

Agence d'Urbanisme ARVAL sarl

REVISION DU PLU DE NEUILLY-EN-THELLE

Nos réf. : 01U21/NT/ML
Compte rendu de réunion
du 15 octobre 2021

Fonction	Organismes	Participants	Présent à la réunion	Absent excusé	Invité au prochain RDV	Téléphone / mail
MAITRE D'OUVRAGE	Mairie de Neuilly-en-Thelle					03 44 26 86 66
	Maire	M. ONCLERCQ	X		X	
	Adjointe à l'urbanisme	Mme SOARES	X		X	
	Adjoint	M. AUGER	X		X	
	Adjoint	M. LE COUDRAY			X	
	Adjoint	M. VASSEUR		X	X	
	Adjointe	Mme MARTINS	X		X	
	Conseiller	M. JACOB	X		X	
	Conseiller	M. MARANI	X		X	
	Conseiller	M. BELLANDE	X		X	
	Conseillère	Mme SANTINI	X		X	
	Conseillère – Adjointe CCT	Mme BILL			X	
	Pré-instruction ADS	Mme VIDEMONT			X	
SERVICES ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES						
	Préfecture de l'Oise					
	Sous-Préfecture de Beauvais					
	DDT Beauvais	Mme DEBAX Mme LAROCHE	X X		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 Chambre d'Agriculture - Représentante locale	Mme PONS Mme TROUAT	X		X X	
	Chambre de Commerce et d'Industrie	M. SAMAIN			X	
	Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Mme DESESSART			X	
	Conseil Régional				X	
	Conseil Départemental	Mme FREMY		X	X	
	Communauté de Communes de la Thelloise	Mme PETRESCO	X		X	
	CAUE	M. LE MOALIGOU	X		X	
	SAS Thelle bioenergie	M. MEZONIAUD	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				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
	Urbaniste chargée d'études	Mme LOUERAT	X		X	03 44 94 72 15 marion.louerat@ arval-archi.fr

Prochain rendez-vous :

Le 3 décembre à 14h30 en Mairie

Objet : **Présentation du PADD aux personnes publiques associées**

Agence d'Urbanisme ARVAL sarl

REVISION DU PLU DE NEUILLY-EN-THELLE

Nos réf. : 01U21/NT/ML

Compte rendu de réunion
du 15 octobre 2021

	Pour action	Délai
<p>1 - Préambule</p> <ul style="list-style-type: none"> • La présente réunion vise à valider les orientations du projet communal (PADD) qui sera ensuite présenté aux personnes publiques associées (Etat, Région, Département, Chambre d'agriculture, Communauté de Communes de la Thelloise, etc.) le 3 décembre, puis débattu lors du conseil municipal prévu le 6 décembre. • La concertation avec la population sur le projet communal aura lieu par le biais d'un article dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune et la page facebook, et d'une réunion publique qu'il est prévu d'organiser courant le mois de février 2022. Le rapport de diagnostic a été envoyé à la commune pour mise à disposition du public en mairie et sur le site internet, avec le registre de concertation. • Il est rappelé que le contenu du PADD n'est pas opposable aux demandes d'urbanisme, mais ce document préfigure les dispositions réglementaires qui seront ensuite traduites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement écrit et le règlement graphique (plan de découpage en zones). 	PPA Commune	3 décembre 6 décembre
<p>2 - Orientations sur le développement économique</p> <ul style="list-style-type: none"> • La représentante du monde agricole s'interroge sur les besoins prévus pour le développement économique et l'intérêt de maintenir 14 hectares ouverts à l'urbanisation, alors que ces emprises étaient déjà prévues au PLU de 2008. Les exploitants ont connu une certaine pression foncière pour la vente des terrains, mais certains fonciers ne sont toujours pas valorisés 13 ans après. A l'avenir, sur le foncier acquis à vocation économique, la mise en place de bail précaire avec les exploitants pourrait permettre de poursuivre l'exploitation du sol dans l'attente d'un projet d'aménagement. • M. le Maire indique recevoir régulièrement des sollicitations d'entreprises qui cherchent à s'implanter sur la commune, mais le développement économique n'est plus une compétence communale. • Les représentants de la CCT indiquent que le service développement économique de l'agglomération a mis du temps à se structurer, mais que l'agglomération est désormais dans une dynamique de développement économique et que Neuilly-en-Thelle est l'un des principaux pôles identifiés à l'échelle de la Thelloise pour accueillir de nouvelles activités. • Les 4 parcelles récemment aménagées à l'angle de la route d'Ercuis et route de l'Europe ont déjà été attribuées, signe que le secteur est particulièrement attractif. • Le foncier situé à l'arrière de l'entreprise Geodis, enclavé entre le bâtiment d'activités existant et la déviation RD929, est à maintenir à vocation économique sachant que l'entreprise souhaite s'étendre. • Le foncier disponible entre la route de l'Europe et la déviation RD929 est prioritairement destiné à rester agricole. Néanmoins, si besoin, il peut être fléché pour une vocation économique (et exclusivement économique). Ce projet a été communiqué par la Communauté de Communes de la Thelloise après la réunion, et sa spatialisation sera présentée au cours de la prochaine réunion de travail (près de 10 hectares prévus de part et d'autre de la déviation jusqu'en limite avec la commune d'Ercuis). • Le foncier disponible dans la zone UE du PLU de 2008 correspond à près de 9 hectares : <ul style="list-style-type: none"> - 1,2 hectare récemment aménagé entre la route d'Ercuis et la route de l'Europe, - 4 hectares à côté de l'entreprise Priplak et de la déchetterie entre la RD46 et la route d'Ercuis qui appartiennent déjà à la CCT, - 0,6 hectare au sud de la route d'Ercuis autour de la réserve d'eau potable qui n'appartient pas encore à la CCT, - 3,6 hectares au sud de la route de Crouy, entre le supermarché et le giratoire. • Selon les représentants de la CCT, ces fonciers pourraient être mobilisés rapidement en fonction des opportunités. • A ces 9 hectares disponibles, s'ajoutent 14 hectares prévus par la CCT pour un développement économique à plus long terme, situés au sud de la route de Crouy de part et d'autre de la déviation jusqu'à la limite communale avec Crouy. Le classement de ces 14 hectares au futur PLU pose question, dans un contexte de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, et dans un contexte de tendre vers zéro artificialisation nette à horizon 2050, et d'atteindre une réduction par 2 du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030. 	Commune / Arval Arval	Février 2022 Novembre 2021
	Commune / CCT	Pour mémoire
	Commune / Arval	Pour mémoire
	Commune / Arval	PADD
	Commune / Arval	Pour mémoire
	Commune / Arval	Pour mémoire

	Pour action	Délai
<p>Il convient de noter que si le projet communal confirme le foncier déjà inscrit en zone UE ou 1AUe à vocation économique dans le PLU de 2008, mais qui n'a pas été aménagés jusqu'ici, ces espaces seront considérés comme participant à l'artificialisation des sols dans le futur PLU (même si leur vocation économique était déjà prévue au PLU de 2008).</p>	Commune / Arval	Pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> L'enveloppe foncière dédiée au développement économique devrait être définie dans le SCOT de la Thelloise en cours d'élaboration, qui devra être compatible avec la loi Climat et résilience visant au zéro artificialisation nette. En cas de projet d'artificialisation des sols, le territoire de la Thelloise devra trouver des espaces de compensation visant à renaturer ou à rendre agricole des espaces artificialisés. La représentante locale de la Chambre d'Agriculture alerte sur la compensation agricole, indiquant que des friches urbaines ne peuvent être cultivées sans un gros travail de dépollution et de fertilisation des sols. 	CCT	SCOT
<ul style="list-style-type: none"> Pour le moment, dans le PADD, il est convenu d'identifier une possible extension à long terme de la zone d'activités sur les 14 hectares prévus par un principe de flèche. La traduction réglementaire (en zone agricole dans un premier temps avec possibilité d'une déclaration de projet pour prévoir l'extension dans un second temps, ou directement en zone 1AUe comme dans le PLU actuel) sera tranchée par la suite, en fonction du degré d'avancement du SCOT. 	Commune / Arval	Règlement
<h3>3 – Orientations sur les déplacements</h3>		
<ul style="list-style-type: none"> Suite aux débats tenus au cours de la réunion, on note un enjeu d'aménagement des entrées de ville côté rue du Mouthier et route de Crouy, à la fois pour sécuriser les déplacements (réduire la vitesse des véhicules, sécuriser les déplacements piétonniers, etc.) et requalifier le paysage d'entrée de ville, notamment route de Crouy le long de la zone d'activités. Le représentant du CAUE indique que ce type d'études peut être mené par le CAUE. 	Commune / Arval	PADD
<ul style="list-style-type: none"> Les aménagements d'entrée de ville doivent prendre en compte le fait que l'axe est/ouest rue du Mouthier/route de Crouy est emprunté par les engins agricoles et les poids-lourds. Il est noté un enjeu de ralentissement des camions transportant la betterave qui circulent de nuit et parfois à une vitesse excédant la limite ce qui peut entraîner des nuisances sonores importantes : des aménagements peuvent être adaptés pour ralentir les poids-lourds sans empêcher leur circulation (éviter les coussins et cassis qui sont de toute façon exclu par le conseil départemental et privilégier les chicanes adaptées et/ou traitement paysager). 	Commune / Arval	PADD
<ul style="list-style-type: none"> Des sens de circulation existent déjà sur un certain nombre de voies, mais pourraient encore être optimisés, notamment sur les rues Paul Demouy, rue du 11 novembre et du 8 mai. Il n'est pas envisageable de passer la rue de Beauvais et rue de Paris à sens unique car il convient de maintenir une solution de circulation en cas de travaux sur certains axes. En outre, les solutions de circulations restent limitées sur l'axe de la rue du Mouthier en raison de la portion de rue particulièrement étroite au niveau de l'église, qui ne permet pas l'aménagement de bas-côtés suffisamment larges pour sécuriser les déplacements piétonniers (environ 3 m de large au point le plus étroit). 	Commune / Arval	PADD
<ul style="list-style-type: none"> Il a été évoqué la possibilité d'aménager cette portion de la rue du Mouthier comme une zone de rencontre permettant la cohabitation des piétons et des véhicules motorisés, à réfléchir avec le Conseil départemental car la rue du Mouthier compte un trafic légèrement supérieur à 2000 véhicules / jour et ce type d'aménagement peut s'avérer dangereux en cas de circulation dense. Il est rappelé que les représentants du conseil départemental sont conviés à chaque réunion de travail. Par ailleurs, aucun plan d'alignement sur les routes départementales traversant le territoire communal n'a été recensé (cette information est confirmée par le courrier du Conseil départemental constituant le porter à connaissance, disponible sur le site internet de la DDT de l'Oise). 	Commune / Arval	Pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> Au regard de ces enjeux, les orientations du PADD prévoient « en lien avec le Conseil départemental, d'engager une réflexion sur la sécurisation et la requalification des entrées de ville de l'axe est/ouest qui reste très fréquenté et de réétudier le plan général de circulations sur l'ensemble du périmètre aggloméré en intégrant les effets de la déviation RD929 sur le trafic en centre-bourg, la régulation souhaitée du trafic de transit, et les enjeux de circulation des véhicules agricoles. » Cet enjeu nécessite en effet une réflexion spécifique et approfondie sur cette thématique au-delà du PLU. 	Commune / Arval	PADD
<ul style="list-style-type: none"> Un emplacement réservé est à prévoir pour du stationnement sur le terrain à l'angle de la rue du Mouthier et chemin des Nonettes. 	Commune / Arval	PADD / Règlement
<ul style="list-style-type: none"> Sur la cartographie, il convient de modifier « route de Beauvais » par RD46 sur la portion le long du site Priplak. 	Commune / Arval	PADD
<ul style="list-style-type: none"> Prévoir une placette de retournement rue Hellio. Il n'est pas prévu l'aménagement de places de stationnement dans cette impasse : le stationnement des usagers des jardins familiaux peut s'effectuer sur l'emprise des jardins. De plus, les possibilités de densification sur cette impasse s'arrêtent au dernier terrain déjà bâti, ce qui limite les possibilités de constructions de nouveaux logements et donc les besoins de stationnement sur le secteur. 	Commune / Arval	PADD / Règlement

	Pour action	Délai
<ul style="list-style-type: none"> • La future liaison prévue pour desservir le secteur à enjeu d'aménagement à long terme le long du chemin de la Procession est à anticiper. Une flèche est prévue sur la cartographie du PADD et sera traduite réglementairement par la mise en place d'un emplacement réservé. Les élus souhaitent prévoir une emprise minimum pour les futures voies de façon à permettre le croisement des véhicules, d'intégrer du stationnement le long des voies et des emprises suffisantes pour les déplacements piétons. Ces prescriptions pourraient être définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques en prévoyant des gabarits de voiries à créer (9 à 11 mètres de large, à définir lors de l'étude des OAP). 	Commune / Arval	PADD / Règlement
<ul style="list-style-type: none"> • Il est prévu de poursuivre le développement de l'offre de transport à la demande. L'évolution de l'offre vers Chantilly (gare) et d'une navette vers l'aéroport de Roissy est notamment envisagée. 	Commune/Arval	OAP
<ul style="list-style-type: none"> • Les orientations visant à développer les liaisons douces jusqu'au nord-ouest du bourg et aux quartiers résidentiels récemment aménagés rue du Chemin des Bœufs et renforcer les mobilités douces vers le collège (920 élèves à la rentrée 2021) sont validées. Les mobilités douces pourront s'appuyer sur l'ancienne voie ferrée à valoriser, qui relie Uilly-St-Georges, Ercuis et passe par le chemin Jeanne d'Arc sur la commune. Cette liaison se poursuit chemin de la Procession jusqu'au complexe sportif et au collège : l'aménagement du secteur le long du chemin de la Procession permettra de conforter ce cheminement. 	Commune / Arval	PADD
<p>4 – Orientations sur les équipements</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le stade municipal, bien qu'il soit encore fréquenté, a perdu sa vocation de principale polarité sportive depuis l'aménagement du complexe sportif au sud-est du bourg. La piste d'athlétisme pourrait à terme être regroupée au niveau du complexe sportif qui dispose déjà d'une piste d'athlétisme et d'emprises foncières disponibles. De ce fait, à long terme, il convient de rendre possible la valorisation du stade municipal pour l'extension du groupe scolaire, si besoin, et pour l'aménagement d'un espace vert planté. Il est en effet constaté que le centre-bourg de Neuilly-en-Thelle compte peu d'espaces verts ouverts au public. 	Commune / Arval	PADD
<ul style="list-style-type: none"> • Les emplacements pressentis pour la salle des fêtes sont à prévoir sur la cartographie du PADD le long de la rue Jean Moulin et dans la zone d'activités au sud de la route de Crouy, sans que leur localisation ne bloque la possibilité d'implanter l'équipement sur d'autres sites selon les opportunités. Leur prélocalisation sur le PADD rendra possible une déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU lorsque le projet sera assez abouti. 	Commune / Arval	PADD
<ul style="list-style-type: none"> • L'emprise prévue au sud du complexe sportif dans le PLU actuellement en vigueur était réservée pour une possible extension du collège. Le projet a été abandonné : l'emplacement réservé ne sera pas repris au futur PLU et les flèches matérialisées sur la cartographie sont donc supprimées. 	Commune / Arval	PADD
<p>5 – Orientations sur les paysages et l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le site de l'ancienne usine à gaz sera protégé de tout aménagement (sauf aménagement d'une nouvelle voirie en limite sud) en raison de l'intérêt de ce boisement dans la trame urbaine, accessible depuis le bourg. Il est prévu de maintenir l'occupation boisée par son identification en tant qu'« espace boisé classé » sur le plan de découpage en zones. 	Commune / Arval	PADD / Règlement
<ul style="list-style-type: none"> • Les élus souhaitent protéger le patrimoine bâti remarquable tout en rendant possible l'isolation par l'extérieur sur certains bâtiments car des demandes ont été faites en ce sens. Le représentant du CAUE alerte sur le fait qu'une isolation par l'extérieur de bâtiments en pierres ou en briques traditionnelles empêchait la bonne respiration des murs et n'est pas recommandé. De ce fait, il est proposé de prévoir une règle générale dans le règlement écrit de la zone « UA » (zone urbaine du centre ancien) qui interdise l'isolation des constructions par l'extérieur, mais de préciser dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la thématique de la valorisation énergétique que certains bâtiments identifiés pourraient prévoir une forme d'isolation par l'extérieur et sous certaines conditions (matériaux adaptés, posés sur bardages et pas directement sur la façade...). 	Commune / Arval	PADD / Règlement
<ul style="list-style-type: none"> • Deux principaux cônes de vue ont été identifiés depuis la RD46 sur l'entrée de bourg au nord et depuis la RD929 sur les grands paysages de la vallée de l'Oise au sud. Les emprises agricoles concernées par ces points de vue pourraient être confortées en tant qu'emprises agricoles tout en veillant à éviter la construction de nouveaux bâtiments agricoles dans ces secteurs. Cela pourrait se traduire au règlement écrit par un secteur spécifique de la zone agricole. 	Commune / Arval	PADD / Règlement
<ul style="list-style-type: none"> • L'orientation visant à protéger le petit patrimoine bâti de la commune est validée : la chapelle rue de Paris, l'ancien corps de garde, le château Charmille rue de Paris, les murs en pierres donnant sur l'espace public. Le calvaire situé à l'angle de la rue de Beauvais et de la rue Vollarde appartient à l'évêché et pose des problèmes d'entretien : interrogé, l'Evêché a clairement indiqué qu'il n'est pas enclin à entretenir cet élément. En conséquence, si son état de conservation venait à présenter un réel danger, la commune se garde la possibilité de le retirer pour, si possible, le transplanter ailleurs. 	Commune	Règlement

	Pour action	Délai
<p>• La commune a un enjeu important sur le traitement des enseignes commerciales. Le PLU ne peut pas traiter de ce volet car il relève du Règlement Local de Publicité (RLP), un autre document dont peut se doter les communes et qui vise spécifiquement à réglementer les façades et enseignes. Les élus sont favorables à l'instauration d'un tel document pour protéger les anciennes enseignes et veiller à ce que les nouvelles s'intègrent au paysage, tout en évitant d'imposer trop de contraintes qui risquent de ne pas être suivies. A noter que la réalisation, rénovation ou réfection de la devanture d'un magasin, sans changement de destination du local commercial, ni ajout de surface, est soumise à une déclaration préalable de travaux.</p> <p>6 – Prochaine réunion</p> <p>• La prochaine réunion est prévue vendredi 3 décembre à 14h30 à la mairie et aura pour objet de présenter le projet communal (PADD) aux personnes publiques associées.</p> <p><u>Diffusion</u> : - Mairie de Neuilly-en-Thelle (pour diffusion générale) - Arval (membres de l'équipe)</p>	Commune	Règlement