monsieur Michel DECAMP a insisté, lors de notre entretien en mairie, sur le fait que l'argument avancé par ailleurs de l'impossibilité pour un camion de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour après collecte des OM via le chemin rural dit Sente des Nonettes, est inconsistant : selon lui, le camion collecte des ordures ménagères peut aisément réaliser un demi-tour.

La carte satellite remise page suivante ne permet pas de localiser le petit chemin perpendiculaire à la Sente des Nonettes, à la date de la prise de vue de la photo satellite, le 2 septembre 2021, mais cela ne signifie pas qu'il n'est pas là.

Cela dit, la parcelle est en zone Nj, ce qui traduit la volonté du conseil municipal de gérer au mieux le taux d'accroissement démographique de la population, en limitant les zones constructibles. Au regard de l'ambition de la révision de ce PLU, il ne paraît pas utile de modifier le zonage pour inclure cette parcelle dans la zone UA.



Parcelle AD 60

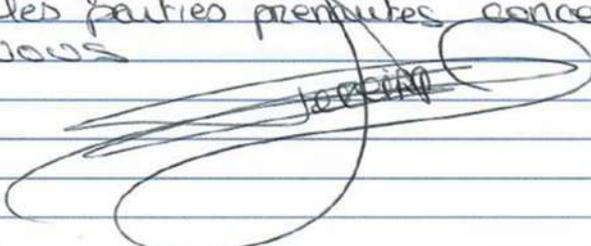
✚ **Observation n°3** : le 20 juin 2023, Mademoiselle PEIRERA et Monsieur RICARD.

le 20/06/23 John3.

Nous sommes M^{re} Ricardo et M^{re} Pereira, 18 rue Paul Demany cadastré AC.118 et AC.119 profitant de la modification de plan local d'urbanisme et de la suppression des terres appartenant à M^{re} et M^{re} Feutrey. Nous aimerions savoir, si il y a une possibilité d'avoir un accès direct de notre terrain au parking? Nous permettant de rentrer nos voitures sur notre terrain libérant ainsi des places de stationnement aussi bien sur la rue Paul Demany et que sur le futur parking. Ce parking sera un lieu de passage pouvant donc entraîner un souci de sécurité important et de vis à vis sur mon terrain ainsi qu'un problème sonore (possibilité d'un mur sonore?) avec le passage des voitures.

Restant à disposition pour échanger des idées concernant à toute les parties prenantes concernées

Bien à vous



cf plan parcellaire en annexe.

Le plan parcellaire est remis en annexe 5 du présent rapport.

Réponse de l'autorité organisatrice

Il conviendra d'étudier cette possibilité au moment de la réalisation du parking envisagé, notamment au regard de la gestion prévue de l'accès à ce parking depuis la voie publique tout en rappelant que l'aménagement de l'ancienne pépinière vise avant tout à l'extension de l'équipement scolaire.

Position du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de l'autorité organisatrice d'étudier cette possibilité au moment des travaux, tout en précisant que, puisque l'aménagement de l'ancienne pépinière vise avant tout à l'extension de l'équipement scolaire, il convient de tout faire pour sécuriser les abords de cet équipement scolaire et que la réalisation demandée du parking semble aller dans le souci de la sécurité des enfants et des parents.

✚ **Observation n°4** : le 23 juin 2023, Monsieur Pascal PIOT.

Le 23 juin 2023.
Je suis étonné par la future réglementation sur les clôtures sans battant de 80 cm et grillages portatifs. Avec ce type de clôture et les tempêtes successives, il y a eu une brèche plusieurs mètres, et les acheteurs sont plutôt mal faits pour sommes dans une zone où la pierre est par élément de construction de qualité, il faudrait le promouvoir. Peut-on modifier le règlement ?
Piot Pascal

Réponse de l'autorité organisatrice

En zone urbaine habitée (UA et UB), les clôtures correspondant à un grillage ne sont admises que sur les limites séparatives (pas sur la voie publique), pour tenir compte du budget des ménages (ce type de clôture est plus économique que la clôture maçonnée pour autant imposée sur la rue). Il est, par ailleurs, bien précisé au règlement que le recours à des toiles plastifiées, brise de vue, etc., pour constituer une clôture n'est pas admis. Il ne paraît nécessaire d'apporter cet ajout au règlement.

Position du commissaire enquêteur

Je laisse mon avis en suspend sur cette question, la problématique est abordée plusieurs fois *via* les observations sur le registre dématérialisé, je ferai donc une réponse globale sur les clôtures.

✚ **Observation n°5** : le 23 juin 2023, Madame Raymonde COLNOT.

Vendredi 23 juin 2023
Mme COLNOT Raymond 13 rue du Thelle 60530 Ervieu.
Je souhaite que le classement initial de la parcelle A.D.56 soit maintenu en UB.
Sachant:
1) aucune mitoyenneté avec la zone agricole
2) pas de fond de jardin (recloûtement de toute la propriété)
3) qualité du site inexistante
4) Aucune haie (les haies appartiennent à nos voisins)
5) Aucune espèce animale ou végétale remarquable.
6) potager sans aucun arbre.
7) les deux parcelles ancestrales dans notre terrain sont constructibles
8) double préjudice
1) faite sur la valeur du terrain
2) frais de succession acquittés en 2018 sur terrain constructible.

9) assainissement et eau potable au regard de la parcelle avant 2018.
Voici les quatre photos plus plan p 8 et 9 Collet.

Les quatre photos ainsi qu'un plan manuscrit sont remis en annexe 5.

Réponse de l'autorité organisatrice

Il est proposé de donner une suite favorable à cette requête en inscrivant en zone UB, la partie de la parcelle desservie par le chemin des Nonettes équipé par les réseaux publics, en continuité de la parcelle voisine AD58 construite.

Position du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de l'autorité organisatrice qui donne un avis favorable à cette demande de modification du zonage.

✚ **Observation n°6** : le 8 juillet 2023, Monsieur Jean-Luc CAUX.

Monsieur Jean-Luc CAUX, sous sa dictée
Pour quelles raisons, la limite entre zone Nj et zone UA au droit de la parcelle 25 (si rue Paul Demouy) a-t-elle été définie ?
Je trouve que cette limite n'est pas assez proche de la rue Paul Demouy.
Le 08/07/2023

Réponse de l'autorité organisatrice

La limite entre la zone naturelle de jardins (Nj) et la zone urbaine a été définie à cet endroit, en tenant compte de la configuration de la trame déjà bâtie, en inscrivant en zone UA, une bande d'environ 40 mètres comptés depuis la rue afin de permettre aux constructions existantes (principalement des habitations) une extension vers l'arrière en cas de besoin, ou encore l'implantation d'une annexe isolée autre qu'un abri de jardin de 15 m² au plus (admis en zone Nj).

Position du commissaire enquêteur

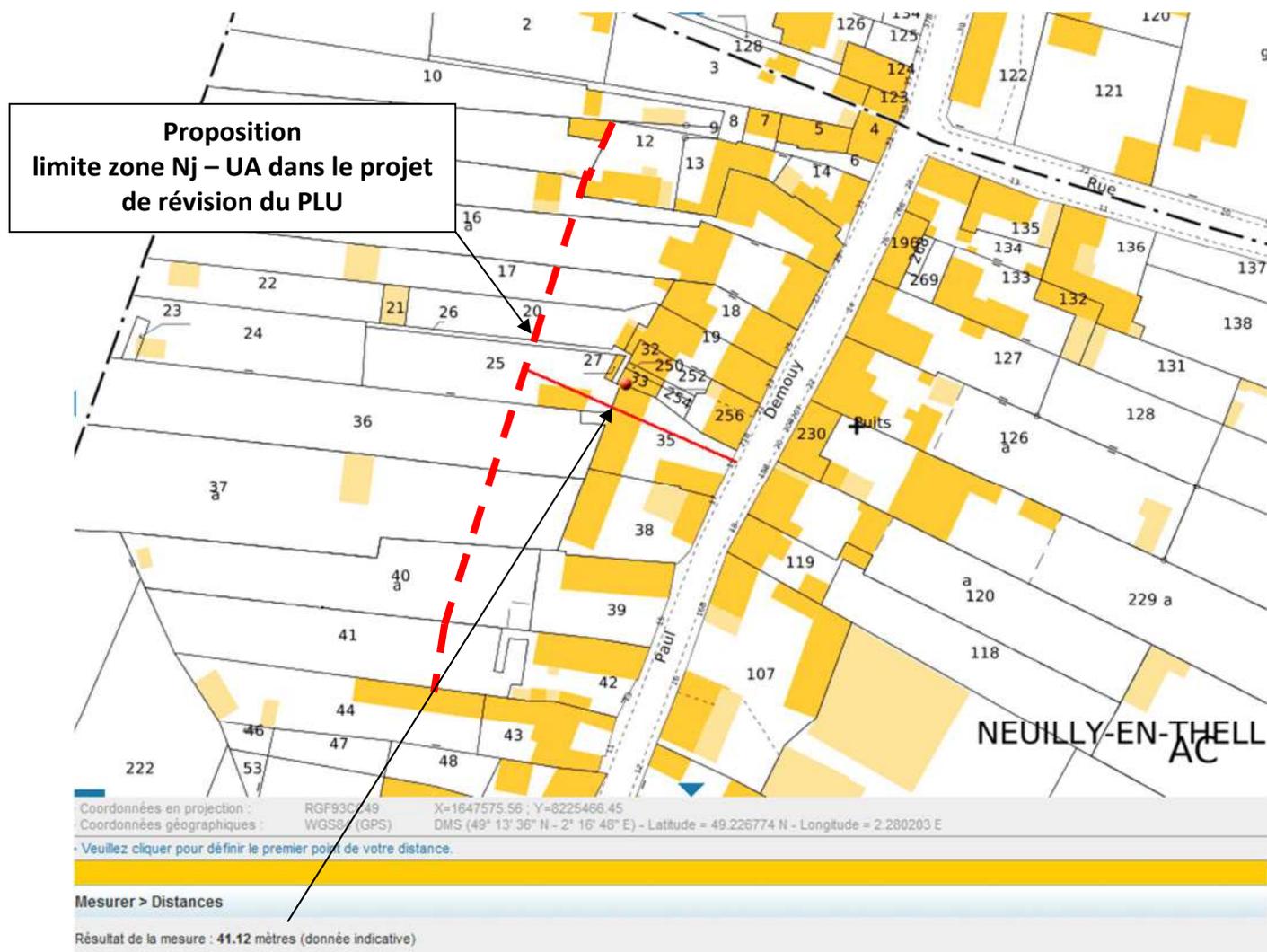
Je confirme qu'il y a une bande d'environ 40 m entre la parcelle AC25 et la rue Demouy, une mesure rapide sur le plan cadastral (cf. plan page suivante) donne une valeur d'un peu plus de 40 m, mesurée perpendiculairement à la rue Demouy.

Cela étant, je m'étonne de cette réponse indiquant la « volonté » de laisser une bande d'environ 40 m comptés depuis la rue afin de permettre aux constructions existantes (principalement des habitations) une extension vers l'arrière en cas de besoin. Cette « règle » des 40 m n'existe pas dans le règlement de la zone UA où l'on peut lire :

- Par rapport aux voies publiques et emprises publiques : « pour les bâtiments existants déjà implantés à l'alignement ou à moins de 6 mètres de l'alignement, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant, sans réduire la distance par rapport à l'emprise publique. »

- Par rapport aux limites séparatives : « pour les bâtiments existants déjà implantés à moins de 3 mètres d'au moins une des limites séparatives, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant, sans réduire la distance par rapport aux limites séparatives. »

Cela étant, je ne vois pas de raison valable de donner une suite favorable à cette requête de modifier la limite proposée pour une diminution de la zone UA.



1.3.3.2. Registre dématérialisé

Remarque du Commissaire-enquêteur : la contribution n°1 (Web) est une copie de la page du registre à l'issue de la permanence n°1.

✚ **Observation n°2** : le 8 juin 2023, madame Valérie GUILLEMOT.

Contribution n°2 (Web)

Proposée par GUILLEMOT Valérie
(vguillemont@outlook.fr)
Déposée le jeudi 8 juin 2023 à 07h37
Adresse postale : 12 rue Simone Veil 60530 NEUILLY EN THELLE

Bonjour

J'étais passée à l'urbanisme, pour poser une pergola bioclimatique 3m x 4m adossée à ma maison, et côté jardin (non côté rue), mais les pergolas ne figuraient pas dans le PLU, dans ma zone, mais dans d'autres zones de Neuilly-en-Thelle, elles sont autorisées, pourquoi ??

Je me permets de revenir donc sur ma demande, je ne vois pas l'inconvénient.

Cordialement



Réponse de l'autorité organisatrice

Dans le règlement du PLU révisé, la réalisation de pergola n'est pas interdite. Elle est conditionnée au respect des règles relatives à la distance d'implantation maximale par rapport à la rue (30 mètres en zone UB) et aux limites séparatives, à l'emprise au sol du bâti sur le terrain, au maintien d'une emprise minimale en pleine terre (surface non imperméabilisée) à l'échelle du terrain. Une fois le PLU révisé approuvé, le dépôt d'une déclaration préalable permettrait de savoir si le projet envisagé est réalisable.

Position du commissaire enquêteur

Je confirme que la pergola, petite construction de jardin utilisée pour servir de support à des plantes grimpantes, n'est pas mentionnée dans le paragraphe 1, « *Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités* » des *DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB*, non plus dans le paragraphe 2, « *Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités* » des mêmes dispositions de la zone UB. Elle n'est donc pas interdite.

Il appartiendra donc à madame Valérie GUILLEMOT de déposer une déclaration préalable.

✚ **Observation n°3** : le 7 juin 2023, indivision THIERPONDY et Madame Marie-Christine VERHALLE.

Suite à notre visite de ce lundi à la Mairie de Neuilly-en-Thelle pour consulter l'enquête d'utilité publique concernant le nouveau PLU.

¶

Nous voudrions mettre une objection sur le rapport de présentation, c'est page 90 sur les zones rendues à l'agriculture, secteur le Fossé Lecomte. La parcelle X-344 ne figure plus en ZONE AUe, et pourtant nous avons une promesse d'achat de la Thelloise pour acheter les parcelles X-343 et X-344 pour une surface de 64 283 m² et 50 825 m².

¶

D'autre part nous avons une autre demande concernant le Mare de Voussy, section 25 pour une superficie de 1 ha 36 ca, qui se situe derrière la clinique vétérinaire, cette surface est trop petite pour être exploitée par un agriculteur, aussi si vous aviez des possibilités de la mettre en zone constructible ou pour des aménagements paysagers de la commune ou autre.

Sinon c'est en friche.

¶

Nous espérons que vous prendrez en considération nos demandes, et que nous aurons une réponse favorable.

Le plan parcellaire est remis en annexe 5.

Réponse de l'autorité organisatrice

Le PLU révisé écarte toute possibilité d'urbanisation à l'horizon 2035, à l'est de la RD929, au regard des orientations du projet communal retenues, elles-mêmes compatibles avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Thelloise, et suivant l'évolution de la législation nationale conduisant à réduire de manière significative la consommation d'espaces. La promesse d'achat avec la Thelloise peut exister indépendamment du PLU. Le classement en zone agricole des parcelles X344 et X345 est à conserver.

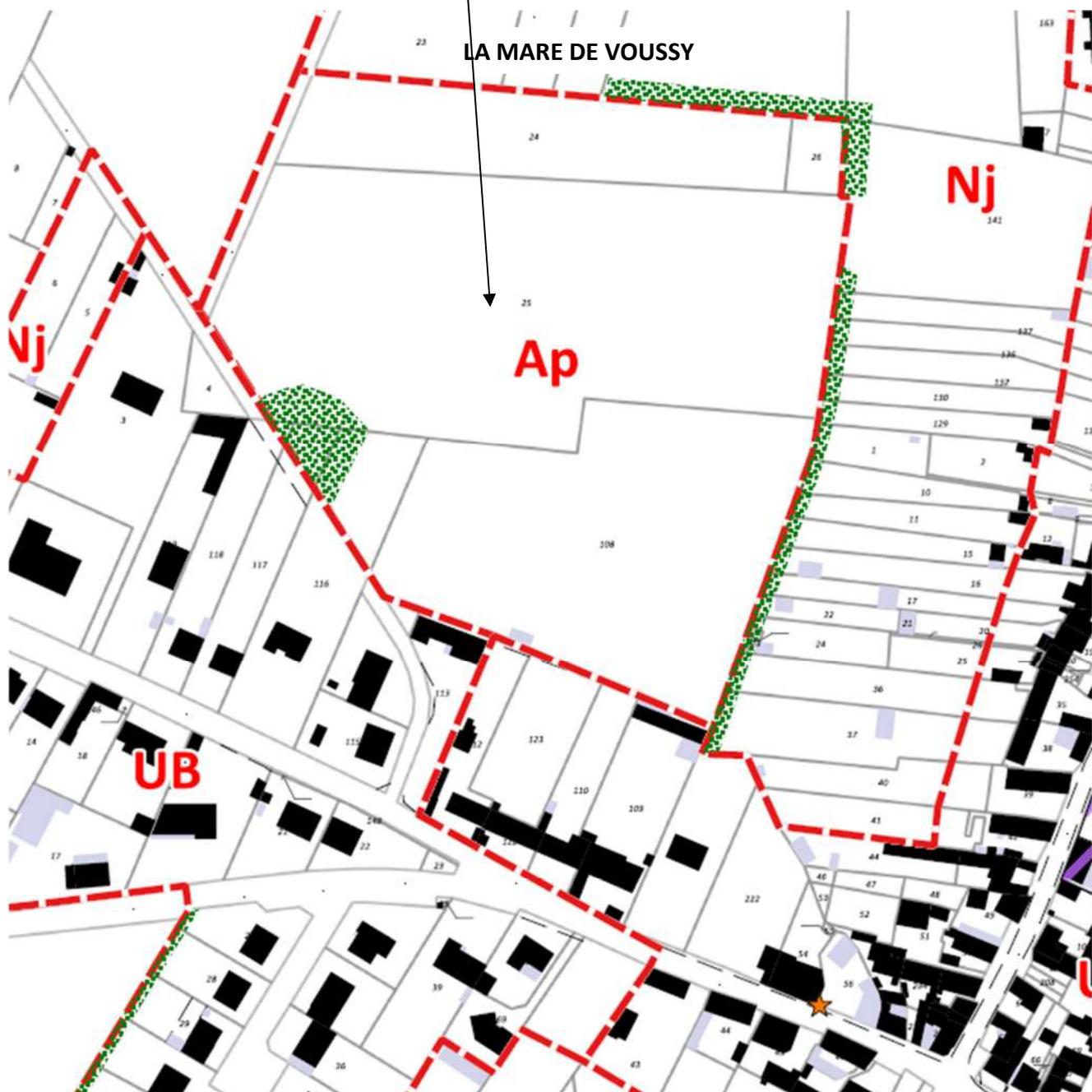
Le projet communal traduit au PLU révisé ne prévoit aucun projet particulier sur les terrains actuellement déclarés à usage agricole au lieu-dit « La Mare à Voussy ». Le classement en zone agricole est à conserver.

Position du commissaire enquêteur

Je prends acte de la position de l'autorité organisatrice de maintenir le classement en zone agricole de la parcelle X344. Au-delà des engagements pris au regard des possibilités d'urbanisation de cette zone à l'horizon 2035, la promesse de vente existante n'est effectivement pas un motif de modification du PLU.

La parcelle X345 mentionnée par l'autorité organisatrice n'est pas concernée par la demande de l'indivision THERPONDY et de Madame Marie-Christine VERHALLE, réponse hors sujet.

Concernant la demande relative à la parcelle 25, la Mare de Voussy, dans le projet de révision du PLU, cette parcelle se trouve en zone Ap.



Sans vouloir me substituer à l'autorité organisatrice, je dirai que le classement en UB de la parcelle 25 impose nécessairement, pour un changement en zone d'habitat, de classer en UB *a minima* les parcelles 108, et une partie des parcelles 116, 117, 118, éventuellement les parcelles 24 et 26. Aucune demande n'a été faite en ce sens par le ou les propriétaires de ces parcelles. De plus, reclasser en zone UB la parcelle 25 va à l'encontre des objectifs d'aménagement de l'espace, de l'habitat, de l'économie, des équipements et de services, du tourisme, des déplacements, des réseaux, des paysages et de l'environnement mentionnés dans la révision du PLU.

Le maintien du classement en zone Ap de la parcelle 25 est constant avec les engagements pris par l'autorité organisatrice.

✚ **Observation n°4** : le 11 juin 2023, Regroupement des Organismes de Sauvegarde de l'Oise (ROSO).

Nous rappelons tout d'abord que l'élaboration et la révision des documents d'aménagement de territoire interviennent maintenant dans le contexte du dispositif ZAN et du réchauffement climatique et de ses nombreuses conséquences.

Notre territoire est traversé par des rivières et recèle des ressources en eau qu'il faut déjà partager entre communes, EPCI, syndicats et usagers. Tout ceci c'est la nature qui l'a décidé et pas un découpage administratif. Le territoire du bassin versant de l'esches (sans structure du SAGE) est maintenant situé dans un secteur de grande tension qui va conduire d'ici peu à des restrictions fortes mais aussi des engagements forts des élus en charge de ces sujets.

Le contexte du changement climatique va entraîner une diminution de la recharge des nappes de l'ordre de 10 à 20% par rapport à l'état actuel. Le secteur du sud de l'Oise est déjà en grande tension (assec de rivières, piézomètres en crise, disparition de zones humides).

Est-il possible de poursuivre un développement économique comme planifié dans le SCOT de la Thelloise (version actuelle et future) vis-à-vis de la ressource en eau ? La réponse tient probablement dans une vision partagée de nos territoires pour le domaine de l'eau.

Le projet d'aménagement et le PADD de la révision du PLU de Neuilly en Thelle semble ignorer beaucoup d'éléments et de données en ce qui concerne la ressource en eau disponible et la qualité de la ressource. En page 20 du rapport de présentation, beaucoup d'erreurs et d'imprécisions sont mentionnées à ce sujet. En effet le captage classé grenelle par la préfecture en 2013, n'a pas fait l'objet du respect de la dynamique de prévention pour une reconquête de la qualité de l'eau. Cette inaction et le non respect de l'arrêté préfectoral a conduit le ROSO à engager une procédure juridique contre le syndicat des eaux du plateau de Thelle. Face à cette mauvaise qualité, la collectivité s'est vue contrainte à multiplier les traitements de l'eau pour supprimer pesticides et nitrates. Ceci a, pour l'abonné un cout très important. Coté quantité, le sous bassin de l'Esches est classé secteur en tension dans le SDAGE Seine Normandie et fait l'objet d'un rapport et d'une étude précise du BRGM.

Le piézomètre de mesure la nappe du secteur, piézomètre de référence dans les données de suivies est situé sur la commune de Neuilly en Thelle et montre un déficit chronique (données du BRGM communiquées deux fois par mois aux membres du comité ressource en eau). Il faut noter que ce secteur alimente également plusieurs communes du Val d'Oise en eau potable.

Aussi le ROSO précise qu'il ne peut être envisagé de développement économique, population ou irrigation agricole qu'au regard d'une étude volumétrique sur les volumes prélevables dans le secteur du sous bassin de l'Esches dont fait parti la commune de Neuilly en Thelle.

La dynamique du territoire du sous bassin de l'Esches n'existe pas actuellement dans la création d'un SAGE pouvant traiter de la totalité de la politique de l'eau sur ce secteur.

Cette étude n'existant pas dans le projet présenté, le ROSO émet **un avis défavorable** à cette révision du plan local d'urbanisme.

Il convient de pouvoir chiffrer avec précision les besoins futurs de consommations envisagées vis-à-vis des secteurs d'activité (industrie, population et agriculture). En fonction des ses besoins futurs et de la ressource disponible, il conviendra d'ajuster dans le projet de PLU le développement envisagé.

Nous proposons à Monsieur le Commissaire enquêteur de conditionner son avis à la réalisation d'une étude quantitative sur la disponibilité de la ressource en eau du sous bassin de l'Esches.

Remarque du Commissaire-enquêteur : la contribution n°5 (Web) est la carte de l'unité hydrographique Oise-Aisne en annexe de la contribution n°4 (Web). Elle est remise en annexe 5 du présent document.

Réponse de l'autorité organisatrice

Il convient de signaler que le Président du ROSO a été convié et a participé à une réunion d'échanges sur le contenu du PLU révisé de Neuilly-en-Thelle, qui s'est tenue le 30 septembre 2022 en mairie. Un compte-rendu de cette réunion a été transmis au ROSO. Lors de cette réunion et à l'issue de la transmission du compte-rendu de réunion, le ROSO n'a pas fait part du point qui motive en juin 2023, son avis défavorable.

Cela dit, lors des études, la commune a interrogé la structure en charge de la gestion de l'eau (syndicat des eaux du plateau du Thelle) destinée à la consommation humaine sur la commune qui n'a manifesté aucune réserve sur les possibilités de développement avancées à l'horizon 2035, au regard de la qualité et de la quantité de l'eau induite ; un courrier en date du 18 juillet 2023 (ci-annexé) confirme que la ressource en eau du Syndicat est largement suffisante pour garantir la distribution en eau potable de la commune de Neuilly-en-Thelle.

SYNDICAT DES EAUX DU PLATEAU DU THELLE

En Mairie de CHAMBLY

Téléphone : 06 70 31 03 61
Mail : sept.ercuis@gmail.com

Ercuis, le 18 juillet 2023

CERTIFICAT ADMINISTRATIF

Nos réf. : DL/AM N°2023-007

Je soussigné, Monsieur LAZARUS David, Président du Syndicat Intercommunal des Eaux du Plateau du Thelle certifie que la ressource en eau potable du SIEPT est largement suffisante pour garantir la distribution en eau potable de toute la commune de Neuilly en Thelle, adhérente au Syndicat des Eaux.

Fait pour faire valoir ce que de droit

**LE SYNDICAT DES EAUX
DU
PLATEAU DU THELLE**

Le Président,
David LAZARUS

Le syndicat a réalisé (mars 2023) une étude hydrogéologique et environnementale préalable à la définition des périmètres de protection des champs captants situés à Puiseux-le-Hauberger depuis lesquels est alimenté le réseau d'eau sur la commune. De nouveaux pompages sont envisagés pour anticiper les besoins en eau sur l'ensemble des communes alimentées (étude sur les pompages d'essai en date de septembre et octobre 2022), une étude (avril - mai 2023) sur la desserte en eau potable du futur centre pénitentiaire de Bernes-sur-Oise a été réalisée et propose des solutions pour optimiser l'alimentation sur l'ensemble des communes du syndicat, montrant bien que le syndicat mène des actions répondant à la problématique soulevée par le ROSO. La demande du ROSO de conditionner l'avis du commissaire-enquêteur sur le projet de PLU révisé de Neuilly-en-Thelle, à la réalisation d'une étude quantitative sur la disponibilité de la ressource en eau du sous bassin de l'Esches ne paraît pas recevable. Il peut aussi être ajouté que les administrés sont et le seront, sans doute encore plus dans les années à venir, plus regardants sur leur consommation d'eau au regard de la communication qui est faite à ce sujet à l'échelle nationale, laissant penser que les consommations de demain devraient être moindres que celles passées.

Position du commissaire enquêteur

La problématique de la ressource en eau est aujourd'hui très prégnante et amène à des prises de position contradictoire par les parties prenante, selon la lecture qui est faite des données fournies par les experts. Quelles sont ces données ?

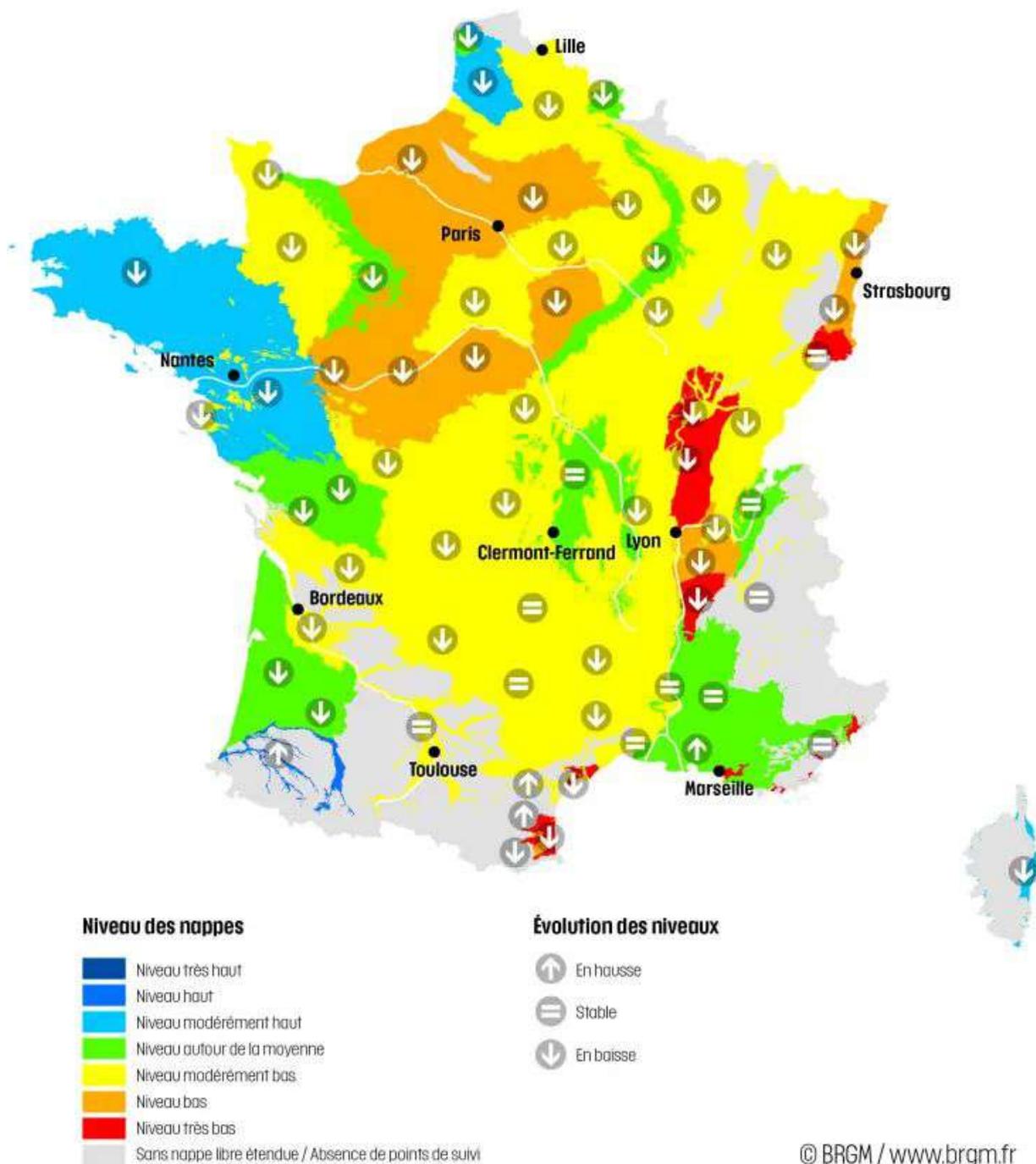
Dans un premier temps, regardons la situation hydrogéologique au 1^{er} juillet 2023 (rapport du BRGM). Courant juin, la vidange des nappes est active et les niveaux sont majoritairement en baisse (75%). Les précipitations ont permis d'enregistrer des épisodes de recharge et d'améliorer l'état des nappes, mais uniquement sur les secteurs arrosés du tiers sud du territoire national. La situation demeure peu satisfaisante sur une grande partie du pays : 68% des niveaux des nappes restent sous les normales mensuelles en juin (66% en mai 2023) avec de nombreux secteurs affichant des niveaux bas à très bas (cf. figure ci-après). Pour le département de l'Oise, hors Pays de Bray, le niveau des nappes est bas, et en baisse. Ce secteur accuse la recharge 2021-2022 déficitaire et le retard du début de la recharge 2022-2023.

De fait, en juillet et jusqu'à la fin de l'été, les niveaux des nappes devraient rester en baisse. La situation des nappes inertielles¹ ne devrait que peu se modifier durant les prochaines semaines, sauf sur les secteurs fortement sollicités par des prélèvements. Concernant les nappes réactives¹, les tendances et l'évolution des situations dépendront essentiellement des pluies efficaces locales, de l'évapotranspiration des plantes et des demandes en eau. Les épisodes de recharge devraient rester ponctuels et peu intenses. La situation devra être particulièrement surveillée sur les nappes qui affichent actuellement des niveaux sous les normales mensuelles ainsi que sur les secteurs fortement sollicités par des prélèvements.

¹ Nappes réactives : les nappes réactives ont un temps de réponse rapide aux pluies infiltrées.

Nappes inertielles : les nappes inertielles se rechargent après les nappes réactives, et se vidangent après les nappes réactives. Les variations de niveau sont donc plus lentes.

Situation des nappes au 1^{er} juillet 2023



Cette carte présente les indicateurs globaux traduisant les fluctuations moyennes des nappes. Ils sont établis à partir des indicateurs ponctuels relevés au niveau des nappes (piézomètres). L'indicateur « Niveau des nappes » compare le mois en cours par rapport aux mêmes mois de l'ensemble de la chronique, soit au minimum 15 ans de données, et jusqu'à plus de 100 ans. Il est réparti en 7 classes, du niveau le plus bas (en rouge) au niveau le plus haut (en bleu foncé). L'indicateur « Évolution des niveaux » traduit la variation du niveau d'eau du mois échu par rapport aux 2 mois précédents (stable, à la hausse ou à la baisse). Carte établie le 10 juillet 2023 par le BRGM, à partir de données de la banque ADES acquises jusqu'au 30 juin 2023. Source des données : banque ADES (www.ades.eaufrance.fr) / Fond de carte © IGN, BD Carthage.

On comprend donc la position du ROSO qui, à l’horizon 2035, « s’inquiète » de voir la population de Neuilly-en-Thelle augmenter de 164 résidences principales, soit entre 350 et 360 personnes², si je pose comme hypothèse d’évolution le principe que le solde naturel est nul et les départs sont compensés par les arrivées. Sans compter bien entendu l’augmentation de la consommation en eau potable en lien avec le développement économique envisagé. Quid de l’apport des autres communes desservies par le même point d’alimentation en eau potable ?

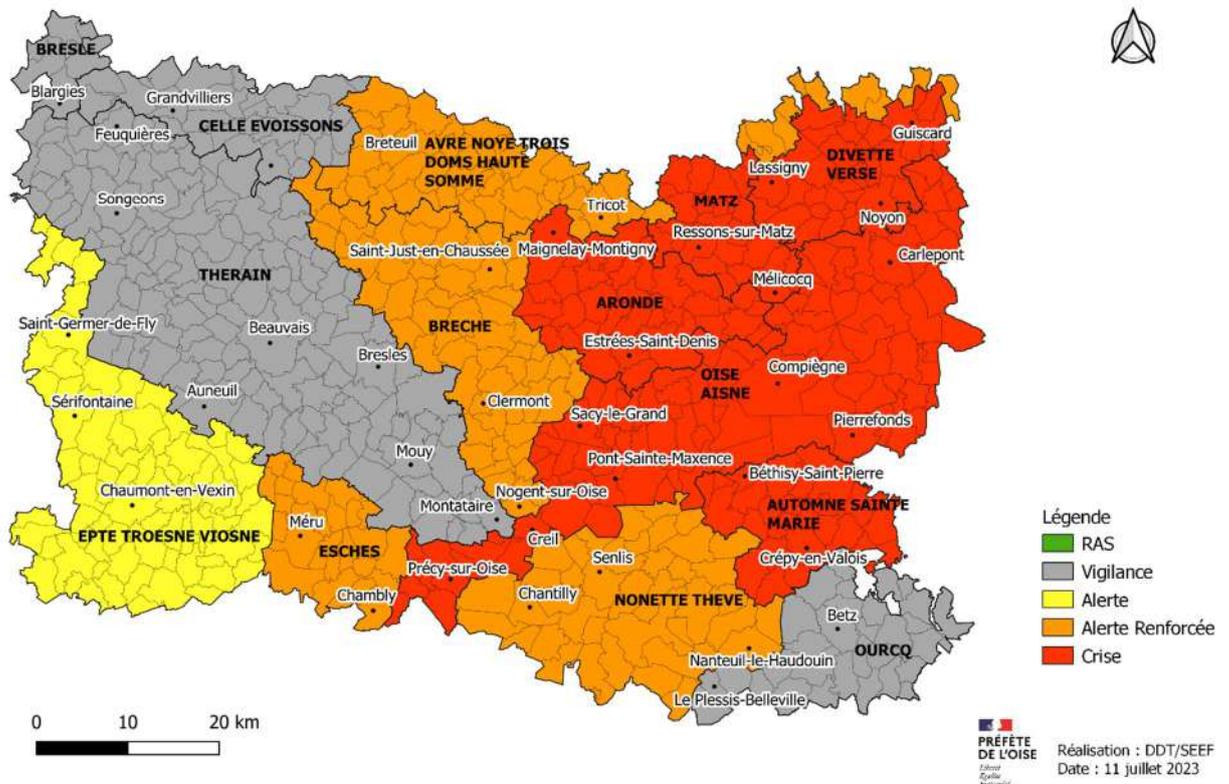
Remarque du Commissaire-Enquêteur : un décompte apparaît dans le dossier à l’enquête « la possibilité d’accueillir jusqu’à 176 habitants de plus d’ici 2035 dans des logements nécessairement raccordés au réseau d’assainissement collectif... » (page 70 du rapport de présentation). Le nombre de 176 habitants me semble particulièrement bas au regard des 164 nouvelles résidences principales.

On peut donc en conclure, sans être catastrophique, que la situation aujourd’hui est très inquiétante, ce qui a d’ailleurs amené, compte tenu de la sécheresse exceptionnelle qui sévit actuellement dans le département, la préfète de l’Oise à prendre un nouvel arrêté le 17 juillet 2023 renforçant les mesures de restrictions en vigueur avec :

- Le passage en crise d'un secteur : l'Automne Sainte-Marie ;
- Le passage en alerte renforcée de deux secteurs: la Brèche et l'Avre Noye Trois-Doms Haute-Somme.

Sur le reste du département, les mesures préalablement en vigueur sont maintenues.

Cartographie des zones d'alerte sécheresse concernées par des recommandations ou des mesures de restriction imposées par l'arrêté sécheresse



² Selon l’INSEE, en 2020, la taille moyenne des ménages est de 2,17 personnes par résidence principale.

Le sous-bassin de l'Esche est en alerte renforcée, et donc la commune de Neuilly-en-Thelle est aussi en alerte renforcée.

**Liste alphabétique des communes et
seuils de restrictions associés**

Code INSEE	Commune	Secteur Sécheresse	Seuils de restrictions
60440	Moyenneville	ARONDE	Crise
60441	Moyvillers	ARONDE	Crise
60442	Muidorge	THERAIN	Vigilance
60443	Muirancourt	DIVETTE-VERSE	Crise
60444	Mureaumont	THERAIN	Vigilance
60445	Nampcel	OISE-AISNE	Crise
60446	Nanteuil-le-Haudouin	NONETTE THEVE	Alerte renforcée
60447	Néry	AUTOMNE	Crise
60448	Neufchelles	OURCQ (60)	Vigilance
60449	Neufvy-sur-Aronde	ARONDE	Crise
60450	Neuilly-en-Thelle	ESCHES	Alerte renforcée
60451	Neuilly-sous-Clermont	BRECHE	Alerte renforcée

Je rappelle que la commune ne compte pas de point de captage de l'eau potable sur son territoire : l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine provient du point de captage de la nappe phréatique à Puisseux-le-Hauberger (pour la partie bourg) et de deux points de captage de la nappe phréatique à Uilly-Saint-Georges (pour le hameau du Bois des Cauches).

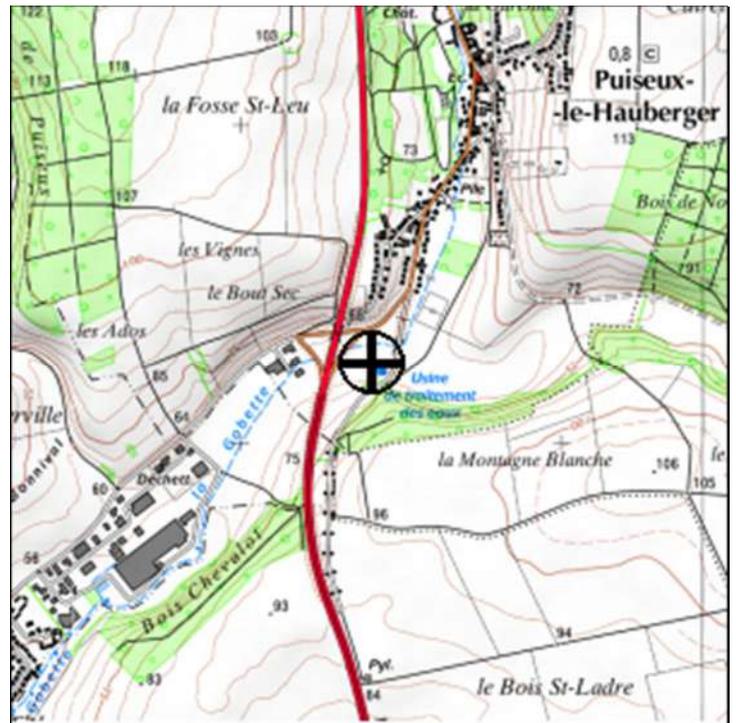
Il est donc évident que la situation concernant la ressource en eau est plutôt mauvaise aujourd'hui. Mais qu'en sera-t-il demain ? Le PLU a des objectifs d'aménagement de l'espace, de l'habitat, de l'économie, des équipements et de services, du tourisme, des déplacements, des réseaux, des paysages et de l'environnement à l'horizon 2035. La modification du PLU telle que proposée prend-elle suffisamment en compte la gestion de la ressource en eau ou, comme demandé par le ROSO, convient-il de réaliser une étude quantitative sur la disponibilité de la ressource en eau du sous-bassin de l'Esches ?

Dans un premier temps, je tiens à écarter définitivement le certificat administratif du SEPT remis par l'autorité organisatrice avec sa réponse. Ce certificat n'est pas une réponse à l'interrogation du ROSO. Affirmer que la ressource en eau de la SEPT est suffisante pour garantir la distribution en eau potable de toute la commune de Neuilly-en-Thelle est au mieux inutilisable, au pire questionnable. Telle attestation devrait, *a minima*, donner de faits précis et/ou des références à des études scientifiques crédibles et, surtout, donner des références temporelles : cette suffisance potentiellement vraie aujourd'hui le sera-t-elle toujours à l'horizon 2035 ? Eventuellement en 2030 ?

Comme indiqué *supra*, l'alimentation en eau potable de la commune est uniquement assurée, au niveau du bourg, par un point de captage de la nappe phréatique à Puisseux-le-Hauberger. J'écarte la problématique du hameau du Bois des Cauches qui n'est pas impacté par les propositions faites dans le projet de la révision du PLU.

Le captage de la Gobette à Puiseux-le-Hauberger capte l'eau de la nappe phréatique, code SANDRE³ OPR0000032771, code BSS 01275X0135/P⁴.

Cet ouvrage de prélèvement alimente en eau potable plusieurs communes en sus de Neuilly-en-Thelle, dont Bernes-sur-Oise qui devrait accueillir un centre pénitencier à court terme.



Les besoins du Syndicat en eau consommée pour une journée moyenne en 2022 représentent un volume de 3 293 m³/jour⁵. Une modélisation a été réalisée pour déterminer les besoins en eau potable à l'horizon 2050, toujours pour une journée moyenne. Le volume est de 3 864 m³/jour, soit une augmentation d'environ 17%. Les études réalisées dans le cadre de l'implantation du centre pénitencier pourraient s'avérer utiles pour répondre aux interrogations du ROSO, études sur lesquelles se base l'autorité organisatrice pour répondre au ROSO.

Les simulations d'un jour moyen de consommation en 2022 montrent que le réseau AEP actuel du Syndicat de Plateau du Thelle est capable de desservir les besoins en eau potable de tous les abonnés du syndicat ET du centre pénitentiaire de Bernes-sur-Oise. Mais, les mêmes simulations pour, cette fois, un jour de pointe de consommation en 2022 montrent que le réseau AEP actuel du Syndicat de Plateau du Thelle n'est pas en mesure de desservir les besoins en eau potable de tous les abonnés du syndicat et du centre pénitentiaire de Bernes-sur-Oise à la fois : lors des pics de consommation, les demandes en eau potable ne sont pas satisfaites. C'est encore plus vrai pour le jour de pointe de 2050, jour clef dans cette étude.

L'étude propose trois solutions pour apporter des améliorations majeures sur le réseau AEP, lui rendant capable de desservir les besoins en eau potable de tous les abonnés du syndicat et du centre pénitentiaire de Bernes-sur-Oise, en jour de pointe de 2050, y compris en cas d'incendie de ce dernier :

³ SANDRE : service d'administration nationale des données et référentiels sur l'eau.

⁴ BSS : banque de données du sous-sol.

⁵ Suez Consulting - Etude pour la desserte en eau potable du futur centre pénitentiaire de Bernes-sur-Oise, en date du 5 mai 2023, 120 pages

1. Renforcements de 3,3 km de canalisations en un diamètre de 250 mm ;
2. Abandon du réservoir de Mesnil-en-Thelle et mise en place d'un nouveau réservoir à Morangles ;
3. Abandon du réservoir de Mesnil-en-Thelle et mise en place d'un nouveau réservoir à Fresnoy-en-Thelle.

L'autorité organisatrice base donc en partie sa réponse sur les conclusions de cette étude. Mais cette étude, au demeurant très intéressante, ne répond pas à la question : si le réseau est capable, après mise en œuvre d'une des trois solutions proposées *supra*, d'alimenter en eau potable tous les abonnés du syndicat et du centre pénitentiaire de Bernes-sur-Oise, y compris en cas d'incendie, quid de la ressource elle-même proprement dite ? Autrement dit :

- Adapter le réseau aux besoins en eau potable des populations est une très bonne chose, mais si le niveau de la nappe ne permet pas de fournir la quantité d'eau requise, que se passe-t-il ?
- Si un nouveau réservoir est mis en place et ne peut plus être alimentés en eau depuis le captage pour cause de ressources insuffisantes, quelles sont les conséquences, par exemple, en termes de marnage de ce réservoir dès lors que le débit de remplissage est nul ?

Cette étude sur la desserte en eau potable méconnaît totalement la disponibilité potentielle de la ressource en eau. Je laisse de côté, dans l'immédiat, la qualité sanitaire de cette eau qui est déjà mise à mal *via* les concentrations en nitrates et pesticides selon les données du portail aires-captages.fr. Ainsi, on peut lire dans le rapport de présentation (page 70) :

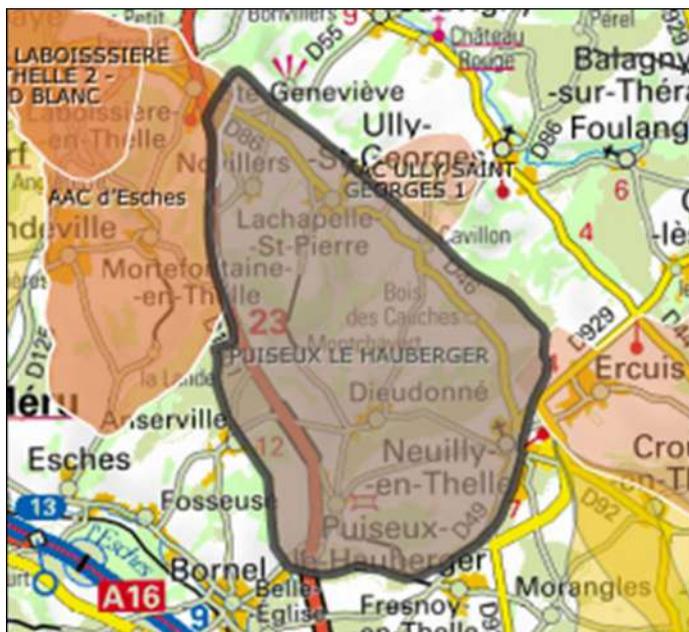
« La préservation de la ressource en eau est un des enjeux complémentaires identifiés avec pour ambition au PLU révisé de veiller au maintien de la qualité de l'eau s'infiltrant dans les nappes souterraines. Les objectifs visés sont :

- *Garantir à l'ensemble des administrés une desserte en eau destinée à la consommation humaine suffisante en quantité et en qualité ;*
- *Préserver les axes de ruissellement ayant notamment un effet sur la régulation du niveau d'eau et sur sa qualité ;*
- *S'assurer du bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement collectifs existants et encadrer les dispositifs d'assainissement individuels sur la commune. »*

On note ainsi que la notion de la protection de la ressource en eau, i.e. du volume disponible, n'est pas abordée. Le projet de révision mentionne :

- La desserte de l'eau potable, e.g. l'étude réalisée par Suez Consulting, sans prendre en compte d'hypothèse sur le volume d'eau brute souterraine disponible pour traitement et distribution d'eau potable ;
- Les axes de ruissellements qui ne sont hélas pas des cheminements préférentiels pour la recharge de la nappe. L'écoulement vertical de l'eau vers la nappe est fonction de la perméabilité du sol, de la nature et de l'épaisseur de la zone non saturée et ne dépend donc pas des axes de ruissellement. Les axes mentionnés ici, les deux principaux talwegs qui traversent le territoire communal, sont ceux qui amènent les eaux de pluie à la rivière, elle-même zone de débordement de la nappe. L'Esches et ses quatre ruisseaux affluents contributeurs sont endogènes : c'est la nappe qui alimente la rivière et non le contraire.

- Les dispositifs d'assainissements qui impactent la qualité des eaux de surface, pas la recharge des nappes.



De plus, aucune rivière ne traverse la commune de Neuilly-en-Thelle, et elle n'est concernée par aucune zone humide. La commune est seulement concernée par l'aire d'alimentation du captage du forage de Puiseux-le-Hauberger,



Et l'aire d'alimentation du forage de Précly sur Oise 1 - Boran.

Il vient que si le degré d'incidence probable de la révision du PLU sur l'hydrographie et l'hydrologie est faible à moyen et sur l'assainissement est faible, celui sur les eaux destinées à la consommation humaine ne peut pas, en l'état des études portées à notre connaissance, être qualifié de faible.

Pourtant, l'autorité organisatrice mentionne, dans sa réponse, que le syndicat a réalisé (mars 2023) une étude hydrogéologique et environnementale préalable à la définition des périmètres de protection des champs captants situés à Puiseux-le-Hauberger depuis lesquels est alimenté le réseau d'eau sur la commune. Cette étude est probablement en lien avec les nouveaux pompages envisagés pour anticiper les besoins en eau sur l'ensemble des communes alimentées (étude sur les pompages d'essai en date de septembre et octobre 2022). Ces deux études, non portées à connaissance, contiennent possiblement les réponses au questionnement du ROSO et surtout, ces études confirment qu'il peut/pourrait exister un problème de disponibilité d'eau souterraines dans les années à venir pour l'alimentation en eau pour l'ensemble des communes alimentées du SEPT.

La méconnaissance des conclusions de ces études ne me permet pas de donner un avis positif à la réponse de l'autorité organisatrice.

✚ **Observation n°6** : le 15 juin 2023, Monsieur et Madame PERICAS.

Contribution n°6 (Web)

Proposée par PERICAS Marion et Adrien
(marion.pericas@gmail.com)
Déposée le jeudi 15 juin 2023 à 15h09
Adresse postale : 8 rue des Marronniers 60530 Neuilly en Thelle

Bonjour,

Le futur règlement de la zone UB n'autorise que les clôtures composées d'un muret de soubassement compris entre 70 et 80cm de hauteur, surmonté d'une grille ou d'une barrière. Or pour le règlement de la zone UA vous autorisez les murs pleins. Je trouve dommage cette restriction sur Neuilly-en-Thelle qui est pourtant située à proximité de carrière de pierre. Le futur secteur UB est déjà composé de maisons avec clôture en mur uniquement. Il serait préférable d'autoriser également les murs pleins dans la zone UB, en limite séparative et sur rue, tant que l'on respecte le caractère architectural des habitations environnantes. De plus, un muret de 70 à 80cm de hauteur ne permet pas d'y inclure les différents coffrets de réseaux. Bien qu'interdit dans le règlement, n'autoriser QUE des murets surmontés d'une grille, favoriserait malheureusement l'installation sans autorisation de brises vues très peu esthétique à mon sens.

Comptant sur votre compréhension,

Réponse de l'autorité organisatrice

La zone UA repose historiquement sur des constructions alignées sur la rue et formant un front bâti continu (ambiance minérale domine largement). Lorsque la construction n'occupe pas la totalité de la façade du terrain donnant sur la rue ou lorsqu'elle est implantée en retrait de la rue, c'est un mur plein qui vient assurer la continuité de ce front bâti. La zone UB présente une tout autre forme urbaine, avec des constructions très majoritairement implantées en retrait par rapport à la rue, avec la présence d'un espace souvent occupé par un jardin d'agrément entre l'emprise publique et la construction. Le tissu bâti est beaucoup plus aéré et l'ambiance est plus végétale, en transition avec les espaces non bâtis qui se trouvent au-delà. C'est pour maintenir cette ambiance et cette configuration urbaine qu'il a été décidé de ne pas autoriser les murs pleins sur rue dans la zone UB, en interdisant également le recours à des toiles plastifiées, des brises-vues, etc. Il est tout à fait possible de réaliser une clôture limitant les vues de la rue sur la propriété en optant pour la plantation d'une haie accompagnant la clôture, ou encore un muret surmonté d'une barrière ou d'un barreaudage.

Position du commissaire enquêteur

Cette réponse écrite n'est pas conforme à celle qui m'a été donnée verbalement lors de la réunion de remise du PV d'enquête, le 12 juillet 2023. Il m'avait été annoncé que le règlement du PLU allait être modifié pour que le règlement sur les clôtures soient identiques, en zone UA et en zone UB. Aujourd'hui, la réponse est toute autre et ne va pas dans le sens d'une homogénéité architecturale de la commune.

Il est un fait que le bâti de la zone UB est différent de celui de la zone UA, et que le bâti de la zone UA, ancien, engendre une sorte d'unité minérale donnant sur la voie publique. Autoriser les clôtures en zone UB à l'image de celles en zone UA permettrait de renforcer cette ambiance minérale, les constructions derrière ces clôtures ne seraient pas ou peu visibles, et donc ne perturberaient pas la vue d'ensemble des rues de la commune.

Je prends donc acte de la position prise par l'autorité organisatrice à cette demande, position avec laquelle je suis en désaccord. Ma position ici vaut aussi pour l'observation n°4 sur le registre papier, en date du 23 juin 2023 et déposée par Monsieur Pascal PIOT, et pour les observations suivantes portant sur le même sujet.

✚ Observation n°7 : le 22 juin 2023, Indivision BRAQUE.

Nous voudrions vous soumettre nos objections concernant le déclassement de la parcelle AD188 en zone Nj dans la future version du PLU.

La famille BRAQUE étant résidente à Neuilly-en-Thelle depuis 1890, en temps qu'exploitant agricole, nous avons hérité en 2008 du corps de ferme situé au 24 rue de Paris. Le bâti ayant été vendu par lots, il reste donc la parcelle AD188 de 3564 m² en notre possession, classée en zones UA et UB sur le PLU en cours actuellement. Cette parcelle est entourée de murs et n'est accessible que par passage chez un voisin, il faudra démolir un mur sur la rue de Paris.

Suite à une promesse de vente avec un lotisseur en 2016, après plusieurs demandes d'aménagement refusées par la mairie, nous avons d'un commun accord avec le lotisseur abandonné ce projet en 2020.

Nous avons signé une nouvelle promesse de vente le 15/11/2021 avec la SCI Da Costa, après avoir rencontré M.le Maire pour étudier la faisabilité de leur projet (3 maisons de la même famille, réalisation d'une voie d'accès privée, raccordements aux réseaux, démolition de hangars agricoles). M.le Maire s'engageant oralement à reclasser la zone UB en UA.

En mars 2022 à la parution du PADD, nous découvrons le déclassement partiel de la parcelle AD188 en zone verte, et en page 4 la notification de l'effort de réhabilitation des corps de ferme. Les 2 points paraissant en contradiction, nous l'avons fait remarquer lors de la réunion publique de présentation du PADD et sur le registre de doléances de l'enquête. Nous n'avons pas eu de réponses.

Le 29/08/2022 : dépôt d'un permis d'aménager n° PA 060 450 22 T0002, (à notre nom) , rejeté le 20/01/2023 pour manque de précisions

Le 14/10/2022 avant l'approbation du PLU au conseil municipal , nous avons réitéré notre demande de reclasser le terrain

Nouvelle mise au point avec M. le Maire, qui est favorable à la construction de 3 maisons en respectant le PLU

Le 21/03/2023 : dépôt d'un permis de démolir au nom de la SCI Da Costa (2 hangars et mur permettant l'accès au terrain) n° PA 060 450 23, T0001, accordé le 25/04/2023

En mai 2023 : dépôt d'un nouveau permis d'aménager au nom de la SCI Da Costa, à ce jour en cours d'instruction

Nous vous sollicitons afin de reclasser ce terrain en zone constructible sur le prochain PLU, pour que ce terrain continue de vivre et permette à une famille de se regrouper.

Nous espérons que vous prendrez en considération nos demandes, et que nous aurons une réponse favorable,

Les documents suivants sont annexés au présent rapport, annexe 5 :

Plan cadastral AD188

Plan PADD

Page 4- livret orientation PADD

Photos AD188

Lettre du 09/06/2022 insérée dans le cahier de doléances lors de l'enquête du PADD

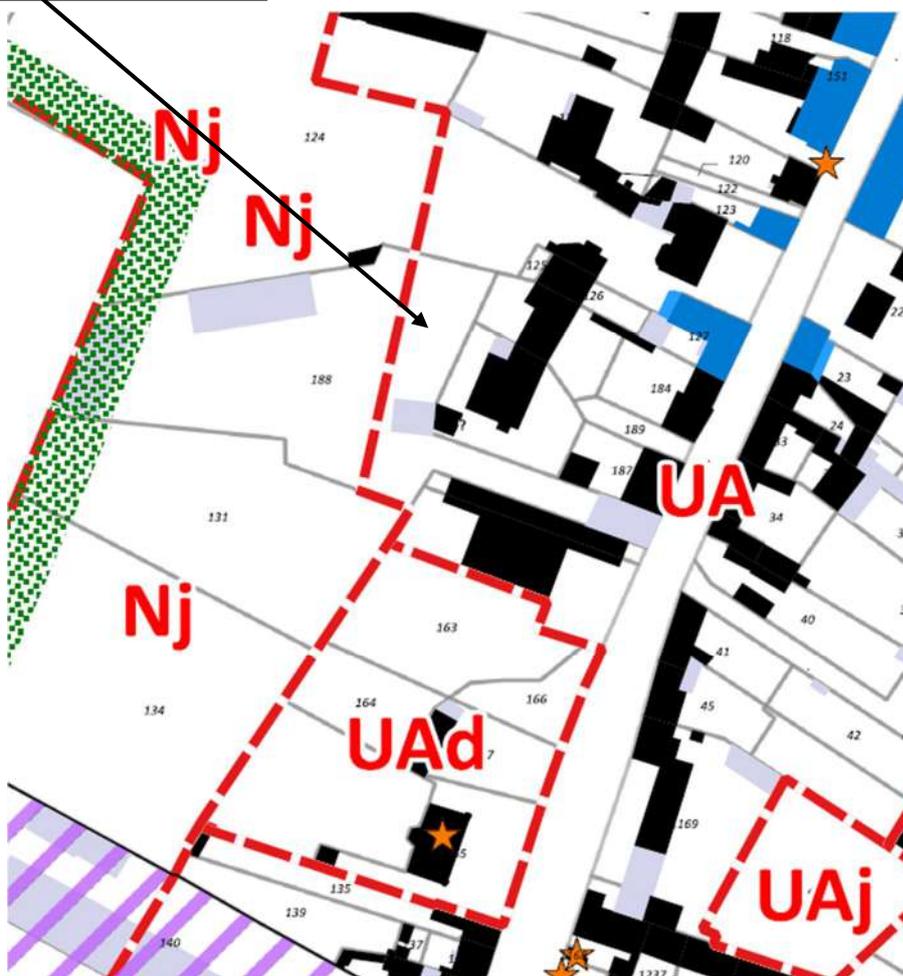
Lettre du 14/10/2022 à la mairie avant adoption du PLU en conseil municipal

Réponse de l'autorité organisatrice

Il est proposé d'inscrire une partie de la parcelle AD188 en zone UB au regard du permis d'aménager déposé sur ce terrain pour réaliser 3 maisons. La partie de la parcelle la plus à l'ouest reste en secteur Nj afin d'assurer la continuité de cette trame de jardin assurant la transition entre l'emprise bâti du bourg et l'emprise agricole sur cette frange ouest du périmètre urbanisé.

Position du commissaire enquêteur

Je ne comprends pas cette réponse. Pourquoi inscrire en zone UB alors qu'un morceau de ladite parcelle AD188 est déjà en zone UA, et qu'il n'y a pas de zone UB à proximité ?



Par ailleurs, dire « *la partie de la parcelle la plus à l'ouest reste en secteur Nj ...* » ne signifie pas grand-chose. Quelle partie ? Quelle surface ? Il eut été utile de fournir, en réponse, la carte du permis d'aménager déposé sur ce terrain et d'y faire figurer la fameuse « zone à l'ouest ».

 **Observation n°8** : le 28 juin 2023, Monsieur Gérard AUGER.

Je propose les modifications suivantes:

En ce qui concerne les piscines les autoriser construites enterrées les risques de remontée de nappes sont acceptables pour ce type d'équipement, en avertissant du risque lors de la délivrance du permis de construire éventuellement.

Je propose également de réduire à quatre mètres la distance par rapport aux limites séparatives.

En ce qui concerne les clôtures aligner le règlement de la zone UB sur celui de la zone UA

En ce qui concerne la zone UAJ permettre la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

Réponse de l'autorité organisatrice

Il n'est pas souhaitable d'autoriser les piscines enterrées là où existe un risque de remontée de nappes car il convient d'aborder les conséquences de ce risque, non pas à l'échelle du terrain qui reçoit la piscine, mais à l'échelle de l'ensemble de la commune. La multiplication de ce type de construction ne peut se traduire que par une accentuation de l'exposition des conséquences d'une remontée de nappes sur l'ensemble de la commune. La règle de retrait d'une piscine par rapport aux limites séparatives veille à prendre en compte la gêne que ce type de construction peut engendrer pour le voisinage (projection d'eau, bruit, etc.). Il n'est pas souhaitable de modifier la règle proposée. La configuration urbaine et l'ambiance des rues en zone UB ne sont pas les mêmes qu'en zone UA (voir réponse proposée à l'observation n°10) justifiant le maintien de règles différenciées en ce qui concerne le traitement des clôtures. La reconstruction à l'identique n'est pas interdite au paragraphe 1 de la section I de la zone UA.

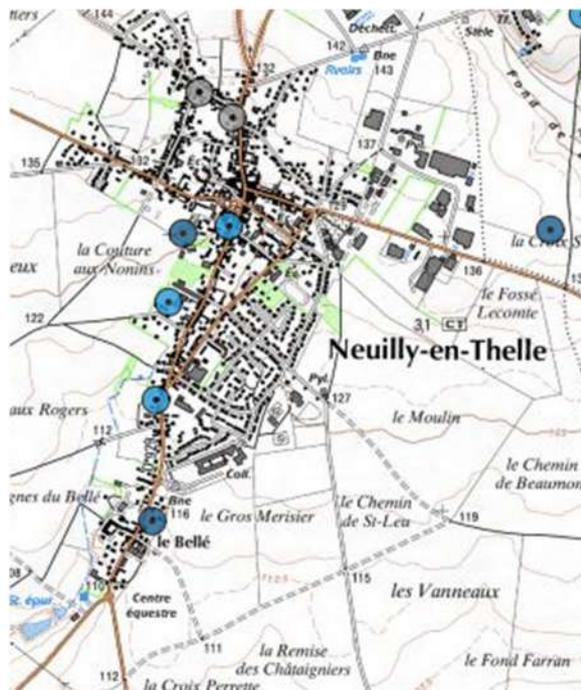
Position du commissaire enquêteur

Me réponse à cette question va être longue pour aussi illustrer la problématique de la ressource en eau potable abordée précédemment.

Concernant les piscines enterrées, l'autorité organisatrice semble méconnaître l'hydrogéologie au droit de sa commune, bien entendu uniquement du point de vue de l'hydrogéologue que je suis. La nappe phréatique, i.e. la première nappe rencontrée en creusant un puit (du grec « phréos » qui veut dire puits) est la nappe de la craie blanche du séno-turonien (crétacé supérieur).

Dans le département de l'Oise, le principal évènement d'inondation par remontée de nappe s'est produit de décembre 2000 à juin 2001 et fut consécutif à plusieurs années excédentaires en pluviométrie (1998-2001). Si les vallées humides et « sèches » (en conditions normales) furent principalement concernées, des zones de plateau en bordure de buttes tertiaires furent également touchées. Dans ce second cas, le phénomène s'est essentiellement traduit du point de vue hydrologique par des inondations de caves (noter le terme utilisé : hydrologique et non hydrogéologique). C'est ce qui est arrivé en 2001. Toutefois, je m'interroge sur la notion de remontée de nappe, au profit d'une inondation par ruissellement (cours d'eau temporaire non alimenté par une nappe mais par des pluies abondantes) car l'Atlas des Risques Naturels Majeurs identifie un aléa faible à nul de remontées de nappes sur l'ensemble des secteurs bâtis de la commune de Neuilly-en-Thelle. Selon cette cartographie, le seul secteur qui pourrait être concerné par un risque de remontée de nappe est celui correspondant au talweg au nord-ouest du territoire, au lieu-dit « Les Etoquis » au sud du Bois des Cauches qui amorce le cours d'eau temporaire de la Gobette sur la commune voisine de Dieudonne.

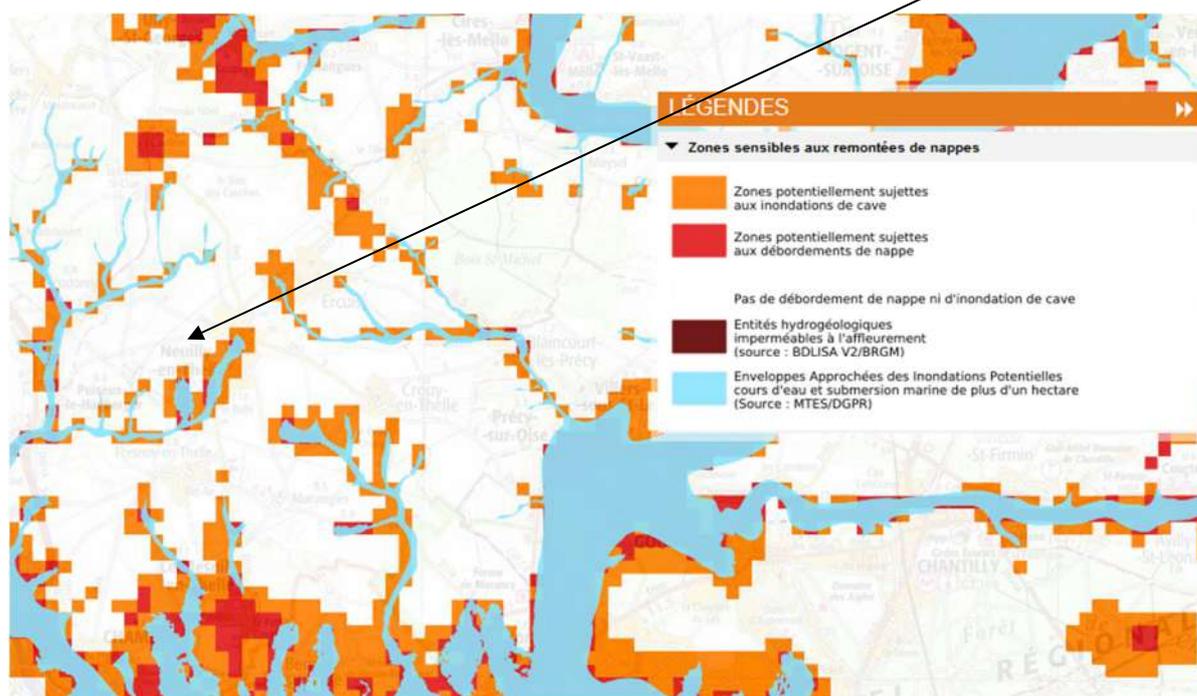
Pour rappel, le talweg est la ligne de collecte des eaux pluviales. Comme indiqué dans le rapport de présentation (page 37) : « Un réseau de vallons secs (les «fonds») a creusé le plateau de Thelle sur lequel est située la commune, formant un relief doux et vallonné. Ces fonds convergent vers les principales vallées et s'écoulent du nord vers le sud en suivant le relief incliné du plateau de Thelle. Cette caractéristique du plateau de Thelle se retrouve sur le territoire communal traversé par plusieurs fonds secs. » : la commune n'est pas directement traversée par un cours d'eau, donc difficile d'envisager une remontée de nappe, un cours d'eau étant la zone de débordement de la nappe, dès lors qu'elle est endogène.



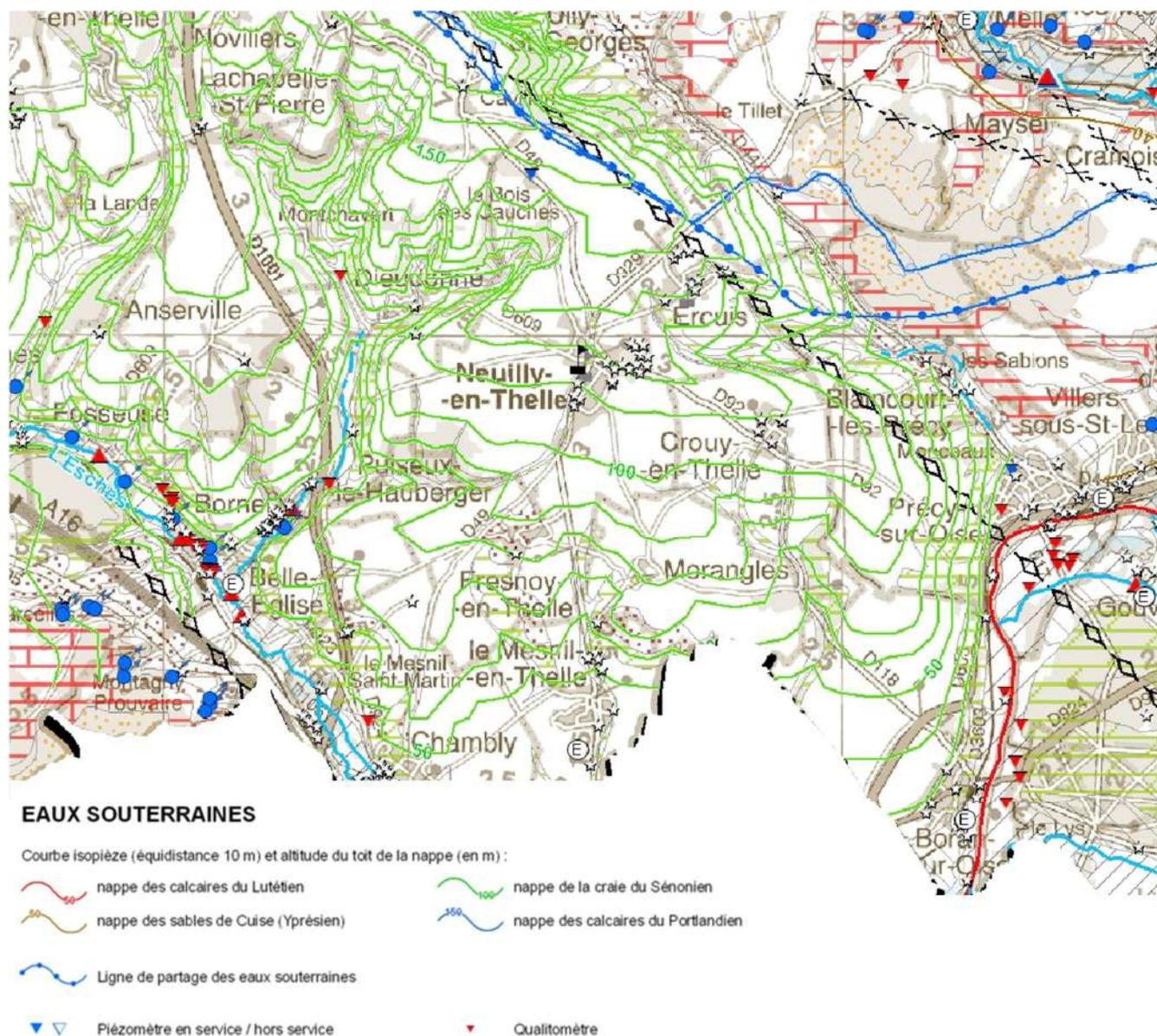
En 1966, le niveau de la nappe du puits communal (aujourd'hui condamné) à côté de l'église était à 13,80 m de profondeur (altitude tête de puits à 115,35 m NGF). Celui situé entre le 29 et le 31 de la rue Demouy (altitude tête de puits à 133,50 m NGF) avait, en octobre 1966, un niveau d'eau à 22,2 m de profondeur. Quant au puits de M. LEFEVRE, hameau du Bellé (altitude tête de puits à 114,20 m NGF), la profondeur de l'eau était de 38,50 m de profondeur.

Au nord-est, à Ercuis, l'ancien puits communal situé rue du Préau voit, toujours en 1966, la profondeur de l'eau à 15,80 m (altitude tête de puits à 44 m NGF). Au sud-ouest, l'ancien puits communal de Fresnoy-en-Thelle, toujours en 1966, voyait le niveau de l'eau à une profondeur de plus de 49 m ((altitude tête de puits à 107 m NGF).

De plus, la carte des aléas géologique fournie par le BRGM confirme que Neuilly-en-Thelle n'est pas une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe, aléa très faible.



Enfin, la carte hydrogéologique de l'Oise, version 2012, montre que le toit de la nappe de la craie au centre du bourg est à 120 m NGF. Sachant que le bourg de Neuilly-en-Thelle s'étend en pente douce entre 145 m et 110 m NGF d'altitude (cf. rapport de présentation, page 38), il y a confirmation que le toit de la nappe est, en moyenne, entre 10 et 35 m de profondeur.



De fait, la commune de Neuilly-en-Thelle est surtout sujette un risque fort de coulées de boue sur les parties ouest et nord du bourg et sur toute la partie sud du territoire, en lien avec le ruissellement des eaux pluviales dans les deux talwegs. Il y a eu sur la commune quatre arrêtés de catastrophe naturelle pour inondations, coulées de boue et mouvement de terrain entre 1992 et 2001.

L'argument pour interdire les piscines enterrées à cause d'une accentuation de l'exposition des conséquences d'une remontée de nappes sur l'ensemble de la commune semble erroné, surtout avec les conditions actuelles de sécheresse qui, au regard des conditions climatiques présentes, ne vont pas aller en s'arrangeant. De plus, ma présente réponse témoigne de la nécessité d'avoir une ou plusieurs études scientifiques sérieuses concernant la ressource en eau brute de la nappe phréatique.

Concernant la règle de retrait d'une piscine par rapport aux limites séparatives qui veille à prendre en compte la gêne que ce type de construction peut engendrer pour le voisinage (projection d'eau, bruit, etc.), je suis d'accord avec la position de l'autorité organisatrice, il n'est pas souhaitable de modifier la règle proposée.

Concernant les règles sur les clôtures, j'ai déjà donné un avis négatif à la position de l'autorité organisatrice.

Enfin, je prends acte de la remarque de l'autorité organisatrice sur la reconstruction à l'identique des bâtiments existants dans la zone UAj : la reconstruction à l'identique n'est pas interdite au paragraphe 1 de la section I de la zone UA.

 **Observation n°9** : le 28 juin 2023, anonyme

Bonjour, je viens déposer une contribution pour le projet PLU de la ZONE UB.

Je demande à ce que les clôtures en composite ou ALU rentre dans le PLU de la zone UB.

A ce jour, les limites de rue doivent être délimiter par un muret de 80 cm surmonté de grillage et les limites séparatives avec les voisins doivent être délimiter par une muret et un grillage ou uniquement un grillage.

Hors dans mon environnement proche et lointain, il y a beaucoup de clôture en composite.
Ce type de clôture permet de préserver l'intimité et le discretion de chacun des habitants. Elle est facile d'entretien et ne se détériore pas dans le temps.

Par ailleurs cette demande est une confirmation d'une grande partie des habitants de la zone car un grand nombre de parcelle en sont déjà délimités par ce genre de clôture.

Ci joint quelques photos de clotures composite avec ou sans muret.

Les trois photos sont annexées au présent rapport, annexe 5.

Réponse de l'autorité organisatrice

Le règlement de la zone UB n'interdit pas l'utilisation de l'aluminium pour constituer le barreaudage ou encore l'utilisation d'une barrière en matériau composite, venant surmonté(e) le muret de soubassement à réaliser pour la clôture donnant sur la rue. C'est également le cas pour les clôtures en limites séparatives. Il est proposé d'ajouter que sur les limites séparatives, la hauteur du soubassement maçonné peut être réduite à 0,40 m et qu'il est également possible d'utiliser un panneau plein en aluminium ou en matériau composite (sauf pour une clôture donnant sur un terrain agricole afin de privilégier ici la clôture végétale participant à la transition paysagère entre ce qui est bâti et ce qui est non bâti). Il convient toutefois de rappeler que, dans le périmètre de protection des abords de l'église classée Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France pourra demander le recours à d'autres types de matériaux.

Position du commissaire enquêteur

Je prends acte de la proposition de l'autorité organisatrice de pouvoir réduire la hauteur du soubassement à 0,40 m au lieu de 0,80 m. Je remarque toutefois qu'il a déjà été fait mention par ailleurs de la hauteur de ce muret, et qu'il a été précisé qu'une hauteur de 0,80 m pour les clôtures sur rue ne permet pas d'y inclure les différents coffrets des réseaux, alors une hauteur de 0,40 m ?

En revanche, je ne comprends pas la réponse relative au matériau composite. L'autorité organisatrice indique qu'il est possible d'utiliser un panneau plein en aluminium ou en matériau composite pour la clôture donnant sur la rue. Dans le même temps, l'autorité organisatrice indique, dans sa réponse à l'observation 6 (Web) : « *c'est pour maintenir cette ambiance et cette configuration urbaine qu'il a été décidé de ne pas autoriser les murs pleins sur rue dans la zone UB, en interdisant également le recours à des toiles plastifiées, des brises-vues, etc.* » Dans ce cas, pourquoi autoriser l'utilisation d'un panneau plein en aluminium ou en matériau composite ? Quelle différence entre panneau plein en matériau composite et mur plein sur rue dans la zone UB ? Quelle différence entre panneau plein en matériau composite et toiles plastifiées sur rue dans la zone UB ?

La position prise par l'autorité organisatrice est ici en contradiction avec sa position antérieure, position avec laquelle j'étais en désaccord et avec laquelle je suis toujours en désaccord. Mon avis est qu'un mur plein en pierre est bien plus esthétique qu'un mur plein en matériau composite. C'est bien entendu le coût qui justifie l'usage de l'un ou l'autre.

 **Observation n°10** : le 28 juin 2023, Monsieur Gilles FEUTRY.

Le PLU n'autorisera en zone UB de ne construire que des clôtures avec muret entre 70 et 80 cm surmonté d'une grille ou d'une barrière.

Il faudrait autoriser la construction de murs pleins d'environ 1m80 en limite séparative et sur la rue pour faciliter l'entretien côté esthétique

Pouvez-vous revoir ce point ?

Réponse de l'autorité organisatrice

La zone UB présente une tout autre forme urbaine, avec des constructions très majoritairement implantées en retrait par rapport à la rue, avec la présence d'un espace souvent occupé par un jardin d'agrément entre l'emprise publique et la construction. Le tissu bâti est beaucoup plus aéré et l'ambiance est plus végétale, en transition avec les espaces non bâtis qui se trouvent au-delà. C'est pour maintenir cette ambiance et cette configuration urbaine qu'il a été décidé de ne pas autoriser les murs pleins sur rue dans la zone UB, en interdisant également le recours à des toiles plastifiées, des brises-vues, etc.

Il est tout à fait possible de réaliser une clôture limitant les vues de la rue sur la propriété en optant pour la plantation d'une haie accompagnant la clôture, derrière une grille en ferronnerie fine ou une barrière venant surmonté(e) un muret de soubassement maçonné. C'est également le cas sur les limites séparatives, en proposant de réduire à 0,40 cm, la hauteur maximale du soubassement et en ajoutant qu'il est également possible d'utiliser un panneau plein en aluminium ou en matériau composite (sauf pour une clôture donnant sur un terrain agricole afin de privilégier ici la clôture végétale participant à la transition paysagère entre ce qui est bâti et ce qui est non bâti). Il convient toutefois de rappeler que, dans le périmètre de protection des abords de l'église classée Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France pourra demander le recours à d'autres types de matériaux

Position du commissaire enquêteur

Même réponse que pour les observations précédentes relatives aux clôtures. Il semble exister un consensus au niveau des habitants de la commune pour dire que le règlement de la zone UB pour les clôtures est « décalé » de celui de la zone UA.

Observation n°11 : le 1^{er} juillet 2023, Monsieur Gilles FEUTRY.

En zone NJ en parallèle de la rue Paul Demouy , ne serait il pas judicieux de garder un tracé fond de jardin sans découpage et plus direct comme en annexe ?



Précision de Monsieur Gilles FEUTRY relative à l'observations n°11 du registre dématérialisé :

Commentaire supplémentaire à contribution n°11 (web) nous précisant que la limite NS UA pour la parcelle 39 n'est pas à 50 mètres de la rue Paul Demouy.
Mr Feutry Gilles

Réponse de l'autorité organisatrice

La limite entre la zone naturelle de jardins (Nj) et la zone urbaine UA a été définie à cet endroit, en tenant compte de la configuration de la trame déjà bâtie, en inscrivant en zone UA, une bande d'environ 40 mètres comptés depuis la rue afin de permettre aux constructions existantes (principalement des habitations) une extension vers l'arrière en cas de besoin, ou encore l'implantation d'une annexe isolée autre qu'un abri de jardin de 15 m² au plus (admis en zone Nj). Il convient de rappeler qu'en zone UA, toute construction nouvelle à usage d'habitation (hors extension de l'existant dans la limite de 20 m² d'emprise au sol) ne peut être implantée à plus de 25 mètres mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain. Il ne paraît donc pas nécessaire de déplacer la limite existante.

Position du commissaire enquêteur

De nouveau, cette réponse écrite n'est pas conforme à celle qui m'a été donnée verbalement lors de la réunion de remise du PV d'enquête, le 12 juillet 2023. Il m'avait été annoncé que la limite allait être modifiée car j'avais alors démontré, sur plan, que la distance entre la limite Nj / UA et la rue Demouy n'était pas de 50 m, non plus de 40 m d'ailleurs, au bout de la parcelle AC39.

Aujourd'hui, la réponse est toute autre. Le début de la réponse est identique de celle faite pour l'observation n° 6 du registre papier, avec ce rappel de 40 m que l'on ne voit nulle part dans le règlement de zone UA. Puis, il est dit que toute nouvelle construction ne peut être implantée à plus de 25 m à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain pour justifier du maintien de la limite Nj proposée à cet endroit dans la révision du PLU.



Monsieur Feutry faisant référence à la parcelle 39, elle n'est pas concernée par la limite Nj / UA, il n'y a donc pas lieu de modifier la limite actuellement proposée comme indiqué par l'autorité organisatrice.

Cela dit, je m'interroge sur les raisons réelles de ce tracé. Pourquoi ne pas avoir simplement « tiré une droite » depuis le bout des parcelles AC148 et AC149 ? Question de pure rhétorique s'entend là.

 **Observation n°12** : le 4 juillet 2023, Madame Aurélie DERYCKE

Concernant la Zone UA :

Est-ce que les pergolas sont considérées comme des carports dans les matériaux autorisés?

De plus, pour les abris de jardin serait-il possible d'accepter également les façades en parpaing enduit?

Réponse de l'autorité organisatrice

Une pergola ne peut pas être considérée comme un carport qui est entendu comme une place de stationnement disposant d'une couverture tout en restant non close et non fermée.

Il n'est pas souhaitable d'autoriser le parpaing enduit pour réaliser un abri de jardin. Le recours à ce type de matériau reste possible pour une annexe isolée de la construction principale qui peut abriter du matériel de jardin.

Position du commissaire enquêteur

Par définition, une pergola (cf. mon avis en réponse à l'observation n°2 Web) est une structure adossée à un mur ou construite en plein jardin . Elle est faite de poutres horizontales, soutenues par des colonnes et sert de support pour toute plante grimpante. Elle est faite avec du bois, de l'aluminium ou du fer forgé. Je confirme donc la position de l'autorité organisatrice : une pergola n'est pas un carport.

Quant à la question relative au parpaing enduit pour réaliser un abri de jardin, j'ai du mal à comprendre la réponse et donc ses implications. Un abri de jardin ou cabanon de jardin est une construction légère faisant office de débarras, à l'extérieur. On y entrepose et y protège des intempéries du matériel voué aux loisirs ou petits travaux (jardinage, bricolage, sport, mobilier de jardin...). Donc, pourquoi dire qu'il n'est pas souhaitable d'autoriser le parpaing enduit pour réaliser un abri de jardin et, dans la phrase suivante, dire que le recours au parpaing enduit est autorisé pour une construction qui peut abriter du matériel de jardin, donc un abri de jardin ? Question : on peut ou on ne peut pas utiliser des parpaings enduits pour un abri de jardin ?

🚧 **Observation n°13** : le 4 juillet 2023, Réseau de Transport d'Electricité, Madame Sophie GUIDONI

L'avis complet de RTE est annexé au présent rapport, annexe 5 (4 pages). En résumé, RTE demande :

- Que l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du groupe Maintenance Réseaux soient mentionnés ;
- D'intégrer dans le règlement de la zone agricole et de la zone naturelle, des dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ;
- De préciser que les règles de hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- D'ajouter que les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Réponse de l'autorité organisatrice

Il est proposé de compléter l'annexe servitudes d'utilité publique (pièce n°6a du dossier) avec le courrier transmis par RTE en date du 27 juin 2023.

Le règlement de la zone agricole et la zone naturelle autorise bien les constructions et les installations liées ou nécessaires à des équipements collectifs. Il est proposé d'utiliser la formule « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Il est proposé de compléter le paragraphe 1 de la zone II du règlement de la zone agricole en précisant que les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Il est proposé de compléter la section I du règlement de la zone naturelle en ajoutant, dans les secteurs Np et Nx, que les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Il est proposé d'ajouter au paragraphe 3 de la section II du règlement de la zone agricole et de la zone naturelle, que les dispositions prévues ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Position du commissaire enquêteur

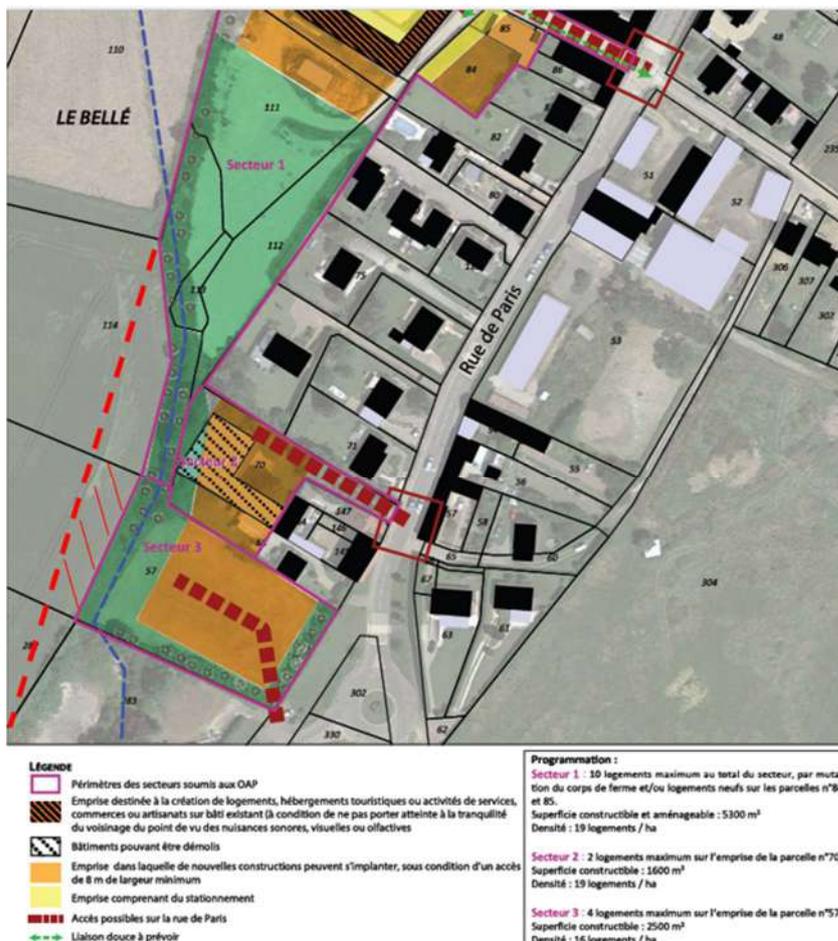
Pas de commentaires, l'autorité organisatrice accède à toutes les demandes de RTE.

✚ **Observation n°14** : le 5 juillet 2023, consorts MEZONNIAUD / POTTIEZ.

L'ensemble des observations est annexé au présent rapport, annexe 5 (5 pages).

Cette observation a été complétée le 8 juillet 2023 (cf. *supra* le chapitre 1.2.6 Incidents pendant l'enquête), pour donner suite à entretien en présentiel avec Monsieur Baptiste MEZONNIAUD.

« § **Complément à la contribution sur le secteur 3 de l'OAP "corps de ferme du Bellé"** et la cohérence avec le règlement de zonage. Afin de permettre la création des quatre logements évoqués dans le règlement de l'OAP et pour éviter que ce dernier se confronte au règlement du zonage UB sur l'emprise au sol, il est nécessaire d'adapter le découpage de la limite du secteur. Ainsi, est-il possible de tirer droit depuis le trait violet du secteur 1 pour rejoindre l'arrière de la parcelle de l'ancienne station d'épuration (trait épais en pointillé rouge sur le schéma ci-après) ? Cette option permettrait d'agrandir l'emprise du secteur 3 et éviterait le blocage dû à la limite de 40% d'emprise au sol pour pouvoir faire 4 logements comme prévu depuis le départ. Cela ne changerait pas les fondamentaux et la zone agrandie (hachures rouges sur le schéma) pourrait rester en "zone verte". »



« § Complément à la contribution sur l'emplacement réservé n°5 : le croquis en pièce jointe m'a été transmis par la mairie cette semaine pour présenter l'aménagement projeté. En complément à notre première contribution, il paraît utile de préciser que l'indivision propriétaire des parcelles AM 21 et AM 22 a déjà réglé des frais de succession avec une estimation basée sur la valeur d'un terrain bâtissable de zone UB pour ce qui est de l'emprise de l'ER n°5.

Pour quelle(s) raison(s) cette zone passe-t-elle en UP ?

Dans le cadre des discussions du moment visant à trouver un compromis sur la vente dudit terrain au prix du m² bâtissable, pourquoi la mairie s'oppose-t-elle au maintien d'une servitude pour désenclaver le reste de la parcelle AM 21 non concernée par l'ER ?

En application de l'article 683 du code civil, l'endroit le moins dommageable est l'accès sur l'emprise de l'emplacement réservé puisqu'en tout état de cause, l'accès via la rue de Paris sur la parcelle AM 22 est très insuffisant et peu sécurisé comme illustré sur mon schéma annoté ci-après. Sans servitude de passage, le projet de rénovation pour créer un gîte/meublé touristique ne pourra pas se mettre en place faute d'accès suffisant pour les véhicules depuis la rue de Paris.

Autrement, je propose une 2ème option pour la servitude avec un portail donnant entre le reste de l'AM 21 non concerné par l'ER et la cour de la bibliothèque. »



Le croquis mentionné dans ce texte est annexé au présent rapport, annexe 5.

Réponse de l'autorité organisatrice

Interprétation et conditions d'application des dispositions prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le site du corps de ferme du Bellé.

Les OAP ne prévoient pas de phasage dans la réalisation de l'aménagement de chacun des 3 secteurs. Il ne paraît pas utile de le mentionner.

Sur le secteur 1, la notice écrite indique clairement qu'il n'est autorisé qu'au plus 10 logements par mutation du bâti existant ou construction nouvelle. Il est proposé de préciser que des hébergements touristiques peuvent en plus être admis par mutation du corps de ferme qui peut également recevoir des activités de services, de commerces ou d'artisanat.

Sur le secteur 3, l'emprise (figurant en orange sur le schéma) destinée à recevoir au plus 4 logements est d'environ 2 500 m², la partie de la parcelle OV n°57 inscrite en zone UB est d'environ 3 600 m². L'aménagement d'une voie (qui ne crée pas d'emprise au sol, la voie n'étant pas une construction) devrait consommer au plus 400 m², laissant donc encore 2 100 m² disponible pour accueillir jusqu'à 4 logements, soit jusqu'à 525 m² par logement (entendu comme étant le terrain qui reçoit un logement si le projet prévoit des lots à construire).

Sur chaque lot, l'emprise au sol des constructions pourra donc atteindre 210 m² ce qui paraît largement suffisant pour un logement. En outre, les parties figurant au schéma en vert (emprise végétale) peuvent être intégrées à chacun des lots créés augmentant donc encore leur superficie et permettant de décaler d'autant les retraits à respecter par rapport aux limites séparatives. L'emprise du secteur est donc très largement suffisante pour accueillir jusqu'à 4 logements.

En ce qui concerne, la participation du porteur de projet au financement des réseaux et à la sécurisation des accès, c'est bien par l'intermédiaire d'une taxe d'aménagement majorée ou d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) que celle-ci pourrait être demandée par la commune. Il est proposé d'apporter cette précision dans la notice écrite des OAP, dont le but est justement d'alerter le porteur de projet à ce sujet. En outre, la commune considère que les aménagements de réseaux qui seraient nécessaires à l'intérieur de chacun des 3 secteurs soumis aux OAP, sont à la charge de l'aménageur, les terrains à aménager étant aujourd'hui directement desservis par la voie publique et les réseaux publics.

Sur la réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°5 ou la mise en place d'une servitude de passage afin de rendre possible la réalisation d'une construction sur la partie de la parcelle concernée (AM n°21) qui n'est pas en emplacement réservé.

Il est proposé de réduire l'emprise de l'emplacement réservé n°5 (côté sud) de la parcelle, afin de laisser au propriétaire une bande d'environ 4 mètres sur toute la longueur de l'emplacement réservé, permettant de maintenir un accès privatif depuis le boulevard jusqu'au fond du terrain, accès indépendant de l'accès souhaité par la commune vers la bibliothèque.

Sur les murs pleins jusqu'à 1,80 mètre de hauteur sur rue et en limite séparative en zone UB.

Comme cela a déjà été évoqué en réponse aux observations sur ce point, il est tout à fait possible de réaliser une clôture limitant les vues de la rue sur la propriété en optant pour la plantation d'une haie accompagnant la clôture, derrière une grille en ferronnerie fine ou une barrière venant surmonté(e) un muret de soubassement maçonné.

C'est également le cas sur les limites séparatives, en proposant de réduire à 0,40 cm, la hauteur maximale du soubassement et en ajoutant qu'il est également possible d'utiliser un panneau plein en aluminium ou en matériau composite (sauf pour une clôture donnant sur un terrain agricole afin de privilégier ici la clôture végétale participant à la transition paysagère entre ce qui est bâti et ce qui est non bâti). Il convient toutefois de rappeler que, dans le périmètre de protection des abords de l'église classée Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France pourra demander le recours à d'autres types de matériaux.

Position du commissaire enquêteur

Pour le premier point, l'autorité organisatrice confirme la possibilité de créer 4 logements avec les limites proposées dans la révision du PLU et confirme les modalités de la participation du porteur de projet au financement des réseaux et à la sécurisation des accès. Mais, concernant le phasage dans la réalisation de l'aménagement de chacun des 3 secteurs, voir ma réponse infra relative aux réserves de la CDPENAF.

Sur l'accès à la parcelle AM21, l'autorité organisatrice va modifier l'emprise de l'emplacement réservé n°5 pour permettre cet accès. Je prends acte.

Concernant les clôtures, même réponse que *supra* et donc même position de ma part : en désaccord avec l'autorité organisatrice.

 **Observation n°15** : le 7 juillet 2023, anonyme.

Voici mes remarques concernant la zone UB :

Clôture:

- La taille du muret, portée à « 70 à 80cm » paraît trop petite, surtout pour y intégrer les « annexes techniques » qui peuvent être plus grands que 70cm et selon la nature du terrain. Il faudrait permettre un peu plus de flexibilité
- Le terme « barrière » pour la clôture n'est pas assez explicite ; quid des clôtures en aluminium ou PVC, à barreaudages horizontales, qui sont assez modernes, esthétiques et permettent de préserver l'intimité ? Le PLU actuel est plus clair et pertinent, sans tout autoriser
- En limite séparative avec une zone agricole ou naturelle, seules les haies sont autorisées ; cela signifie qu'une maison dont la limite est sur rue est avec une zone agricole ou naturelle, avec la route dans la zone agricole ou naturelle, ne pourra pas mettre de portail ou portillon et ne pourra pas clôturer sa maison autrement qu'avec une haie. Cela est extrêmement contraignant car la maison sera ouverte sur la route
- Selon l'implantation des « annexes techniques », il n'est pas toujours possible de les intégrer dans la clôture
- Les coffrets électriques collectifs ou non resteront peu visibles depuis l'espace public : cela n'est pas possible puisque les coffrets électriques doivent être accessibles pas Enedis à tout moment

Performances énergétiques et environnementales :

- Les « panneaux photovoltaïques nécessairement installés au nu de la couverture utiliseront des teintes analogues aux matériaux : dans le cas d'une toiture de teintes claires, cela signifie que le panneau sera donc aussi clair ; cela limite la performance du panneau puisque plus un panneau photovoltaïque est foncé, plus il est efficace. Cet article est donc contraire aux exigences de performances énergétiques et environnementales auquel il se rapporte.
- De même « les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue » : cela peut empêcher le positionnement optimal de ces éléments. Sans compter que les nuisances sonores de ces éléments : empêcher certaines installations peut être contraire à la volonté d'atténuer ces nuisances.

Stationnement : « minimum 2 places non couvertes par logement, dont au moins une restera non imperméabilisée » : ces places sont généralement côte à côte et devant les garages. Pratiquement, cette disposition risque d'empêcher tout revêtement perméable sur les allées de garage. Si l'objectif est louable (non-imperméabilisation des sols) cet objectif devrait être porté sur l'ensemble du terrain plutôt que sur quelques m2 de terrain, avec une contrainte qui peut s'avérer importante.

Réponse de l'autorité organisatrice

Concernant les clôtures en zone UB :

Augmenter la hauteur minimale et la hauteur maximale du soubassement à réaliser en clôture sur rue aurait pour effet d'avoir des soubassements à la hauteur fort différente d'un terrain voisin à l'autre. La hauteur proposée limite le delta à 10 cm, ce qui ne nuit pas à l'harmonie d'ensemble à l'échelle de la rue. Cette hauteur est suffisante pour intégrer un coffret technique (en règle générale 0,50 cm).

Les barrières utilisées pour une clôture, en aluminium, en PVC ou en bois ne sont pas interdites par le règlement du PLU (elles peuvent néanmoins l'être par l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des abords de l'église).

Le traitement de la clôture sur la limite séparative d'un terrain avec une zone agricole ou naturelle, devront comporter une haie champêtre tout en pouvant aussi être constituée d'un grillage ou d'un soubassement maçonné surmonté d'une grille ou d'une barrière suivant les formes admises en limites séparatives. Si un chemin ou une voie sépare le terrain du champ, alors la limite séparative ne se fait pas avec le champ avec la voie ou le chemin.

Concernant les performances énergétiques et environnementales :

La teinte préconisée (brun rouge) pour les tuiles des habitations, ou encore la possibilité d'installer des ardoises, permet d'avoir une teinte raccord entre les matériaux de couverture et les panneaux photovoltaïques les plus foncés.

Pour les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation, il est considéré que leur positionnement les rendant visibles depuis la rue est de nature à porter atteinte à la qualité urbaine recherchée sur la commune. Il est attendu du porteur de projet de réfléchir en bonne intelligence sur l'implantation de ces dispositifs afin de limiter au maximum les nuisances pour les riverains.

Concernant le stationnement :

Cela sera vrai s'il était demandé que les deux places restent en surface perméable, ce qui n'est pas le cas. En outre, une allée en graviers est une surface perméable. L'objectif est bien de limiter l'imperméabilisation des sols à l'échelle des terrains au regard des contraintes liées aux ruissellements.

Il n'est donc pas souhaitable de faire évoluer le règlement sur ces points.

Position du commissaire enquêteur

Concernant les clôtures en zone UB :

Toujours une certaine incompréhension de la part des habitants.

Sur la hauteur du muret en soubassement, la réponse est à nouveau pour moi absconse. Il est demandé une augmentation de cette hauteur de 0,70 à 0,80 m, l'autorité organisatrice répond par une diminution de la hauteur à 0,40 m, tout en précisant qu'il faut en règle générale une hauteur de 0,50 m pour intégrer un coffret technique. Je ne comprends pas : s'il faut en général 0,50 m pour intégrer un coffret, le delta de 10 cm proposé par l'autorité organisatrice va nuire à cette intégration ?

Sur la notion de barrière, je prends note que les matériaux comme aluminium, PVC ou bois ne sont pas interdits en zone UB. Mais la barrière, donc la clôture, en pierre est, elle, interdite comme stipulé *supra*. Je retrouve là une certaine inconsistance dans la réponse donnée par l'autorité organisatrice.

Concernant les performances énergétiques et environnementales :

La réponse de l'autorité organisatrice est effectivement en lien avec les obligations relatives aux toitures en zone UA et UB. Il n'est donc pas nécessaire de modifier le règlement de ces deux zones sur ce point.

Pour les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation, là aussi la réponse de l'autorité organisatrice participe au bon sens (pas de visibilité depuis la rue pour ne pas « défigurer » l'ambiance communale) et aux règles élémentaires de savoir-vivre entre voisins (limiter les nuisances pour les riverains, notamment sonores). Il n'est donc pas nécessaire de modifier le règlement de ces deux zones sur ce point.

Concernant le stationnement :

Je suis d'accord avec la réponse de l'autorité organisatrice. J'irai même un peu plus loin en indiquant que rien n'empêche un propriétaire d'appliquer volontairement les règles de non-artificialisation des sols, et donc d'étendre de lui-même cet objectif à l'ensemble de son terrain plutôt que sur quelques m² de terrain.

🚧 **Observation n°16** : le 7 juillet 2023, Indivision TROUART.

La contribution de l'indivision TROUART est annexée au présent rapport, annexe 5, 7 pages. Plusieurs demandes sont formulées :

1. Demande de modification du tracé séparant les deux secteurs des OAP rue de Paris et d'ajouter que la mutation de ces bâtiments ne pourra intervenir que si plus aucune activité agricole ne persiste.
2. Demande de classement en zone A (et non en zone Ap) de la parcelle X320, et demande d'harmonisation de l'amplitude du cône de vue, au nord du bourg, figurant sur chacun des deux schémas du PADD.
3. Demande de maintenir un retrait minimal de 5 mètres des limites séparatives pour une construction implantée en zone UE sur un terrain jouxtant une emprise agricole.

Réponse de l'autorité organisatrice

Demande n°1 :

Il est convenu d'apporter cette modification de tracé afin de bien tenir compte des unités foncières existantes, et d'ajouter la précision souhaitée comme la mutation du bâti agricole (modifications déjà actées en réponse à l'observation de la Chambre d'Agriculture à ce sujet).

Demande n°2 :

Le cône de vue au nord du bourg, figurant sur les schémas du PADD, n'a pas de valeur réglementaire et est donné pour représenter la seconde orientation inscrite au PADD (page 8). Il est proposé d'harmoniser la représentation de ce cône de vue. La commune considère que la parcelle X320 à vocation agricole participe au caractère paysager de l'entrée nord du bourg, en continuité des parcelles qui se trouvent de part et d'autre de la RD46, inscrites en secteur Ap au PLU. Il est donc proposé de la maintenir en secteur Ap.

Demande n°3 :

La réduction de 5 mètres à 4 mètres de ce retrait est demandée par la Thelloise dans un souci d'optimisation du foncier mobilisé pour accueillir des activités économiques prévues sur la zone UE, et donc réduire à l'avenir les emprises foncières nécessaires à l'accueil ou l'extension d'entreprises. La distance de 5 mètres actuellement demandée au titre des ZNT, n'empêche pas l'activité agricole ; celle-ci devant seulement ne plus faire l'objet de traitement.

En revanche, le retrait d'au moins 5 mètres (ou 4 mètres) des limites séparatives interdit clairement toute nouvelle construction dans cette bande. Il n'y a donc pas véritablement équité dans l'application de ce principe de retrait. Il est donc proposé de réduire à 4 mètres par rapport à la zone agricole, le retrait imposé pour les constructions autorisées en zone UE.

Position du commissaire enquêteur

Demande n°1 :

Je prends acte de la décision de l'autorité organisatrice.

Demande n°2 :

Je prends note pour l'harmonisation du cône de vue. L'argument de l'autorité organisatrice de la « continuité » du secteur Ap est recevable. De plus, la différence entre zone A et zone Ap porte principalement sur la destination des constructions, avec une permisivité moindre en zone Ap qu'en zone A. Au regard de la mitoyenneté avec une zone UB, et avec une zone Nj, une restriction de la nature des constructions est concevable.

Demande n°3 :

Depuis le 27 décembre 2019, un arrêté fixe les distances de sécurité à respecter autour des lieux d'habitation (à partir des clôtures) par les agriculteurs lors du traitement des cultures. L'objectif de ces mesures est de protéger les riverains des potentielles conséquences sanitaires d'une exposition aux pesticides. Comme indiqué par l'autorité organisatrice, la distance de 5 m imposée comme ZNT n'implique pas l'absence de culture mais l'absence d'utilisation de produits phytosanitaires.

Demander de maintenir un retrait minimal de 5 mètres des limites séparatives pour une construction implantée en zone UE sur un terrain jouxtant une emprise agricole n'est pas une mesure d'équité comme mentionné par le demandeur : l'existence de ces bandes n'a pas la même cause. Il me semble donc normal d'accéder à la demande de la communauté de communes Thelloise pour une bande de 4 m de large.

Observation n°17 : le 7 juillet 2023, Monsieur et Madame DROUIN.

Nous sommes propriétaires du 19 rue Paul Demouy (terrains AC 36 et 35) et nous avons la possibilité de construire jusqu'à une bande de 50 m depuis la rue .

Après passage en mairie semaine dernière pour rencontrer le service de l'urbanisme je demande à ce que ce mail soit intégré dans le registre de consultation en tant que contribution à l'enquête qui se termine le 8 juin .

Vous proposez de réduire cette bande selon pointillé avec un décroché qui ne s'explique pas (indiqué dans le plan ci dessous et plan en pj).

Nous demandons à intégrer la modif proposée sans le décroché et de remonter la pointillé à la limite de 50 m comme actuellement .

Par ailleurs pour optimiser le stationnement qui est déjà problématique dans la rue et tout le quartier maintenir le stationnement dans la rue tel quel malgré les parkings en plus qui sont prévus sur l'emplacement des serres de la famille Feutry .

Enfin si vous pouviez prévoir un accès voirie par le fond de notre terrain (et des terrains voisins) , cela permettrait aussi de prévoir des places de pkg sur le fond des jardins .



Réponse de l'autorité organisatrice

La limite entre la zone naturelle de jardins (Nj) et la zone urbaine UA a été définie à cet endroit, en tenant compte de la configuration de la trame déjà bâtie, en inscrivant en zone UA, une bande d'environ 40 mètres comptés depuis la rue afin de permettre aux constructions existantes (principalement des habitations) une extension vers l'arrière en cas de besoin, ou encore l'implantation d'une annexe isolée autre qu'un abri de jardin de 15 m² au plus (admis en zone Nj).

Il convient de rappeler qu'en zone UA, toute construction nouvelle à usage d'habitation (hors extension de l'existant dans la limite de 20 m² d'emprise au sol) ne peut être implantée à plus de 25 mètres mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain. Il ne paraît donc pas nécessaire de déplacer la limite existante.

La question du maintien des places de stationnement existantes rue Paul Demouy, après réalisation du parking envisagé par les OAP sur la propriété de l'ancienne pépinière, sera étudiée ultérieurement et n'est pas l'objet du présent PLU révisé tout en rappelant que l'aménagement de l'ancienne pépinière vise avant tout à l'extension de l'équipement scolaire.

La commune n'envisage pas créer une voie à l'arrière des terrains située à l'ouest de la rue Paul Demouy en rappelant qu'elle engage déjà un investissement important pour aménager quelques places de parking sur le site de l'ancienne pépinière pour répondre aux besoins en stationnement dans cette rue et à ceux de l'équipement scolaire.

Position du commissaire enquêteur

Toujours la même réponse relative à cette limite Nj / UA. Je renvoie donc à ma position suite, notamment, à l'observation n°11 (Web), du 1^{er} juillet 2023, Monsieur Gilles FEUTRY.

Concernant le maintien des parkings rue Demouy, la réponse de l'autorité organisatrice est la même que celle faite en réponse à l'observation n°3 du registre papier. Ma position est donc la même : je prends acte de la réponse de l'autorité organisatrice de d'étudier cette possibilité au moment des travaux, tout en précisant que, puisque l'aménagement de l'ancienne pépinière vise avant tout à l'extension de l'équipement scolaire, il convient de tout faire pour sécuriser les abords de cet équipement scolaire et que la réalisation demandée du parking semble aller dans le souci de la sécurité des enfants et des parents.

Enfin, concernant l'accès à l'arrière des terrains situés à l'ouest de la rue Demouy, l'autorité organisatrice indique qu'ils ne sont pas envisageables en l'état au regard des lourds investissements que la commune va être amenée à faire. Donc acte.

1.3.4. Dépouillement et synthèse des avis des personnes publiques associées

1.3.4.1. Avis des services de l'état

Les services de l'état donnent un avis favorable avec trois réserves.

En sus de ces trois réserves, les services de l'état proposent des recommandations qui correspondent à des constats qui suggère à la commune de Neuilly-en-Thelle d'apporter une réponse ou de présenter un argumentaire circonstancié et détaillé. Des suggestions peuvent aussi être faites pour inviter la commune de Neuilly-en-Thelle à améliorer son projet de révision sur certains points.

Réserve n°1 : il convient d'augmenter la densité de logements adoptée dans les OAP sur les secteurs à vocation d'habitat, en la portant à au moins 25 logements à l'hectare. Il est également constaté que certaines « dents creuses » s'apparentent davantage à de l'extension urbaine du fait de leur superficie dépassant 2 500m². Des aménagements privés (réalisation de parkings ouverts au public) ne peuvent pas être conditionnés à la réalisation d'équipements publics.

Réponse de l'autorité organisatrice

La somme des emprises constructibles ou aménageables pour du logement sur les OAP vouées principalement à du logement représente 2,25 ha sur lesquels est envisagé l'accueil d'environ 55 à 60 logements, ce qui se traduit concrètement par une densité moyenne de 25 logements à l'hectare. Les densités proposées à l'échelle de chacune des OAP tiennent compte du contexte dans lequel ces opérations s'inscrivent, notamment au regard de la densité du bâti aux abords immédiats ce qui explique notamment que le secteur AUh situé en limite est de la trame urbaine dans un environnement peu bâti prévoit une densité de 14 logements à l'hectare, pendant que des opérations prévues sur des îlots plus densément bâtis prévoient des densités de 35 logements à l'hectare.

En outre, les opérations de reconversion urbaine intègrent des orientations visant à créer du stationnement ou encore des aménagements paysagers de transition avec les espaces agricoles ou naturels. La commune considère que ces superficies n'ont pas à être prises en compte dans le calcul des densités pour le logement, du fait qu'elles répondent à des enjeux distincts de la problématique « habitat ». Enfin, il convient de rappeler que le secteur bâti de la commune est couvert par un périmètre de protection des abords d'un Monument Historique (église) impliquant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur le contenu (et notamment la densité, l'intégration paysagère) des nouvelles opérations d'aménagement, comme cela est rappelé dans son avis sur le projet de PLU révisé, impliquant donc de conserver des densités du bâti compatibles avec l'existant. Il est proposé d'indiquer que la densité sur le secteur 1AUh sera d'au moins 14 logements à l'hectare.

Concernant les « dents creuses » de plus de 2 500 m à considérer comme de l'extension urbaine, il s'agit du terrain en entrée sud de la commune (OAP Ferme du Bellé) qu'il n'est pas souhaitable de densifier du fait de sa situation en entrée de ville et de sa desserte qui n'est pas optimale conduisant donc à limiter les flux supplémentaires de véhicules à cet endroit.

La réalisation de places de stationnement sur emprise privée, pouvant être ouverte au public, est fréquente dans des opérations de logements. La commune et l'aménageur pourront convenir d'une convention d'utilisation de cet espace qui pourrait aussi basculer dans le domaine public, une fois réalisé. Il est proposé de ne pas apporter de modifications au dossier PLU sur ce point.

Position du commissaire enquêteur

Je prends acte du désaccord de l'autorité organisatrice de ne pas accéder à des demandes des services de l'état relatives à la densité de l'habitat, à la gestion des dents creuses et à des aménagements privés en lien avec de futurs équipements publics.

Je laisse aux services de l'état la charge d'analyser cette réponse et ses motivations, et d'indiquer si l'argumentaire est circonstancié et détaillé et permet de lever la réserve, ou non. Mon avis est que les réponses manquent de « consistance » et ne sont pas assez motivées.

Réserve n°2 : il est demandé de justifier l'ouverture à l'urbanisation des secteurs dédiés à l'activité économique, d'une part au regard d'un bilan foncier précis et cohérent avec le portail de l'artificialisation, d'autre part à la démonstration d'une cohérence avec la stratégie d'aménagement économique à l'échelle du SCOT.

Réponse de l'autorité organisatrice

Sur la période 2009 - 2021, les données extraites du portail de l'artificialisation indiquent une consommation de 5,83 ha à des fins économiques sur la commune. Cette consommation, certes plus faible que celle envisagée au PLU révisé de Neuilly-en-Thelle, est à rapporter au fait que la période a été peu propice au développement économique à l'échelle locale, en dehors des activités de logistique ou commerciales dont l'implantation s'est concentrée au sud du Pays de Thelle (notamment à Chambly) conformément aux orientations intercommunales du SCOT en vigueur. Depuis la mise en service de la déviation de la commune qui améliore nettement les conditions de desserte de la zone d'activités sur la commune, il est constaté un regain d'intérêt pour l'implantation de nouvelles activités. À la suite de leur acquisition par la Communauté de Communes de la Thelloise, sont ainsi engagés l'aménagement et la commercialisation de la partie nord de la zone située route d'Ercuis, soit environ 4 ha à très court terme inscrit en zone UE. Dans le SCOT en cours de révision, la zone d'activités de Neuilly-en-Thelle est clairement identifiée, à l'échelle de l'intercommunalité, comme site prioritaire d'accueil de nouvelles activités pour les 15 années à venir, d'autant qu'au sud du territoire, les disponibilités s'amenuisent.

En outre, le PLU en tant qu'outil de planification se doit d'anticiper tout besoin de développement des activités économiques déjà implantées sur la zone, certaines ayant déjà acquis le foncier nécessaire à cette éventualité, d'autres n'ont plus de foncier disponible (c'est particulièrement le cas de l'entreprise Geodis), justifiant l'emprise centrale (à l'est de l'avenue de l'Europe) de la zone UE. Il est utile de rappeler qu'une entreprise n'est pas toujours en mesure d'attendre plus d'une année de procédure d'évolution du PLU pour pouvoir déposer un permis visant à répondre à un besoin urgent d'extension pour augmenter ses capacités de production afin d'honorer rapidement une grosse commande. Le classement en zone UE ne remet pas en cause l'usage agricole des terrains, tant qu'aucun besoin d'accueil d'une nouvelle activité économique n'est exprimé. C'est bien ce qui est constaté depuis l'entrée en vigueur du PLU de 2008 sur la commune à cet endroit. Il est proposé d'ajouter cette précision dans les OAP : « le maintien de l'usage agricole de l'emprise concernée est à privilégier tant qu'aucun besoin d'accueil d'une nouvelle activité économique n'est exprimé ; la collectivité et l'exploitant concerné étudieront ensemble les conditions d'usage des sols sur les terrains concernés ».

Concernant la partie sud de la zone d'activités, plus particulièrement l'emprise inscrite en zone AUe, il est proposé d'ajouter une disposition dans les OAP qui conditionne son aménagement au remplissage des autres emprises inscrites en zone UE au PLU, ou à l'implantation d'une seule activité qui mobiliserait la totalité du foncier pour offrir un nombre d'emploi significatif sur le territoire. En outre, les justifications avancées dans le rapport de présentation au sujet des surfaces vouées aux activités économiques seront complétées des éléments présentés par la CCT lors de la CDPENAF.

Position du commissaire enquêteur

Je prends acte de la justification par l'autorité organisatrice de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs dédiés à l'activité économique. Je prends aussi acte des modifications qui seront apportées au chapitre sur les OAP (pièce n°3), modifications qui appellent un avis remis *infra*, en réponse aux réserves de la CDPENAF.

Réserve n°3 : La servitude AC1 est à compléter de la pièce complémentaire transmise par les services de l'État dans l'avis.

Réponse de l'autorité organisatrice

Il est proposé de compléter l'annexe servitudes d'utilité publique avec la pièce remise.

Position du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de l'autorité organisatrice.

En sus de ces réponses à ces trois réserves, l'autorité organisatrices apportent des éléments de réponse aux dix recommandations et six suggestions des services de l'état. Ces recommandations étant des constats pour lesquels la commune de Neuilly-en-Thelle peut apporter une réponse ou présenter un argumentaire circonstancié et détaillé, on se reportera au document 9 du dossier pour plus amples informations. Je n'émettrais pas d'avis sur ces réponses.

1.3.4.2. Avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Oise

L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Oise donne un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses prescriptions.

1.3.4.3. Avis de la CDPENAF

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers donne un avis défavorable concernant les annexes et extensions en zone A considérant que le règlement ne précise pas l'ensemble des prescriptions du code de l'urbanisme (pas d'emprise au sol, ni de hauteur). Les secteurs Nh et Nj n'appellent pas d'observation particulière.

Réponse de l'autorité organisatrice

Il est proposé d'ajouter que l'annexe à l'habitation autorisée sera implantée dans un périmètre de 20 mètres autour de l'habitation et que sa hauteur maximale est limitée à 5 mètres.

Position du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de l'autorité organisatrice.

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers donne un avis favorable concernant le secteur Njf, considérant qu'il est limité à l'implantation d'un abri de jardin de 5 m² par lot sans dalle béton.

Enfin, les membres de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ont demandé l'auto-saisine sur le PLU, considérant une consommation importante d'espaces agricoles et naturels sur les zones « économiques ». L'auto-saisine a été votée à la majorité, le dossier a été inscrit à l'ordre du jour de la réunion du 14 avril 2023.

A la suite de la réunion du 14 avril 2023, la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers souligne les efforts consentis par la commune pour diminuer les espaces à urbaniser au regard de l'ancien PLU (-53 hectares). Néanmoins, la commission demande à la commune d'apporter une meilleure justifications des ouvertures à urbaniser au regard des besoins de développement économiques et des consommations avancées pour ces 10 dernières années. Elle demande également à la commune un phasage des OAP avec l'inscription de zones 1AU et 2AU. Pour ces raisons, la commission émet un avis favorable assorti des réserves ci-dessus.

Réponse de l'autorité organisatrice

Concernant la partie sud de la zone d'activités, plus particulièrement l'emprise inscrite en zone AUe, il est proposé d'ajouter une disposition dans les OAP qui conditionne son aménagement au remplissage des autres emprises inscrites en zone UE au PLU, ou à l'implantation d'une seule activité qui mobiliserait la totalité du foncier pour offrir un nombre d'emploi significatif sur le territoire.

Position du commissaire enquêteur

Je note que l'autorité organisatrice n'a pas repris, *in extenso*, la demande de la CDPENAF, notamment celle de créer les zones 1AU et 2AU pour phaser les OAP. C'est d'ailleurs aussi le sens de la réponse de l'autorité organisatrice à l'observation n°14 (Web) du 5 juillet 2023 par les consorts MEZONNIAUD / POTTIEZ : « *Les OAP ne prévoient pas de phasage dans la réalisation de l'aménagement de chacun des 3 secteurs. Il ne paraît pas utile de le mentionner.* » Je note ainsi que la réponse apportée n'est pas une réponse proposant un phasage, mais une réponse proposant une condition de réalisation : si ..., alors les OPA

Je rappelle que les OAP ont pour finalité de mettre en œuvre les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Pour cela, elles précisent les moyens pour atteindre les objectifs du PADD, en définissant des prescriptions pour les futurs projets d'aménagement. Sans opter obligatoirement pour un zonage en 1AU et 2AU, un phasage aurait pu être proposé : par exemple, les OAP seront urbanisées en x phases de 1 à x dans l'ordre croissant, de façon à pouvoir absorber l'offre de logement progressivement. Etc.

Je n'ai pas retrouvé, dans le chapitre sur les OAP sectorielles, cette condition de réalisation, ni pour les OAP « habitats », ni pour les OAP « activités économiques ». A l'inverse, à la lecture du premier alinéa des dispositions portant sur l'aménagement des secteurs, on note qu'il est systématiquement fait mention *d'un aménagement de ce secteur à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise.*

1.3.4.4. Avis de la MRAe.

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France a été saisie par la commune de Neuilly-en-Thelle, pour avis sur la procédure de révision du plan local d'urbanisme communal. Dans son avis n°2023-6902 rendu le 17 avril 2023, la MRAe donne un avis ni favorable, ni défavorable. L'avis vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.

L'autorité organisatrices apportent des éléments de réponse aux huit recommandations de la MRAe. Ces recommandations ont reçu une réponse avec un argumentaire circonstancié et détaillé, on se reportera au document 9 du dossier pour plus amples détails.

1.3.4.5. Avis du Conseil du département de l'Oise.

Par courrier en date du 30 mars 2023, la Présidente du Conseil départemental de l'Oise fait part de plusieurs observations, sans toutefois donner d'avis sur la proposition de révision du PLU de la commune de Neuilly-en-Thelle.

L'autorité organisatrices apportent des éléments de réponse aux cinq recommandations du Conseil du département de l'Oise. Ces recommandations ont reçu une réponse avec un argumentaire circonstancié et détaillé, on se reportera au document 9 du dossier pour plus amples détails.

1.3.4.6. Avis de la chambre d'agriculture de l'Oise.

Par avis en date du 10 mars 2023, la chambre d'agriculture de l'Oise donne un avis défavorable sur le projet de révision du PLU de la commune de Neuilly-en-Thelle.

Cinq réserves ont été émises :

Réserve n°1 : demande de réduction de la superficie totale classée en zone UE ou 1AUe, notamment en réinterrogeant la zone 1AUe dont le maintien ne paraît nullement justifié.

Réponse de l'autorité organisatrice

Sur la période 2009 - 2021, les données extraites du portail de l'artificialisation indiquent une consommation de 5,83 ha à des fins économiques sur la commune. Cette consommation, certes plus faible que celle envisagée au PLU révisé de Neuilly-en-Thelle, est à rapporter au fait que la période a été peu propice au développement économique à l'échelle locale, en dehors des activités de logistique ou commerciales dont l'implantation s'est concentrée au sud du Pays de Thelle (notamment à Chambly) conformément aux orientations intercommunales du SCOT en vigueur. Depuis la mise en service de la déviation de la commune qui améliore nettement les conditions de desserte de la zone d'activités sur la commune, il est constaté un regain d'intérêt pour l'implantation de nouvelles activités. À la suite de leur acquisition par la Communauté de Communes de la Thelloise, est ainsi engagée l'aménagement et la commercialisation de la partie nord de la zone située route d'Ercuis, soit environ 4 ha à très court terme inscrit en zone UE. Dans le SCOT en cours de révision, la zone d'activités de Neuilly-en-Thelle est clairement identifiée, à l'échelle de l'intercommunalité, comme site prioritaire d'accueil de nouvelles activités pour les 15 années à venir, d'autant au sud du territoire, les disponibilités s'amenuisent.

En outre, le PLU en tant qu'outil de planification se doit d'anticiper tout besoin de développement des activités économiques déjà implantées sur la zone, certaines ayant déjà acquis le foncier nécessaire à cette éventualité, d'autres non plus de foncier disponible (c'est particulièrement le cas de l'entreprise Geodis), justifiant l'emprise centrale (à l'est de l'avenue de l'Europe) de la zone UE. Concernant la partie sud de la zone d'activités, plus particulièrement l'emprise inscrite en zone AUe, il est proposé d'ajouter une disposition dans les OAP qui conditionne son aménagement au remplissage des autres emprises inscrites en zone UE au PLU, ou à l'implantation d'une seule activité qui mobiliserait la totalité du foncier pour offrir un nombre d'emploi significatif sur le territoire.

Position du commissaire enquêteur

Le début de la réponse est identique à celle faite pour la réserve n°2 des services de l'état. La fin de la réponse est identique à celle faite à la demande de la CDPENAF. Cette réponse à deux étages est-elle une réponse négative à la demande de la chambre d'agriculture de ne pas maintenir la zone 1AUe, sachant que cette zone n'est pas définie dans le règlement de la zone AUe ?

Réserve n°2 : prévoir un second scénario d'OAP concernant les corps de ferme, rendant possible le maintien de l'activité sur ces propriétés. Autoriser dans le secteur Nj, la construction et l'extension des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles et à leur diversification en tant qu'entité bâtie du corps de ferme. Prévoir un découpage en deux secteurs pour les OAP des corps de ferme rue de Paris.

Réponse de l'autorité organisatrice

Il est proposé d'ajouter en préambule de chacune des OAP portant sur des corps de ferme que les dispositions prévues par les OAP ne s'appliquent qu'à partir du moment où il n'existe plus d'activité agricole sur le site. Tant qu'une activité agricole existe, les constructions et les installations liées et nécessaires à son fonctionnement sont admises suivant les dispositions du règlement écrit des zones concernées.

Indépendamment des activités agricoles existantes, il ne paraît pas souhaitable que de nouvelles constructions ou installations agricoles puissent être réalisées sur les parties des corps de ferme en activité inscrites dans le secteur Nj du PLU révisé. Ces emprises participent à la transition paysagère entre les espaces cultivés ou en herbages à l'ouest et la trame urbanisée de la commune. Il est proposé de n'autoriser que la réfection et l'aménagement d'un bâtiment ou d'une installation agricole existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, dans le secteur Nj.

Sur les OAP des corps de ferme rue de Paris, il est proposé d'ajuster les limites de secteurs (trait mauve sur le schéma). La parcelle n°140 constituera un premier secteur, les autres parcelles appartenant au même propriétaire constitueront un autre secteur.

Position du commissaire enquêteur

Première partie est une redite pour laquelle j'ai déjà pris position. Il paraît souhaitable qu'une notion de phasage soit introduite pour la mise en œuvre des OAP.

Pour l'occupation des secteurs Nj, je prends acte de la proposition de l'autorité organisatrice.

Je prends acte de la proposition de l'autorité organisatrice d'ajuster les limites du secteur de l'OAP rue de Paris.

Réserve n°3 : demande de réduire l'emprise des secteurs Ap délimités au plan qui va au-delà des cônes de vue identifiés sur le schéma du PADD.

Réponse de l'autorité organisatrice

Il est proposé de réduire l'emprise des secteurs Ap en les calant sur celles figurant en points de vue à valoriser sur le schéma du PADD, prolongé au nord sur les emprises situées entre la zone d'activités et la trame urbaine du bourg.

Position du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de l'autorité organisatrice.

Réserve n°4 : sur les OAP thématiques « Énergie », il est surprenant de constater que l'unité de méthanisation existante se situe dans les secteurs où le développement d'infrastructures de ce type n'est pas admis. Le principe de retrait de 100 mètres des boisements paraît contradictoire avec l'implantation de l'actuelle unité de méthanisation pour laquelle les dispositions du PLU signalent qu'elle est bien intégrée dans le paysage grâce aux lisières boisées à proximité.

Réponse de l'autorité organisatrice

Il est proposé de reprendre le schéma des OAP thématiques « Énergie » en ajoutant l'unité de méthanisation existante en précisant dans la légende que son extension est possible sur les terrains inscrits en zone A (à l'ouest du secteur Nx) délimitée au règlement graphique du PLU.

Il est proposé de maintenir la disposition demandant un retrait d'au moins 100 mètres des trames végétales présentant un intérêt pour la biodiversité d'autant que les règles du PLU révisé demandent la réalisation d'un accompagnement paysager (haie, bouquet d'arbres) autour des nouvelles constructions réalisées en zone agricole, afin de contribuer à leur insertion paysagère.

Position du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de l'autorité organisatrice.

Réserve n°5 : règlement écrit de la zone UA et de la zone UB, préciser que les constructions agricoles pourront avoir une pente de toiture minimale de 12°.

Réponse de l'autorité organisatrice

Il est proposé d'ajouter cette précision, en indiquant que la règle ne s'applique pas aux constructions et installations à usage d'activité agricole.

Position du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse de l'autorité organisatrice, bien que la différence entre constructions agricoles et installations à usage d'activité agricole ne me saute pas aux yeux. Pourquoi cette précision/distinction ? Question de pure rhétorique de ma part s'entend là.

1.3.4.7. Avis de la communauté de communes Thelloise.

Par courrier en date du 15 mai 2023, le Président de la communauté de communes Thelloise adresse quelques propositions et remarques, sans toutefois donner d'avis sur la proposition de révision du PLU de la commune de Neuilly-en-Thelle.

L'autorité organisatrices apportent des éléments de réponse à deux remarques de la communauté de communes Thelloise. Ces remarques ont reçu une réponse avec un argumentaire circonstancié et détaillé, on se reportera au document 9 du dossier pour plus amples détails.

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NEUILLY-EN-THELLE (60)

2. CONCLUSIONS ET AVIS

L'enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Neuilly-en-Thelle prescrite par arrêté du 13 mai 2023 de Monsieur le maire s'est déroulée pendant 34 jours, du 5 juin au 8 juillet 2023 inclus. L'information du public a été faite et le public a eu le temps nécessaire pour prendre connaissance du dossier soumis à enquête, se renseigner et formuler ses observations sur les registres d'enquête, papier et dématérialisé, ouverts à cet effet.

Je certifie que l'enquête publique qui m'a été confiée, a été mise en place et s'est déroulée de manière satisfaisante, dans le strict respect des dispositions légales et réglementaires.

Après avoir effectué une analyse des informations contenues dans le dossier d'enquête, analysé les dix-sept contributions déposées sur le registre dématérialisé dont trois anonymement et les sept contributions sur le registre papier recueillies auprès du public pendant la durée de l'enquête publique, après avoir analysé les réponses apportées par l'autorité organisatrice aux remarques et demandes des personnes publiques associées, après échanges avec le représentant de l'autorité organisatrice,

Je constate que :

Le dossier respecte la réglementation ;

Le dossier présenté à l'enquête publique est complet, lisible et conforme aux dispositions réglementaires :

0. Documents administratifs

1. Rapport de présentation :

1 bis Résumé non technique ;

2. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

 Orientations générales d'aménagement proposées

 Traduction graphique des orientations d'aménagement proposées

3. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4. Documents réglementaires :

 Plan de découpage en zones au 1-5000e - Ensemble du territoire

 Plan de découpage en zones au 1-2000e - Secteur aggloméré du bourg

 Élément de patrimoine bâti

 Emplacements réservés

5. Annexes sanitaires
 -  Notice sanitaire
 -  Plans des réseaux
6. Annexe des servitudes d'utilité publique
 -  Cahier des servitudes d'utilité publique
 -  Plan des servitudes d'utilité publique
7. Annexe informations jugées utiles
8. Annexe nuisance acoustique
 -  Notice nuisance acoustique
 -  Plan du périmètre de prescription acoustique
9. Avis des personnes publiques et réponses proposées

Par courrier en date du 26 avril 2022 de la mission régionale d'autorité environnementale Hauts de France, l'autorité environnementale a décidé que la révision du PLU de Neuilly-en-Thelle ne fera pas l'objet d'un cadrage préalable.

La concertation publique a été menée à son terme et dans les règles de l'art. Elle a fait l'objet d'une information des habitants de la commune sur le projet et a permis aux habitants de faire des propositions, des suggestions, des observations, pendant toute la durée des études. L'autorité organisatrice a répondu à toutes les questions verbales et écrites qui lui ont été posées. Le conseil municipal a voté le projet de PLU soumis à enquête.

Les obligations légales ont été respectées pour l'enquête publique et son bon déroulement.

Les termes de l'arrêté municipal ayant organisé l'enquête ont été respectés.

La participation du public a été notable pendant les permanences, principalement pour demande de renseignements. Les observations sont ensuite principalement faites via le registre dématérialisé. Les observations écrites portées sur les registres d'enquête ne critiquent, ne contestent ni ne remettent en cause le projet de révision du PLU, à l'exception de l'observation de l'association le ROSO qui émet un avis défavorable motivé par la zone en tension sur la quantité de la ressource en eau et par l'absence d'étude sur les volumes prélevables. Les réponses apportées par l'autorité organisatrice sont, globalement, de ne pas donner suite aux demandes ou que partiellement. La réponse à la remarque du ROSO donnant un avis défavorable est hors sujet. D'autres réponses sont absconces.

Concernant les PPA, de nombreuses réserves, remarques et demandes de modification ont été faites. Sept PPA ont répondu à la sollicitation de l'autorité organisatrice. L'avis des organismes consultés qui ne se sont pas prononcés est réputé favorable. Les avis se répartissent selon :

- Avis défavorable : 1
- Avis favorable avec réserves : 2
- Avis favorable sans réserve : 1
- Ne se prononce pas : 3

Toutes les remarques et demandes des PPA ont reçu des réponses. J'ai analysé ces réponses et donné mon avis pour chaque réponse (cf. *supra* chapitre 1.3.4.).

Je n'ai à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête.

J'observe pour le projet de révision du P LU de Neuilly-en-Thelle

1. Comme avantages

Le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Neuilly-en-Thelle est un projet cohérent présentant des enjeux importants pour la commune et ses habitants pour les années à venir, mais également pour la communauté de communes du Thellois dans son ensemble.

De fait, le projet de PLU permet :

- La maîtrise de l'arrivée de nouveaux habitants en rendant possible l'accueil d'environ 164 résidences principales supplémentaires sur la commune d'ici 2035 ;
- De conforter la polarité principale du centre bourg en veillant à la sauvegarde des commerces et services de proximité ;
- De poursuivre la politique engagée visant à améliorer l'accès à cette polarité par tous les modes de transport ;
- De veiller au maintien du dynamisme économique de la commune qui répond à une partie des besoins des habitants ;
- La prise en compte de l'environnement avec une réduction sensible de la superficie totale des zones à urbaniser, réduction de plus de 53 ha, ce qui permet d'inscrire en zone agricole ou en zone naturelle environ 1 412 hectares, soit 89 % du territoire communal.

2. Comme inconvénients

Plusieurs points négatifs viennent nuire à la qualité de ce projet de modification du PLU. Ces inconvénients sont renforcés par les réponses apportées par l'autorité organisatrice. Ces réponses sont hors sujet (réponse à des demandes de changement de zone), alambiquées (réponse sur le règlement sur les clôtures en zone UB) ou inexactes (ressource en eau). Parmi les points négatifs, je peux mentionner :

- Les réserves des PPA entraînant un avis défavorable et autres commentaires et remarques n'ont pas toujours reçu des réponses satisfaisantes pour permettent de lever ces réserves ;
- Pour l'artificialisation des sols avec la consommation d'espace en extension de 20 hectares sur 14 ans, cette superficie des zones d'extension à vocation économique n'est pas justifiée, l'analyse du besoin en foncier à vocation économique doit être complétée ;
- L'absence d'une étude scientifique qui permettrait de mettre en adéquation le développement envisagé de la commune au sein de la communauté de communes du Theillois, et la ressource en eau disponible, actuelle et future ;
- L'incohérence des règles sur les clôtures entre les différentes zones urbaines, incohérence mise en avant par les administrés ;

Au bilan, je considère que les avantages l'emportent sur les inconvénients.

En conclusion je considère que le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Neuilly-en-Thelle (Oise), dans les conditions évoquées ci-avant, présente un intérêt général et durable.

Pour ces raisons, j'émet un avis :

FAVORABLE

Au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Neuilly-en-Thelle.

Cet avis est assorti des quatre réserves suivantes :

1. Les remarques et modifications demandées par les PPA et acceptées par l'autorité organisatrice et qui ne remettent pas en cause les objectifs du PADD, seront prises en compte dans la version finale du PLU, toutes les réserves devront être levées pour une approbation définitive du PLU ;
2. Les demandes faites par le public et acceptées en tout ou partie par l'autorité organisatrice seront prises en compte dans la version finale du PLU, après levée de doute sur certaines réponses ne répondant pas correctement aux demandes ;
- 3 Une étude scientifique qui permettra de mettre en adéquation le développement envisagé de la commune au sein du développement de la communauté de communes du Theillois, et la ressource en eau potable disponible future sera conduite avant approbation définitive du PLU ;
4. Mettre en cohérence dans le règlement des zones UA et UB les dispositions relatives aux clôtures.

Fait à Berneuil-en-Bray, le 07 août 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Seveque', is written over a large, thin, diagonal line that spans across the signature area.

Jean-Louis SEVEQUE
Commissaire-Enquêteur

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NEUILLY-EN-THELE (60)

3. ANNEXES

3.1. Annexe 1 : courrier MRAE

1 page

3.2. Annexe 2 : désignation par TA et arrêté municipal

3 pages

3.3. Annexe 3 : attestation parution et constat affichage

24 pages

3.4. Annexe 4 : copie du registre papier et des annexes

51 pages

3.5. Annexe 5 : PV de synthèse

47 pages

3.6. Annexe 6 : mémoire en réponse aux observations

8 pages

PLAN LOCAL D'URBANISME

01U21

Rendu exécutoire
le



RÉPONSES APPORTÉES AU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Date d'origine :
Novembre 2023

10b

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 20 octobre 2022

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M.Louërat (Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



ANALYSE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

24 contributions ont été portées sur le registre d'enquête publique (17 sur le registre dématérialisé et 7 sur le registre papier). Le commissaire-enquêteur apporte une réponse aux observations émises (elles ont été regroupées en 21 points dans le tableau ci-après), s'appuyant sur les réponses proposées par la commune dans le procès-verbal d'enquête publique.

Avis favorable du commissaire-enquêteur avec 4 réserves :

- prendre en compte les remarques et modifications demandées par les personnes publiques associées et acceptées par la commune ;
- prendre en compte les demandes faites par le public et acceptées en tout ou partie par la commune, après levée de doute sur certaines réponses ne répondant pas correctement aux demandes ;
- conduire, avant l'approbation définitive du PLU, une étude scientifique qui permettra de mettre en adéquation le développement envisagé de la commune et la ressource en eau potable disponible future ;
- mettre en cohérence dans le règlement des zones UA et UB, les dispositions relatives aux clôtures.

Il convient d'indiquer que le commissaire-enquêteur considère que des réponses appropriées ont été apportées par la commune de Neuilly-en-Thelle aux différents organismes consultés (page 16 du rapport d'enquête publique et des conclusions du commissaire-enquêteur).

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées
<p><u>Registre papier :</u></p> <p>1) Demande d'inscrire au règlement du PLU (zones UA et UB), l'obligation d'un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites de propriété, en cas d'installation d'un dispositif de collecte et gestion des eaux pluviales, suivant les normes de construction (DTU). <i>Réponse commissaire-enquêteur : les DTU n'ont pas à être repris dans un document d'urbanisme.</i></p>	<p>Les normes de construction (DTU) se suffisent à elles-mêmes et doivent être respectées, indépendamment des règles du PLU. Il n'est pas nécessaire d'apporter cet ajout au règlement.</p>
<p>2) Demande d'inscription en zone UA, de la parcelle AD60 (et non AD68 comme initialement demandé). <i>Réponse commissaire-enquêteur : Au regard de l'ambition de la révision de ce PLU (maîtriser le développement démographique), il ne paraît pas utile de modifier le zonage pour inclure cette parcelle dans la zone UA.</i></p>	<p>Il est proposé de donner une suite favorable à cette requête en inscrivant en zone UA, la partie de la parcelle AD60 au plus près de la parcelle voisine AD61, du fait qu'elle est desservie par le chemin des Nonettes équipé par les réseaux publics, à proximité de la parcelle voisine AD58 déjà construite.</p>

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées
<p>3) Demande d'aménagement d'un accès sur le parking projeté sur le site de l'ancienne pépinière (rue Paul Demouy) aux parcelles limitrophes AC118 et AC 119. <i>Réponse commissaire-enquêteur : prend acte de la réponse proposée par la commune.</i></p>	<p>Il conviendra d'étudier cette possibilité au moment de la réalisation du parking envisagé, notamment au regard de la gestion prévue de l'accès à ce parking depuis la voie publique tout en rappelant que l'aménagement de l'ancienne pépinière vise avant tout à l'extension de l'équipement scolaire. Il est proposé d'ajuster le schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur, au regard du nouveau découpage parcellaire réalisé.</p>
<p>4) Demande de modification du règlement afin de ne pas autoriser les clôtures en grillages sur soubassement au regard de leur vulnérabilité aux intempéries et du défaut d'entretien souvent constaté. <i>Réponse commissaire-enquêteur : avis mis en suspend dans l'attente d'une réponse globale sur les clôtures.</i></p>	<p>En zone urbaine habitée (UA et UB), les clôtures correspondant à un grillage ne sont admises que sur les limites séparatives (pas sur la voie publique), pour tenir compte du budget des ménages (ce type de clôture est plus économique que la clôture maçonnée pour autant imposée sur la rue). Il est, par ailleurs, bien précisé au règlement que le recours à des toiles plastifiées, brise de vue, etc., pour constituer une clôture n'est pas admis. Il ne paraît nécessaire d'apporter cet ajout au règlement.</p>
<p>5) Demande d'inscription en zone UA, de la parcelle AD56. <i>Réponse commissaire-enquêteur : prend acte de la l'avis favorable de la commune.</i></p>	<p>Il est proposé de donner une suite favorable à cette requête en inscrivant en zone UA, la partie de la parcelle AD56 desservie par le chemin des Nonettes équipé par les réseaux publics, en continuité de la parcelle voisine AD58 construite.</p>
<p>6) Interrogation sur les raisons de la limite entre la zone naturelle (N) et la zone UA, sur la parcelle AC25 (rue Paul Demouy). <i>Réponse commissaire-enquêteur : pas de raison valable de donner une suite favorable à cette requête de modifier la limite proposée pour une diminution de la zone UA.</i></p>	<p>La limite entre la zone naturelle de jardins (Nj) et la zone urbaine a été définie à cet endroit, en tenant compte de la configuration de la trame déjà bâtie, en inscrivant en zone UA, une bande d'environ 40 mètres comptés depuis la rue afin de permettre aux constructions existantes (principalement des habitations) une extension vers l'arrière en cas de besoin, ou encore l'implantation d'une annexe isolée autre qu'un abri de jardin de 15 m² au plus (qui est la seule construction admise en zone Nj).</p>

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées
<p><u>Registre dématérialisé :</u></p> <p>7) Demande quant à la possibilité de réaliser une pergola à l'arrière de sa maison. <i>Réponse commissaire-enquêteur : la pergola n'est pas interdite dans le règlement proposé.</i></p>	<p>Dans le règlement du PLU révisé, la réalisation de pergola n'est pas interdite. Elle est conditionnée au respect des règles relatives à la distance d'implantation maximale par rapport à la rue (30 mètres en zone UB) et aux limites séparatives, à l'emprise au sol du bâti sur le terrain, au maintien d'une emprise minimale en pleine terre (surface non imperméabilisée) à l'échelle du terrain. Une fois le PLU révisé approuvé, le dépôt d'une déclaration préalable permettrait de savoir si le projet envisagé est réalisable.</p>

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées
<p>8) Objection faite sur la page 90 du rapport de présentation (zones rendues à l'agriculture), secteur le Fossé Lecomte, au sujet des parcelles X343 et X344 qui ne figure plus en zone AUE au PLU révisé, alors qu'une promesse d'achat de la Thelloise existe. Demande un usage autre qu'agricole de la parcelle cadastrée AA25, à l'ouest de la rue Paul Demouy, du fait qu'elle est trop petite pour être exploitée.</p> <p><i>Réponse commissaire-enquêteur : prend acte de la réponse proposée par la commune considérant pour la première demande qu'une promesse de vente n'est pas un motif de modification du PLU.</i></p>	<p>Le PLU révisé écarte toute possibilité d'urbanisation à l'horizon 2035, à l'est de la RD929, au regard des orientations du projet communal retenues, elles-mêmes compatibles avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Thelloise, et suivant l'évolution de la législation nationale conduisant à réduire de manière significative la consommation d'espaces. La promesse d'achat avec la Thelloise peut exister indépendamment du PLU. Le classement en zone agricole des parcelles X344 et X345 est à conserver. Le projet communal traduit au PLU révisé ne prévoit aucun projet particulier sur les terrains actuellement déclarés à usage agricole au lieu-dit « La Mare à Voussy ». Le classement en zone agricole est à conserver.</p>
<p>9) Avis défavorable du ROSO motivé par la zone en tension sur la quantité de la ressource en eau et en l'absence d'étude sur les volumes prélevables qui ne permet pas de mettre en adéquation le développement envisagé de la commune (population, économie) et la ressource disponible.</p> <p><i>Réponse commissaire-enquêteur : la situation concernant la ressource en eau est plutôt mauvaise aujourd'hui, depuis le captage actuellement exploité du fait que les simulations faites par le syndicat en intégrant les besoins des abonnés et le futur centre pénitentiaire de Bernes-sur-Oise montrent que lors des pics de consommation, les demandes en eau potable ne seront pas satisfaites. Il est demandé de conduire une étude scientifique qui permettra de mettre en adéquation le développement envisagé de la commune et la ressource en eau potable disponible future (Réserve)</i></p>	<p>Il convient de signaler que le Président du ROSO a été convié et a participé à une réunion d'échanges sur le contenu du PLU révisé de Neuilly-en-Thelle, qui s'est tenue le 30 septembre 2022 en mairie. Un compte-rendu de cette réunion a été transmis au ROSO. Lors de cette réunion et à l'issue de la transmission du compte-rendu de réunion, le ROSO n'a pas fait part du point qui motive en juin 2023, son avis défavorable. Cela dit, lors des études, la commune a interrogé la structure en charge de la gestion de l'eau (syndicat des eaux du plateau du Thelle) destinée à la consommation humaine sur la commune qui n'a manifesté aucune réserve sur les possibilités de développement avancées à l'horizon 2035, au regard de la qualité et de la quantité de l'eau induite ; un courrier en date du 18 juillet 2023 (ci-annexé) confirme que la ressource en eau du Syndicat est largement suffisante pour garantir la distribution en eau potable de la commune de Neuilly-en-Thelle. Le syndicat a réalisé (mars 2023) une étude hydrogéologique et environnementale préalable à la définition des périmètres de protection des champs captants situés à Puiseux-le-Hauberger depuis lesquels est alimenté le réseau d'eau sur la commune. De nouveaux pompages sont envisagés pour anticiper les besoins en eau sur l'ensemble des communes alimentées (étude sur les pompages d'essai en date de septembre et octobre 2022), une étude (avril – mai 2023) sur la desserte en eau potable du futur centre pénitentiaire de Bernes-sur-Oise a été réalisée et propose des solutions pour optimiser l'alimentation sur l'ensemble des communes du syndicat, montrant bien que le syndicat mène des actions répondant à la problématique soulevée par le ROSO. Un maillage du réseau d'eau de Persan et avec celui d'Ully-Saint-Georges est prévu à court terme, afin de sécuriser l'alimentation.</p> <p>La demande du commissaire-enquêteur (allant dans le sens de la requête ROSO) de conditionner l'avis du commissaire-enquêteur sur le projet de PLU révisé de Neuilly-en-Thelle, à la réalisation d'une étude quantitative sur la disponibilité de la ressource en eau du sous-bassin de l'Esches pose problème car la commune n'a pas la compétence « eau » : elle ne peut pas imposer au syndicat des eaux de réaliser cette étude d'autant que celui-ci considère que le projet communal proposé au PLU est compatible avec la capacité du captage et du réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine à l'horizon 2035. Toutefois, une étude intitulée « Étude de gestion patrimoniale, schéma de gestion d'eau potable et Élaboration du plan de gestion de la sécurité sanitaire des eaux » réalisée par Suez, en date du 12 mai 2022, présente une estimation des besoins futurs et bilans besoins-ressources-stockage (pages 97 à 109) démontrant que la capacité de production est suffisante à l'horizon 2050 (un extrait de cette étude est ajouté en annexes sanitaires du dossier PLU). À l'horizon 2035, l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine ne posera pas problème à Neuilly-en-Thelle. En tout état de cause, si à terme, un projet envisagé sur la commune de la Neuilly-en-Thelle serait possible au titre du PLU mais incompatible avec la ressource en eau disponible, il pourra légitimement être refusé par la collectivité publique compétente (article L111-11 du code de l'urbanisme).</p>

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées
<p>10) Demande pour autoriser en zone UB (comme c'est le cas en zone UA) des murs de clôture pleins. <i>Réponse commissaire-enquêteur : demande de mise en cohérence des dispositions relatives aux clôtures dans les zones UA et UB (Réserve)</i></p>	<p>La zone UA repose historiquement sur des constructions alignées sur la rue et formant un front bâti continu (ambiance minérale domine largement). Lorsque la construction n'occupe pas la totalité de la façade du terrain donnant sur la rue ou lorsqu'elle est implantée en retrait de la rue, c'est un mur plein qui vient assurer la continuité de ce front bâti. La zone UB présente une toute autre forme urbaine, avec des constructions très majoritairement implantées en retrait par rapport à la rue, avec la présence d'un espace souvent occupé par un jardin d'agrément entre l'emprise publique et la construction. Le tissu bâti est beaucoup plus aéré et l'ambiance est plus végétale, en transition avec les espaces non bâtis qui se trouvent au-delà. Il est néanmoins proposé d'autoriser un mur plein de 1,60 mètre de hauteur maximale pour constituer la clôture donnant sur la voie publique, en ayant recours aux mêmes matériaux que ceux admis pour le muret de soubassement qui constitue l'autre possibilité de réaliser la clôture sur rue (le muret de soubassement aura une hauteur de 0,80 mètre et sera surmonté d'un barreaudage, le tout pouvant atteindre 2 mètres de hauteur au maximum).</p>
<p>11) Demande pour inscrire en zone UA (au lieu de secteur Nj), la parcelle AD188, rue de Paris, suite à plusieurs demandes d'autorisation d'urbanisme afin de réaliser 3 maisons. <i>Réponse commissaire-enquêteur : il aurait été souhaitable d'avoir accès au permis d'aménager déposé afin de visualiser l'ajustement de zonage proposé.</i></p>	<p>Il est proposé d'inscrire une partie de la parcelle AD188 en zone UA au regard du permis d'aménager accepté sur ce terrain pour réaliser 3 maisons. La partie de la parcelle la plus à l'ouest reste en secteur Nj afin d'assurer la continuité de cette trame de jardin assurant la transition entre l'emprise bâtie du bourg et l'emprise agricole sur cette frange ouest du périmètre urbanisé.</p>
<p>12) Demande pour autoriser les piscines enterrées malgré le risque de remontée de nappes en avertissant de ce risque, de réduire à 4 mètres la distance d'implantation d'une piscine par rapport aux limites séparatives, d'aligner la règle des clôtures en zone UB à celle prévue en zone UA, d'autoriser la reconstruction à l'identique des bâtiments existants dans le secteur UAj. <i>Réponse commissaire-enquêteur : l'interdiction des piscines enterrées là où existe un risque de remontée de nappes est justifiée. Demande de mise en cohérence des dispositions relatives aux clôtures dans les zones UA et UB (Réserve)</i></p>	<p>Il n'est pas souhaitable d'autoriser les piscines enterrées là où existe un risque de remontée de nappes car il convient d'aborder les conséquences de ce risque, non pas à l'échelle du terrain qui reçoit la piscine, mais à l'échelle de l'ensemble de la commune. La multiplication de ce type de construction ne peut se traduire que par une accentuation de l'exposition des conséquences d'une remontée de nappes sur l'ensemble de la commune. La règle de retrait d'une piscine par rapport aux limites séparatives veille à prendre en compte la gêne que ce type de construction peut engendrer pour le voisinage (projection d'eau, bruit, etc.). Il est proposé de réduire à 4 mètres la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives. La configuration urbaine et l'ambiance des rues en zone UB ne sont pas les mêmes qu'en zone UA (voir réponse proposée à l'observation n°10). Il est néanmoins proposé d'autoriser un mur plein de 1,60 mètre de hauteur maximale pour constituer la clôture donnant sur la voie publique, en ayant recours aux mêmes matériaux que ceux admis pour le muret de soubassement. La reconstruction à l'identique n'est pas interdite au paragraphe 1 de la section I de la zone UA.</p>

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées
<p>13) Demande pour autoriser en zone UB, les clôtures en matériau composite ou aluminium du fait qu'il en existe déjà.</p> <p><i>Réponse commissaire-enquêteur : prend acte de la réponse proposée par la commune</i></p>	<p>Le règlement de la zone UB n'interdit pas l'utilisation de l'aluminium pour constituer le barreaudage ou encore l'utilisation d'une barrière en matériau composite, venant surmonté(e) le muret de soubassement à réaliser pour la clôture donnant sur la rue. C'est également le cas pour les clôtures en limites séparatives. Il est proposé d'ajouter que sur les limites séparatives, la hauteur du soubassement maçonné peut être réduite à 0,40 cm et qu'il est également possible d'utiliser un panneau plein en aluminium ou en matériau composite (sauf pour une clôture donnant sur un terrain agricole afin de privilégier ici la clôture végétale participant à la transition paysagère entre ce qui est bâti et ce qui est non bâti). Il convient toutefois de rappeler que, dans le périmètre de protection des abords de l'église classée Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France pourra demander le recours à d'autres types de matériaux.</p>
<p>14) Demande pour autoriser en zone UB des murs de clôture pleins d'environ 1,80 mètre sur rue et en limite séparative.</p> <p><i>Réponse commissaire-enquêteur : demande de mise en cohérence des dispositions relatives aux clôtures dans les zones UA et UB (Réserve)</i></p>	<p>La configuration urbaine et l'ambiance des rues en zone UB ne sont pas les mêmes qu'en zone UA (voir réponse proposée à l'observation n°10). Il est néanmoins proposé d'autoriser un mur plein de 1,60 mètre de hauteur maximale pour constituer la clôture donnant sur la voie publique, en ayant recours aux mêmes matériaux que ceux admis pour le muret de soubassement.</p>
<p>15) Demande d'ajustement de la limite entre la zone UA et le secteur Nj, à l'ouest de la rue Paul Demouy, en élargissant l'emprise de la zone UA.</p> <p><i>Réponse commissaire-enquêteur : proposition de décaler légèrement vers l'ouest la limite entre la zone UA et le secteur Nj, à partir d'une droite allant de l'extrémité ouest de la parcelle AB148 à l'extrémité ouest du bâtiment situé sur la parcelle AC44.</i></p>	<p>La limite entre la zone naturelle de jardins (Nj) et la zone urbaine UA a été définie à cet endroit, en tenant compte de la configuration de la trame déjà bâtie, en inscrivant en zone UA, une bande d'environ 40 mètres comptés depuis la rue afin de permettre aux constructions existantes (principalement des habitations) une extension vers l'arrière en cas de besoin, ou encore l'implantation d'une annexe isolée autre qu'un abri de jardin de 15 m² au plus (seule construction admise en zone Nj). Il est proposé de suivre la proposition du commissaire-enquêteur en décalant légèrement vers l'ouest la limite entre la zone UA et le secteur Nj, suivant une droite allant de l'extrémité ouest de la parcelle AB148 à l'extrémité ouest du bâtiment situé sur la parcelle AC44.</p>
<p>16) Interrogation sur le fait qu'une pergola soit considérée comme un carport. Demande pour accepter les façades en parpaing enduit pour les abris de jardin.</p> <p><i>Réponse commissaire-enquêteur : une pergola n'est pas un carport. Mieux justifier pourquoi l'utilisation du parpaing n'est pas possible sur un abri de jardin.</i></p>	<p>Une pergola ne peut pas être considérée comme un carport qui est entendu comme une place de stationnement disposant d'une couverture tout en restant non close et non fermée.</p> <p>Il n'est pas souhaitable d'autoriser le parpaing enduit pour réaliser un abri de jardin dont la dimension est limitée à 15 m² et qui est considéré comme une installation légère potentiellement démontable, à contrario d'un bâtiment annexe à la construction principale faisant que ce dernier peut être réalisé en dur (parpaings notamment). Le recours à ce type de matériau reste possible pour une annexe isolée de la construction principale qui peut alors abriter du matériel de jardin.</p>

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées
<p>17) RTE demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> . que l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du groupe Maintenance Réseaux soient mentionnés ; . d'intégrer dans le règlement de la zone agricole et de la zone naturelle, des dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ; . de préciser que les règles de hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ; . d'ajouter que les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics. <p><i>Réponse commissaire-enquêteur : prend acte des réponses proposées par la commune</i></p>	<p>Il est proposé de compléter l'annexe servitudes d'utilité publique (pièce n°6a du dossier) avec le courrier transmis par RTE en date du 27 juin 2023.</p> <p>Le règlement de la zone agricole et la zone naturelle autorise bien les constructions et les installations liées ou nécessaires à des équipements collectifs. Il est proposé d'utiliser la formule « équipements d'intérêt collectif et services publics ».</p> <p>Il est proposé de compléter le paragraphe 1 de la zone II du règlement de la zone agricole en précisant que les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Il est proposé de compléter la section I du règlement de la zone naturelle en ajoutant, dans les secteurs Np et Nx, que les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p>Il est proposé d'ajouter au paragraphe 3 de la section II du règlement de la zone agricole et de la zone naturelle, que les dispositions prévues ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>
<p>18) Plusieurs demandes de précision quant à l'interprétation et aux conditions d'application des dispositions prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le site du corps de ferme du Bellé.</p> <p><i>Réponse commissaire-enquêteur : confirmation de la possibilité de réaliser 4 logements</i></p>	<p>Les OAP ne prévoient pas de phasage dans la réalisation de l'aménagement de chacun des 3 secteurs. Il ne paraît pas utile de le mentionner.</p> <p>Sur le secteur 1, la notice écrite indique clairement qu'il n'est autorisé qu'au plus 10 logements par mutation du bâti existant ou construction nouvelle. Il est proposé de préciser que des hébergements touristiques peuvent en plus être admis par mutation du corps de ferme qui peut également recevoir des activités de services, de commerces ou d'artisanat.</p> <p>Sur le secteur 3, l'emprise (figurant en orange sur le schéma) destinée à recevoir au plus 4 logements est d'environ 2 500 m², la partie de la parcelle OV n°57 inscrite en zone UB est d'environ 3 600 m².</p> <p>L'aménagement d'une voie (qui ne crée pas d'emprise au sol, la voie n'étant pas une construction) devrait consommer au plus 400 m², laissant donc encore 2 100 m² disponible pour accueillir jusqu'à 4 logements, soit jusqu'à 525 m² par logement (entendu comme étant le terrain qui reçoit un logement si le projet prévoit des lots à construire).</p>

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées
<p>Demande de réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°5 ou de prévoir une servitude de passage afin de rendre possible la réalisation d'une construction sur la partie de la parcelle concernée (AM n°21) qui n'est pas en emplacement réservé.</p> <p><i>Réponse commissaire-enquêteur : prend acte de la réponse proposée par la commune</i></p> <p>Demande pour autoriser les murs pleins jusqu'à 1,80 mètre de hauteur sur rue et en limite séparative en zone UB.</p> <p><i>Réponse commissaire-enquêteur : demande de mise en cohérence des dispositions relatives aux clôtures dans les zones UA et UB (Réserve)</i></p>	<p>Sur chaque lot, l'emprise au sol des constructions pourra donc atteindre 210 m² ce qui paraît largement suffisant pour un logement. En outre, les parties figurant au schéma en vert (emprise végétale) peuvent être intégrées à chacun des lots créées augmentant donc encore leur superficie et permettant de décaler d'autant les retraits à respecter par rapport aux limites séparatives. L'emprise du secteur est donc très largement suffisante pour accueillir jusqu'à 4 logements.</p> <p>En ce qui concerne, la participation du porteur de projet au financement des réseaux et à la sécurisation des accès, c'est bien par l'intermédiaire d'une taxe d'aménagement majorée ou d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) que celle-ci pourrait être demandée par la commune. Il est proposé d'apporter cette précision dans la notice écrite des OAP, dont le but est justement d'alerter le porteur de projet à ce sujet. En outre, la commune considère que les aménagements de réseaux qui seraient nécessaires à l'intérieur de chacun des 3 secteurs soumis aux OAP, sont à la charge de l'aménageur, les terrains à aménager étant aujourd'hui directement desservis par la voie publique et les réseaux publics.</p> <p>Il est proposé de conserver l'emprise de l'emplacement réservé n°5 (côté sud) de la parcelle, et d'étudier avec le propriétaire les modalités d'un accès privatif depuis le boulevard jusqu'au fond du terrain, accès qui pourrait être indépendant de l'accès souhaité par la commune vers la bibliothèque.</p> <p>La configuration urbaine et l'ambiance des rues en zone UB ne sont pas les mêmes qu'en zone UA (voir réponse proposée à l'observation n°10). Il est néanmoins proposé d'autoriser un mur plein de 1,60 mètre de hauteur maximale pour constituer la clôture donnant sur la voie publique, en ayant recours aux mêmes matériaux que ceux admis pour le muret de soubassement.</p>

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées
<p>19) Il est demandé d'augmenter la hauteur du muret de soubassement formant la clôture sur rue en zone UB, et de préciser le terme « barrière ».</p> <p><i>Réponse commissaire-enquêteur : certaine incompréhension de la part des habitants.</i></p> <p>Interrogation sur le traitement de la clôture par une haie sur la limite séparative avec la zone agricole ou naturelle. Remarque sur l'intégration des coffrets électriques dans la clôture.</p> <p><i>Réponse commissaire-enquêteur : la réponse proposée par la commune pourrait être plus explicite.</i></p> <p>La performance énergétique d'un panneau photovoltaïque dont la teinte est en adéquation avec les matériaux de couverture peut être altérée s'il n'est pas foncé. L'emplacement (non visibles depuis la rue) des pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peut empêcher le positionnement optimal de ces éléments et créer des nuisances.</p> <p><i>Réponse commissaire-enquêteur : en accord avec la réponse proposée par la commune</i></p> <p>L'obligation de devoir compter au moins une place de stationnement extérieur en surface perméable, risque d'empêcher tout revêtement perméable sur les allées de garage.</p> <p><i>Réponse commissaire-enquêteur : en accord avec la réponse proposée par la commune</i></p>	<p>Augmenter la hauteur minimale et la hauteur maximale du soubassement à réaliser en clôture sur rue aurait pour effet d'avoir des soubassements à la hauteur fort différente d'un terrain voisin à l'autre. La hauteur proposée du muret limite le delta à 10 cm, ce qui ne nuit pas à l'harmonie d'ensemble à l'échelle de la rue. Cette hauteur est suffisante pour intégrer un coffret technique (en règle générale 0,50 cm). Les barrières utilisées pour une clôture, en aluminium, en PVC ou en bois ne sont pas interdites par le règlement du PLU (elles peuvent néanmoins l'être par l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des abords de l'église).</p> <p>Le traitement de la clôture sur la limite séparative d'un terrain avec une zone agricole ou naturelle, devront comporter une haie champêtre tout en pouvant aussi être constituée d'un grillage ou d'un soubassement maçonné surmonté d'une grille ou d'une barrière suivant les formes admises en limites séparatives. Si un chemin ou une voie sépare le terrain du champ, alors la limite séparative ne se fait pas avec le champ avec la voie ou le chemin.</p> <p>La teinte préconisée (brun rouge) pour les tuiles des habitations, ou encore la possibilité d'installer des ardoises, permet d'avoir une teinte raccord entre les matériaux de couverture et les panneaux photovoltaïques les plus foncés.</p> <p>Pour les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation, il est considéré que leur positionnement les rendant visibles depuis la rue est de nature à porter atteinte à la qualité urbaine recherchée sur la commune. Il est attendu du porteur de projet de réfléchir en bonne intelligence sur l'implantation de ces dispositifs afin de limiter au maximum les nuisances pour les riverains.</p> <p>Cela sera vrai s'il était demandé que les deux places restent en surface perméable, ce qui n'est pas le cas. En outre, une allée en graviers est une surface perméable. L'objectif est bien de limiter l'imperméabilisation des sols à l'échelle des terrains au regard des contraintes liées aux ruissellements.</p> <p>Il n'est donc pas souhaitable de faire évoluer le règlement sur ces points.</p>

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées
<p>20) Demande de modification du tracé séparant les deux secteurs des OAP rue de Paris et d'ajouter que la mutation de ces bâtiments ne pourra intervenir que si plus aucune activité agricole ne persiste. <i>Réponse commissaire-enquêteur : prend acte de la réponse proposée par la commune</i></p> <p>Demande de classement en zone A (et non en zone Ap) de la parcelle X320, et demande d'harmonisation de l'amplitude du cône de vue, au nord du bourg, figurant sur chacun des deux schémas du PADD. <i>Réponse commissaire-enquêteur : en accord avec la réponse proposée par la commune</i></p> <p>Demande de maintenir un retrait minimal de 5 mètres des limites séparatives pour une construction implantée en zone UE sur un terrain jouxtant une emprise agricole, dans un souci d'équité par rapport à la disposition nationale sur les Zones de Non Traitement (ZNT) qui imposent aux agriculteurs, une distance minimale de 5 mètres des limites d'un terrain construit, comme cela a été débattu lors des études conduisant à la rédaction du PLU révisé. <i>Réponse commissaire-enquêteur : en accord avec la réponse proposée par la commune</i></p>	<p>Il est convenu d'apporter cette modification de tracé afin de bien tenir compte des unités foncières existantes, et d'ajouter la précision souhaitée comme la mutation du bâti agricole (modifications déjà actées en réponse à l'observation de la Chambre d'Agriculture à ce sujet).</p> <p>Le cône de vue au nord du bourg, figurant sur les schémas du PADD, n'a pas de valeur réglementaire et est donné pour représenter la seconde orientation inscrite au PADD (page 8). Il est proposé d'harmoniser la représentation de ce cône de vue. La commune considère que la parcelle X320 à vocation agricole participe au caractère paysager de l'entrée nord du bourg, en continuité des parcelles qui se trouvent de part et d'autre de la RD46, inscrites en secteur Ap au PLU. Il est donc proposé de la maintenir en secteur Ap.</p> <p>La réduction de 5 mètres à 4 mètres de ce retrait est demandée par la Thelloise dans un souci d'optimisation du foncier mobilisé pour accueillir des activités économiques prévues sur la zone UE, et donc réduire à l'avenir les emprises foncières nécessaires à l'accueil ou l'extension d'entreprises. La distance de 5 mètres actuellement demandée au titre des ZNT, n'empêche pas l'activité agricole ; celle-ci devant seulement ne plus faire l'objet de traitement. En revanche, le retrait d'au moins 5 mètres (ou 4 mètres) des limites séparatives interdit clairement toute nouvelle construction dans cette bande. Il n'y a donc pas véritablement équité dans l'application de ce principe de retrait. Il est donc proposé de réduire à 4 mètres par rapport à la zone agricole, le retrait imposé pour les constructions autorisées en zone UE.</p>
<p>21) Demande d'ajustement de la limite entre la zone UA et le secteur Nj, à l'ouest de la rue Paul Demouy, en élargissant l'emprise de la zone UA (remonter à une distance de 50 mètres depuis la rue suivant la règle du PLU avant révision).</p> <p>Demande de maintenir les places de stationnement matérialisées rue Paul Demouy, après la réalisation du parking projeté par les OAP sur la propriété de l'ancienne pépinière.</p> <p>Demande de création d'un accès voirie à l'arrière des terrains situés côté ouest de la rue Paul Demouy, pour permettre le stationnement dans l'emprise de la propriété. <i>Réponse commissaire-enquêteur : proposition de décaler légèrement vers l'ouest la limite entre la zone UA et le secteur Nj, à partir d'une droite allant de l'extrémité ouest de la parcelle AB148 à l'extrémité ouest du bâtiment situé sur la parcelle AC44.</i></p>	<p>La limite entre la zone naturelle de jardins (Nj) et la zone urbaine UA a été définie à cet endroit, en tenant compte de la configuration de la trame déjà bâtie, en inscrivant en zone UA, une bande d'environ 40 mètres comptés depuis la rue afin de permettre aux constructions existantes (principalement des habitations) une extension vers l'arrière en cas de besoin, ou encore l'implantation d'une annexe isolée autre qu'un abri de jardin de 15 m² au plus (seule construction admise en zone Nj). Il est proposé de suivre la proposition du commissaire-enquêteur en décalant légèrement vers l'ouest la limite entre la zone UA et le secteur Nj, suivant une droite allant de l'extrémité ouest de la parcelle AB148 à l'extrémité ouest du bâtiment situé sur la parcelle AC44.</p> <p>La question du maintien des places de stationnement existantes rue Paul Demouy, après réalisation du parking envisagé par les OAP sur la propriété de l'ancienne pépinière, sera étudiée ultérieurement et n'est pas l'objet du présent PLU révisé tout en rappelant que l'aménagement de l'ancienne pépinière vise avant tout à l'extension de l'équipement scolaire. La commune n'envisage pas créer une voie à l'arrière des terrains située à l'ouest de la rue Paul Demouy en rappelant qu'elle engage déjà un investissement important pour aménager quelques places de parking sur le site de l'ancienne pépinière pour répondre aux besoins en stationnement dans cette rue et à ceux de l'équipement scolaire.</p>