

Agence d'Urbanisme ARVAL sarl

REVISION DU PLU DE NEUILLY-EN-THELLE

Nos réf. : 01U21/NT/ML
Compte rendu de réunion n°13
du 10 Juin 2022

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

Prochain rendez-vous :

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

Objet : Etude des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et thématiques

Agence d'Urbanisme ARVAL sarl

REVISION DU PLU DE NEUILLY-EN-THELLE

Nos réf. : 01U21/NT/ML
Compte rendu de réunion n°12
du 10 Juin 2022

	Pour action	Délai
1 - Préambule - Des demandes de particuliers ont été faites pour aménager l'arrière de l'ancien corps de ferme Braque rue de Paris. Tous les élus, y compris les membres de l'opposition, sont d'accord pour maintenir un principe équitable entre tous les terrains, qui vise à préserver les fonds de jardins situés au contact de l'espace agricole, rendant inconstructible également l'arrière du terrain de la ferme Braque. M. le Maire rappelle que les accès depuis la rue sont insuffisants pour desservir l'arrière du terrain, et que l'Architecte des Bâtiments de France s'est déjà opposé à une demande de permis jugée inadaptée et trop dense à proximité de l'Eglise. - Compatibilité du PLU avec le futur SCoT et la loi climat et résilience : le courrier justifiant l'intérêt du maintien des zones à vocation économiques sur le territoire de Neuilly-en-Thelle à l'échelle de la Thelloise a été transmis à la DDT qui étudie et donnera son avis pour savoir si la commune peut maintenir les zones UE disponibles et 1AUe dans son PLU.	Commune / Arval	Pour mémoire
2 – Retour sur les plans de découpage en zones - La zone UA a été élargie pour intégrer l'ensemble du patrimoine bâti ancien. Les zones UB et UC ont été fusionnées, car les différences de règlement entre ces deux zones étaient mineures ; elles correspondent aux extensions récentes de la commune. - Les étiquettes des zones sont à réajuster en conséquence sur le plan. - Un débat sur l'opportunité ou non de maintenir un secteur « Nj » sur les franges des jardins s'est tenu entre les élus lors des commissions d'urbanisme. Ce secteur vise à rendre possibles quelques constructions légères liées à l'usage de jardin, tout en évitant le risque de cabanisation de ces fonds de jardin qui présentent un enjeu paysager et environnemental. Sur ce secteur de la zone naturelle, les bâtiments d'habitations existants peuvent faire l'objet d'annexes au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Il convient de noter également que certains terrains jardinés ne sont pas liés aux terrains bâtis attenants, notamment au nord du bourg : dans ce cas, les abris de jardin admis dans la zone ne viennent pas en complément d'une habitation existante, et le secteur « Nj » correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (Stecal) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Comme son nom l'indique, les possibilités de constructions dans ces secteurs doivent rester limitées : il est proposé de n'autoriser qu'un abri de jardin par unité foncière limité à 15 m² d'emprise au sol, et un abri pour animaux par unité foncière, limité à 30 m² d'emprise au sol. Les installations de loisirs (piscine, aire de jeux, terrain de tennis, etc.) seront interdites. La proposition de faire varier la taille des constructions en fonction de la taille des terrains est finalement abandonnée par souci de simplicité d'application de la règle et d'équité. - Les représentants de la DDT indiquent que ce secteur fera l'objet d'un avis de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers), qui demande généralement à ce qu'il y ait une distance entre la construction principale et les annexes admises dans la zone naturelle. Etant donné que certains jardins sont indépendants des propriétés bâties, ou que les jardins sur des parcelles en lanière peuvent impliquer un besoin d'un abri de jardin en fond de parcelle, donc éloigné de la construction principale, il semble peu adapté d'imposer une distance maximum des abris de jardin par rapport à la construction principale. Il convient de rappeler que les abris de jardin devront présenter un caractère démontable, sans dalle béton, en compatibilité avec le maintien du caractère naturel de ces secteurs. La DDT se renseigne auprès du service agricole/Cdpenaf. - Sur le Bois des Cauches, les élus rappellent l'absence d'assainissement collectif et un réseau d'eau potable de dimension réduite. La pression était insuffisante pour une défense incendie aux normes : une bache incendie a été installée et répond aujourd'hui aux besoins. Un débat sur le classement du hameau en zone urbaine, ou naturelle avec possibilité d'extension et d'annexe du bâti existant, s'est tenu. Au regard des droits acquis dans le PLU en vigueur, il est conseillé de maintenir le hameau en zone urbaine « UB », tout en encadrant les possibilités de constructions à l'arrière (secteur « Nj », bande d'implantation limitée à 30 m depuis la rue). - Dans le secteur « Ap », les constructions sont limitées à 50 m² et à 8 m au faitage, ce qui limite toute implantation d'éolienne ou de méthaniseur sur ces secteurs agricoles proches du bourg. Les représentants de la DDT rappellent qu'il n'est pas possible d'interdire le recours aux énergies renouvelables sur l'ensemble du PLU. Cependant, l'identification de secteurs préférentiels d'implantation des sites de production d'énergie renouvelable est possible, comme le confirme le guide du gouvernement à destination des élus « éolien et urbanisme » paru en 2019. Dans ce cas, les élus pourraient définir des sous-secteurs de la zone agricole dans lesquelles l'impact paysager est moindre, tout en tenant compte des vents dominants. Le secteur au nord-est du territoire communal, au dessus du cimetière d'Ercuis, est mentionné.	DDT60 / CCT	Au plus tôt
	Commune / Arval	Pour mémoire
	Arval	Fait
	Commune / Arval	Pour mémoire
	DDT60 / Cdpnaf	Au plus tôt
	Commune / Arval	Pour mémoire
	Commune	Juillet 2022

	Pour action	Délai
- Les élus valident le fait que les garages ne sont pas obligatoires, en imposant 2 places non couvertes par logements, ce qui permet de maintenir un nombre suffisant de places de stationnement sur la parcelle dans l'éventualité où le garage est transformé en pièce d'habitation. Prévoir une dimension de 3 x 6 m pour chaque place de stationnement. - Déroger aux règles sur le stationnement pour le secteur de diversité commerciale : « Pour les constructions nouvelles à usage de bureaux, services, commerces et artisanat, en dehors du secteur de diversité commerciale identifiée au plan, il est exigé au moins 1 place par tranche de 60 m2 de surface de plancher de la construction. » - Les accès particuliers devront avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres. Supprimer la notion de portail pour éviter d'imposer des portails de 5 m. 4 – Prochaine réunion La prochaine réunion de travail aura lieu le 8 juillet à 14h30 en mairie. Elle portera sur l'étude des OAP sectorielles en tenant compte de l'atelier/visite de terrain mené en avril 2022 avec la DDT et le CAUE, et sur l'étude des OAP thématiques. Les participants sont invités à ramener le règlement écrit des zones U et AU qui leur a été remis le 10 juin et à faire remonter leurs interrogations ou propositions au cours de la prochaine réunion de travail.	Commune / Arval	Pour mémoire
	Commune / Arval	Pour mémoire
	Commune / Arval	Pour mémoire
	Commune	Juillet 2022