

# Agence d'Urbanisme ARVAL sarl

## RÉVISION DU PLU DE NEULLY-EN-THELLE

Nos réf. : 01U21/NT  
Compte rendu de réunion n°6  
du 17 septembre 2021

Dif.	Fonctions	Organismes	Participants	présent à la Réunion	absent étant excusé	absent non excusé	invité au prochain Rdv	téléphone	télécopie
<b>X</b>	<b>MAITRE D'OUVRAGE</b>	<b>Mairie de Neully-en-Thelle</b>						03 44 26 86 66	
		<b>Maire</b>	M. ONCLERCQ	<b>X</b>			<b>X</b>		
		<b>Commission Municipale d'Urbanisme - Adjointe à l'urbanisme l'environnement et le développement économique</b>	Mme SOARES	<b>X</b>			<b>X</b>		
		<b>Commission Municipale d'Urbanisme - Adjoint</b>	M. AUGER	<b>X</b>			<b>X</b>		
		<b>Commission Municipale d'Urbanisme - Adjoint</b>	M. LE COUDRAY	<b>X</b>			<b>X</b>		
		<b>Commission Municipale d'Urbanisme - Adjoint</b>	M. VASSEUR				<b>X</b>		
		<b>Commission Municipale d'Urbanisme - Adjoint</b>	Mme MARTINS	<b>X</b>			<b>X</b>		
		<b>Commission Municipale d'Urbanisme</b>	M. JACOB	<b>X</b>			<b>X</b>		
		<b>Commission Municipale d'Urbanisme</b>	M. MARANI	<b>X</b>			<b>X</b>		
		<b>Commission Municipale d'Urbanisme</b>	M. BELLANDE	<b>X</b>			<b>X</b>		
		<b>Commission Municipale d'Urbanisme</b>	Mme SALENTIN	<b>X</b>			<b>X</b>		
		<b>Commission Municipale d'Urbanisme - Adjointe</b>	Mme BILL	<b>X</b>			<b>X</b>		
		<b>Vice-présidente Thelloise</b>	Mme BILL	<b>X</b>			<b>X</b>		
		<b>Pré-instruction ADS</b>	Mme VIDEMONT	<b>X</b>			<b>X</b>		
<b>X</b>	<b>SERVICES ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</b>								
	Préfecture de l'Oise						<b>X</b>		
	DDT - SAUE Beauvais						<b>X</b>		
	DDT - SEEF Beauvais	M. LANDORIQUE					<b>X</b>		
	DDT - Délégation Territoriale Ouest	Mme DEBAX		<b>X</b>			<b>X</b>		
		Mme LAROCHE		<b>X</b>			<b>X</b>		
	ARS						<b>X</b>		
	DREAL						<b>X</b>		
	STAP - Architecte des Bâtiments de France	M.					<b>X</b>		
	Syndicat mixte des transports collectifs de l'Oise (AOT)	M.					<b>X</b>		
	Chambre d'Agriculture	Mme PONS					<b>X</b>		
	Chambre de Commerce et d'Industrie	M. SAMAIN					<b>X</b>		
	Chambre des Métiers	Mme DESESSART					<b>X</b>		
	Conseil Régional						<b>X</b>		
	Conseil Départemental	Mme FREMY			<b>X</b>		<b>X</b>		
		Mme JAMET		<b>X</b>			<b>X</b>		
	Communauté de Communes Thelloise	Mme PETRESCO		<b>X</b>			<b>X</b>		
		Mme HAFFNER					<b>X</b>		
	Office National des Forêts (ONF)						<b>X</b>		
	CAUE de l'Oise	M. SIROT		<b>X</b>			<b>X</b>		
	SAS Thelle Bioenergie	M. MEZONNAUD		<b>X</b>			<b>X</b>		
	Représentant local de la Chambre d'Agriculture	Mme TROUART		<b>X</b>			<b>X</b>		
<b>X</b>	<b>COMMUNES VOISINES</b>								
	Commune de Uilly-Saint-Georges						<b>X</b>		
	Commune de Cires-lès-Mello						<b>X</b>		
	Commune d'Ercuis						<b>X</b>		
	Commune de Crouy-en-Thelle						<b>X</b>		
	Commune de Morangles						<b>X</b>		
	Commune de Fresnoy-en-Thelle						<b>X</b>		
	Commune de Puisieux-le-Hauberger						<b>X</b>		
	Commune de Dieudonné						<b>X</b>		
<b>X</b>	<b>URBANISTE</b>	<b>Agence d'Urbanisme ARVAL</b>							
	Géographe-urbaniste	M. THIMONIER			<b>X</b>		<b>X</b>	03 44 94 72 16	03 44 94 72 01
	Géographe-urbaniste	Mme LOUERAT		<b>X</b>			<b>X</b>		

Prochain rendez-vous :

**Le vendredi 15 octobre à 14h30 en mairie**

Objet :

Orientations du projet communal et OAP sur les thématiques des déplacements et de l'environnement

	pour action	délai
<p><b>1 - PREAMBULE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La réunion du jour conclut la phase de diagnostic et vise à présenter une première version des orientations du projet communal, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce projet communal doit permettre de traiter un certain nombre de thématiques conformément à ce que prévoit le code de l'urbanisme. Par rapport au projet communal du PLU en vigueur, de nouvelles thématiques ont été ajoutées (réseaux numériques, économie d'énergie, etc.), d'autres ont été renforcées (prise en compte des milieux naturels, des mobilités alternatives à l'automobile, etc.). Le projet communal doit être un document clair et précis, lisible par la population. Il se présente sous forme d'orientations écrites et graphiques.</li> <li>• Ce document devra faire l'objet d'un débat lors d'un Conseil municipal. Le PADD sera ensuite présenté à la population par le biais d'un article de concertation et lors d'une réunion publique. Le PADD et le diagnostic seront mis à disposition des habitants en version papier en mairie et en version dématérialisée sur le site internet de la commune et sur la page facebook. Des panneaux d'information sur le contenu du PADD seront également réalisés.</li> <li>• Il convient de préciser que le PADD n'est pas un document opposable lors des demandes d'urbanisme, contrairement aux documents réglementaires et aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Cependant, les documents réglementaires devront être cohérents avec les orientations prises dans le PADD.</li> <li>• Le document va prendre forme au cours des prochaines réunions de travail, mais une fois que le débat sur le PADD en Conseil municipal aura eu lieu, toute évolution du document impliquera un débat complémentaire en Conseil municipal. Un délai de 2 mois entre le débat du PADD et l'arrêt du PLU en conseil municipal est requis. Ce débat complémentaire sera envisagé si les estimations de population retenues jusqu'alors s'avèreraient trop éloignées des résultats du recensement officiel de l'INSEE prévu pour 2022.</li> <li>• Sur la base du PADD débattu, la commune pourra surseoir à statuer sur les demandes d'urbanisme qui sembleraient incompatibles avec les orientations définies dans le projet.</li> <li>• Sur la base du PADD débattu, une demande d'examen des incidences du projet de PLU sur l'environnement sera envoyée à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) une fois que le contenu du PADD sera validé. La MRAe dispose d'un délai de 2 mois pour donner son avis sur le projet et décider si le projet de PLU nécessite la réalisation d'une étude complémentaire (évaluation environnementale stratégique). Le fait de débattre du PADD au plus tôt permet ainsi de gagner du temps sur la procédure.</li> </ul>	Commune/Arval	pour mémoire
	Commune	fin 2021 / début 2022
	Commune/DDT	pour mémoire
	Commune / Arval	une fois le PADD débattu
	Commune / Arval	une fois le PADD débattu
<p><b>2 - ORIENTATIONS SUR LA POPULATION ET L'HABITAT</b></p> <p><b>Les estimations de population et logements en 2021</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il est rappelé que les chiffres du nombre de population et de logements sont des estimations sur la base des adresses recensées en 2020 par la commune auxquelles ont été déduits les potentiels logements qui ont été recensés vacants en 2016 et estimés occupés en 2021 (vacance commerciale liée aux logements construits dans le courant de l'année 2016), qui représentent environ 79 logements.</li> <li>• L'estimation de 3 992 habitants en 2021 est plus proche de la réalité, plutôt que de retenir le chiffre officiel de l'Insee de 2018, (rendu public en 2021) et d'appliquer le taux de croissance souhaité à partir de 2018. L'estimation de 3 992 habitants et de 1597 logements en 2021 implique 230 logements de plus que les logements recensés officiellement en 2016, ce qui est cohérent avec les 247 logements recensés dans les opérations produites entre 2016 et 2021 (60 logements OPAC rue Mora, 32 logements Oise Habitat résidence du Chalet, 50 logements résidence OPAC des Marronniers, 33 logements rue de la Procession et 72 rue du Chemin des Bœufs), puisqu'une grande partie des logements de l'opération OPAC et résidence du Chalet étaient recensés en vacance commerciale en 2016 (estimée à environ 63 logements en vacance commerciale).</li> <li>• Les services de l'État alertent sur le potentiel que représente les logements vacants sur la commune. Les services de la Thelloise indiquent que le PLH est en cours d'élaboration à l'échelle de l'EPCI et que le diagnostic du PLH permettra d'avoir des chiffres plus précis que l'Insee sur le taux de vacance.</li> <li>• Par ailleurs, il est rappelé que si les projections sont trop éloignées des chiffres officiels qui seront communiqués par l'Insee en juillet 2022, un débat complémentaire du PADD pourra être réalisé courant 2022. Si les ajustements envisagés n'ont pas ou peu d'incidences sur le scénario spatialisé et sur la consommation d'espaces agricoles ou naturels, il ne sera pas nécessaire de consulter à nouveau la MRAe.</li> </ul> <p><b>L'enjeu de maîtrise des divisions foncières au sein de la trame bâtie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le potentiel de logements estimé dans la trame bâtie tient compte d'une trentaine de logements dans les dents creuses sur lesquels il n'a pas été fixé de coefficient de rétention foncière. En effet, même s'il est évident que l'ensemble des terrains non bâtis dans la trame urbaine n'accueillera pas de nouveaux logements d'ici 2035, puisqu'il s'agit de terrains privés dont la construction dépend du bon vouloir des propriétaires, cela compense les potentielles divisions de propriétés déjà bâties qu'il est aujourd'hui très difficile d'estimer.</li> <li>• Les élus rappellent l'enjeu de maîtrise des divisions du foncier et du bâti au sein de la trame bâtie. En effet, la commune de Neuilly-en-Thelle connaît une forte pression foncière depuis quelques années. Les élus constatent que les logements mis en vente sont vendus très rapidement, et que les logements ne restent pas vacants très longtemps. La crise sanitaire a amplifié ce phénomène et la commune connaît l'arrivée de franciliens à la recherche de logements individuels. En moyenne, les élus constatent une douzaine de logements/an créé par renouvellement au sein de la trame bâtie.</li> <li>• Le PLU propose plusieurs outils de maîtrise des divisions foncières et des divisions de logements. L'outil « trame de jardin » utilisé dans le PLU en vigueur pourrait être repris au futur PLU. Cependant, depuis la loi recodification du code de l'urbanisme suite à l'ordonnance du 23 septembre 2015, l'article du code de l'urbanisme qui rend possible l'identification de ces secteurs de jardins dans la trame urbaine précise désormais qu'il s'agit de secteurs « à protéger inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent » (article L151-23 du code de l'urbanisme). De ce fait, se pose la question d'autoriser des abris de jardins, annexes ou installations de loisirs de type piscines ou terrain de jeux dans ces fonds de jardin, qui seraient donc interdits.</li> </ul>	Commune/DDT	pour mémoire
	Commune/Arval	pour mémoire
	Commune/Arval	pour mémoire

	pour action	délaï
<p><b>Potentiel de logements possibles par mutation des grandes propriétés affiné</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il est rappelé que le scénario tient compte des deux projets accordés au Bellé, par rénovation de l'ancien centre équestre (14 logements) et mutation d'une grande propriété attenante au corps de ferme (25 logements). Pour ce dernier projet, le permis d'aménager prévoit des emprises à maintenir naturelles au contact de l'espace agricole et du fossé. Un secteur « Nj » pourrait notamment être prévu. Il est proposé d'ajouter une trame végétale à prévoir sur la cartographie du PADD.</li> </ul>	Commune/Arval	pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur l'ancien corps de ferme de la rue de Beauvais, les propriétaires avaient déposé un projet pour 5 à 6 pavillons sur la pâture attenante à l'arrière du corps de ferme avec une entrée et sortie unique sur la rue Marceau Volland qui a été refusé par la mairie en raison de l'étroitesse de l'accès (moins de 5 mètres) et des problèmes de sécurité, car la rue Marceau Volland est elle-même étroite et résidentielle. Le projet ne prévoyait pas d'accès possible sur la rue de Beauvais, puisque les propriétaires habitent le corps de ferme côté rue.</li> </ul>	Commune/Arval	pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les élus sont favorables à la mutation de l'ancien corps de ferme, sous condition que l'entrée et la sortie des véhicules se fassent sur la rue de Beauvais, soit par le porche existant, soit par un autre accès sécurisé (au niveau de l'ancienne grange accolée au corps de ferme au nord qui pourrait être démolie pour l'occasion par exemple). L'aménagement serait conditionné à une seule opération d'ensemble, de façon à bien gérer les accès et le stationnement. Le maintien d'une sortie annexe sur la rue Volland reste envisageable, soit à sens unique dans le sens des entrées, soit piétonne uniquement. Comme pour le reste des cœurs d'îlots et des fonds de jardin qui seront protégés au futur PLU, l'ancienne pâture attenante au corps de ferme est à protéger. Initialement, le projet prévoyait 5 à 6 pavillons dans cette pâture : les OAP pourraient prévoir une programmation de logements soit par mutation du bâti existant, soit par construction de nouveaux logements dans la partie du terrain située entre la rue de Beauvais et la rue Volland, emprise d'environ 1600 m2 permettant 3 pavillons si la grange venait à être démolie (densité de 20 lgts/ha). Au cours de la prochaine réunion, il conviendra d'estimer le nombre de logements potentiels sur la partie bâtie, en tenant compte notamment des emprises disponibles pour prévoir le stationnement.</li> </ul>	Commune/Arval	au plus tôt
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La grande propriété située face à la poste est vacante depuis des années. Le jardin est occasionnellement entretenu par le propriétaire, qui n'a pas de projets particuliers connus à ce jour. Les élus indiquent souhaiter que cet espace reste maintenu en fond de jardin.</li> </ul>	Commune/Arval	pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La grande propriété du château rue de Paris est également à protéger, soit au titre du parc à protéger, soit en soumettant à déclaration les divisions.</li> </ul>	Commune/Arval	pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La ferme « Braque » a fait l'objet d'un projet de division pour 11 lots à bâtir, refusé par l'ABF car situé dans le périmètre de l'église classée MH. 2 logements ont été réalisés en front de rue, ce qui empêche aujourd'hui la création de nouveaux logements à l'arrière du terrain puisqu'il n'y a plus d'accès. Sachant que le propriétaire a un projet, les élus souhaitent maîtriser les conditions d'urbanisation à l'arrière du terrain en prévoyant les accès (envisageable sous condition de démolition de l'ancienne grange), en encadrant la programmation de logements et en maintenant une emprise végétalisée en fond de parcelle au contact des espaces agricoles.</li> </ul>	Commune/Arval	pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'établissement Craff compte encore une grande emprise avec un ancien bâtiment d'activité à l'abandon pouvant muter. Les élus sont favorables à encadrer les divisions sur ce secteur. Des OAP pourraient être prévues.</li> </ul>	Commune/Arval	pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le corps de ferme du Bellé présente un patrimoine bâti remarquable, au même titre que l'ancien corps de ferme de la rue de Beauvais. Ce corps de ferme est aujourd'hui utilisé pour le stockage de matériel agricole dans la cour, mais les bâtiments ne sont plus exploitables en tant que tels pour l'activité car inadaptés à la taille des machines agricoles et aux pratiques actuelles. Contrairement au corps de ferme de la rue de Beauvais, il présente de bonnes conditions d'accès. Les élus sont favorables à un projet de mutation vers des logements ou vers de l'hébergement touristique, sur le bâti existant et/ou sur l'emprise attenante. La pâture à l'arrière du corps de ferme, aujourd'hui classée agricole, est envisagée pour la construction d'un nouveau hangar agricole et le logement de l'exploitant : son maintien dans la zone agricole doit être vérifié en s'assurant que le projet de l'exploitant est possible, sinon le PLU pourrait prévoir un secteur particulier dans la zone agricole pour rendre ce projet possible. La présence de l'exploitant se justifie notamment pour la surveillance du méthaniseur.</li> </ul>	Commune/Arval	pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le propriétaire possède également le terrain situé entre l'ancienne station d'épuration et le dernier terrain bâti, inexploitable à des fins agricoles, qu'il souhaite valoriser (jardins collectifs ? /terrains à bâtir).</li> </ul>	Commune/Arval	pour mémoire
<p><b>Choix d'un secteur de développement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'accès au secteur à enjeu d'aménagement retenu se fera par le terrain boisé qui accueillait anciennement une usine à gaz. Cette parcelle sera intégrée au périmètre soumis aux opérations d'aménagement et de programmation (OAP). L'acquisition du terrain est en réflexion depuis plusieurs années : une convention a été signée avec l'EPFLO pour aider la commune à acquérir le terrain. Le propriétaire du terrain possède plusieurs sites dans l'Oise et souhaite vendre ces sites de façon groupés. La commune est favorable à l'identification d'un emplacement réservé sur ce terrain, au minimum sur la partie sud sur laquelle est envisagé la création de la voie de desserte.</li> </ul>	Commune/Arval	pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'EPFLO a peu de contacts avec le propriétaire, mais la situation pourrait se débloquer dans les années à venir, ce qui est cohérent avec le calendrier d'ouverture à l'urbanisation de la zone, prévu après 2025, une fois les opérations au Bellé réalisées, et en fonction du nombre de logements réalisés dans l'enveloppe urbaine, notamment par mutation des anciens corps de ferme.</li> </ul>	Commune/Arval	pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise de la zone représente environ 0,8 ha entre les terrains déjà bâtis à l'ouest et le chemin de la procession à l'est, formant une limite nette au secteur d'extension urbaine.</li> </ul>	Commune/Arval	pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le phasage de l'ouverture à l'urbanisation sera précisé dans les OAP du secteur (après 2025, et selon l'état d'avancement des autres secteurs prévus pour l'accueil de nouveaux logements).</li> </ul>	Commune/Arval	pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La DDT alerte la commune sur la compatibilité du document d'urbanisme avec le futur SCOT. Sur la question des densités attendues, les représentants de la Thelloise indiquent qu'il n'est pas envisagé de revenir sur les densités définies à la première mouture au SCOT, dont l'élaboration est pour le moment suspendue pour intégrer une nouvelle commune au périmètre.</li> </ul>	Commune/Arval	pour mémoire
<p><b>La diversification du parc de logements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les objectifs qualitatifs du parc de logements sont à croiser avec le PLH en cours d'élaboration sur le territoire intercommunal : ce document de planification de la politique de l'habitat pour les 6 prochaines années fixera une déclinaison des objectifs de logements et de logements locatifs sociaux à l'échelon communal, et définira les typologies de logements en fonction des besoins recensés sur le territoire.</li> </ul>	Commune/Arval	pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un pourcentage de logements sociaux pourrait notamment être fixé dans les corps de ferme.</li> </ul>	Commune/Arval	pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les élus souhaitent anticiper la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage qui prévoit 6 Terrains familiaux locatifs (TFL) sur le territoire intercommunal. Il est convenu de ne pas flécher d'emplacement à ce stade : une Déclaration de Projet d'intérêt général permettra d'intégrer les TLF dans le futur PLU par une procédure de mise en compatibilité en temps voulu. La mise en compatibilité est une procédure rapide et simplifiée d'évolution du document d'urbanisme (une réunion d'examen conjoint avec l'État remplace le délai de 3 mois de consultation des personnes publiques associées).</li> </ul>	Commune/Arval	pour mémoire

	pour action	déla
<p><b>3 - ORIENTATIONS SUR LES ÉQUIPEMENTS ET LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le PADD, il est prévu de ne pas localiser spécifiquement la salle des fêtes, car le choix de sa localisation n'a pas encore été arrêté, même si plusieurs sites sont étudiés.</li> <li>• L'aménagement de la future salle communale est envisagé dans l'emprise de la zone d'activités. Les représentants de la Thelloise indiquent qu'un temps d'échange entre la commune et l'EPCI à ce sujet est souhaitable.</li> <li>• La DDT alerte sur la consommation d'espaces prévue dans le cadre de l'extension de la zone d'activités. Les représentants de la Thelloise rappellent que Neuilly-en-Thelle a été identifiée au SCOT comme l'un des principaux pôles de développement économique à l'échelle de l'EPCI. Sur le territoire intercommunal, il est constaté une saturation prochaine de la zone d'activité de Chambly, particulièrement attractive, et il faut s'attendre à un report prochain des demandes sur la zone d'activités de Neuilly-en-Thelle</li> <li>• Le service de développement économique s'est structuré au sein de la Thelloise : selon les services de l'EPCI, bien que des emprises soient disponibles depuis longtemps et n'ont pas encore été occupées dans la zone d'activités, cela ne signifie pas qu'elles vont rester inoccupées dans les années à venir.</li> <li>• En termes de phasage, la Thelloise souhaite prioriser le développement économique sur la zone disponible de 4 hectares au nord, puis de 3,4 ha au sud de la route de Crouy. L'emprise de 14 hectares de part et d'autre de la déviation, dans la continuité de la Zade Crouy, est envisagée à plus long terme selon les services de la Thelloise, mais la zone reste d'actualité puisqu'une convention foncière a été passée avec l'EPFLO. Les services de la Thelloise et la commune sont favorables à l'identification de cette emprise représentée par des flèches indiquant le développement économique à long terme au PADD, sans traduction réglementaire (la zone serait pour le moment classée en zone agricole au PLU). Une fois la zone d'activités remplie, une modification du PLU ou une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU permettrait d'intégrer ce secteur à la zone d'activités économiques.</li> <li>• L'entreprise Geodis déjà implantée côté nord de l'avenue de l'Europe semblerait avoir des projets d'extension du bâtiment d'activités, ce qui impliquerait de conserver l'emprise située entre le bâtiment actuel et la RD929 en zone UE (emprise enclavée qui ne peut servir qu'à l'extension de l'activité déjà implantée).</li> <li>• Par ailleurs, la Thelloise a quelques remarques visant à faire évoluer les dispositions réglementaires de la zone UE : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Réduire la marge de recul des constructions par rapport aux routes départementales qui ne constituent pas les voies d'accès au terrain (édifié à 15 m, y compris par rapport à la RD929 dans le PLU en vigueur)</li> <li>o Réduire la marge de recul des constructions pour les activités logistiques</li> <li>o Réduire la marge de recul des panneaux photovoltaïques par rapport aux limites parcellaires, pour permettre l'implantation de panneaux au sol (à condition que ce ne soit pas possible en toiture).</li> </ul> </li> </ul> <p><b>4 - PROCHAINE RÉUNION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La prochaine réunion de travail est prévue le vendredi 15 octobre à 14h30 à la mairie et aura pour objet l'étude des orientations du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques portant sur les déplacements, et environnement.</li> </ul>	<p>Commune/Arval</p> <p>Commune/Arval</p> <p>Commune/Arval</p> <p>Commune/Arval</p> <p>Commune/Arval</p> <p>Commune/Arval</p>	<p>pour mémoire</p> <p>pour mémoire</p> <p>pour mémoire</p> <p>pour mémoire</p> <p>pour mémoire</p> <p>pour mémoire</p>

# Réviser le Plan Local d'Urbanisme pour mieux maîtriser l'évolution de la population

**Maîtriser l'accueil de nouveaux habitants et étaler le développement démographique dans le temps, après une période de forte croissance, suivant les orientations définies à l'échelle intercommunale.**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- La commune a connu **2 périodes de très forte croissance démographique**, entre 1975 et 1987 avec l'accueil de près de 500 habitants supplémentaires, et sur les dix dernières années **entre 2012 et 2021**, avec un gain de population estimé à **900 habitants supplémentaires**. Entre ces deux périodes de croissance, la commune a connu une stabilité démographique, avec seulement 43 habitants accueillis entre 1999 et 2012. La croissance observée sur les dernières années permet ainsi de compenser l'absence de développement démographique sur la période passée, et **l'évolution de la population lissée entre 1999 et 2021 reste comparable à celle observée sur le territoire de la Thelloise**. Neuilly-en-Thelle est une commune accessible, proche des pôles d'emplois et disposant d'une gamme d'équipements, de services et de commerces qui la rendent particulièrement attractive pour les jeunes ménages franciliens, notamment les familles avec enfants en bas âge, tout en proposant des prix de l'immobilier plus abordables qu'en Ile-de-France. **Il convient donc de se positionner dans ce contexte et de répondre au mieux aux besoins des ménages souhaitant s'installer sur la commune, en proposant des projets adaptés et en valorisant les atouts communaux.**

- La période qui suit l'approbation du PLU (2008) a permis **l'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation** (zones 1AU du chemin des Boeufs, de la route de Crouy et au nord du chemin de la Procession) et **a fait venir de jeunes ménages sur la commune, assurant le maintien de l'équilibre des tranches d'âge dans le temps**. L'accueil de nouveaux habitants depuis 2008 a permis de **compenser le phénomène de vieillissement démographique lié au glissement des tranches d'âge des personnes arrivées sur la commune à la fin des années 1970** lors de la période de forte croissance démographique et qui viennent aujourd'hui alimenter la catégorie des plus de 60 ans. À l'horizon 2035, il convient de veiller au maintien de l'équilibre des tranches d'âge **afin de garantir le bon fonctionnement des équipements communaux à long terme**. Le phasage des opérations de logements, étalées dans le temps, pourrait permettre de mieux maîtriser l'évolution démographique, et d'anticiper les besoins en équipements.

- Le projet communal vise à **déterminer un rythme de croissance pour les 15 ans à venir**, compatible avec l'objectif maximum de croissance fixé par le projet de SCOT (de 1%/an), et répondant à la volonté communale de maîtriser l'évolution démographique, tout en veillant à rendre possible l'accueil régulier de nouveaux habitants nécessaire au maintien et au développement des commerces, services, équipements et activités, et nécessaire au maintien de l'équilibre des tranches d'âge sur le long terme.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Maîtriser l'accueil de nouveaux habitants** sur la commune au regard du fort développement démographique observé sur la dernière décennie, en cohérence avec la capacité des équipements publics existants, en particulier les écoles, et en respectant les orientations du projet de SCOT de la Thelloise. **Viser à maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge à horizon 2035** pour le bon fonctionnement des équipements. Pour cela, le projet prévoit de tenir compte des opérations en cours, de privilégier le remplissage des emprises restées libres de construction et la mutation du foncier dans la trame bâtie déjà constituée, et de **phaser le développement démographique à plus long terme** en misant sur une opération d'aménagement de qualité sur un secteur à aménager de dimension limitée et situé en continuité du bâti existant et des principales centralités.

- **Poursuivre une stratégie résidentielle favorable à l'accueil de jeunes ménages**, sachant que la commune est particulièrement attractive pour les familles, tout en veillant à diversifier les typologies de logements au regard des dernières opérations réalisées sur la commune. **Permettre la redistribution de nouveaux logements au sein de la trame déjà urbanisée** en tenant compte également des conditions de renouvellement des habitants au sein des logements déjà existants qui pourraient changer d'occupants d'ici 2035.

- **Sur la base du potentiel foncier disponible dans l'enveloppe urbaine constituée, envisager un taux annuel de croissance moyen d'environ 0,65%/an entre 2021 et 2035**, engendrant un gain d'environ 376 habitants supplémentaires, **soit environ 4 368 habitants à horizon 2035**, pouvant se traduire par une moyenne d'environ 12 nouveaux ménages par an. Outre, le renouvellement des occupants au sein des logements existants (personne seule ou en couple remplacée par un ménage avec enfants), ces ménages seront accueillis par de nouvelles constructions résultant du remplissage des rares espaces restés libres de construction, l'aménagement de logements au sein de bâtis existants, ainsi que l'aménagement à plus long terme d'un secteur proposé à l'urbanisation.

### Hypothèse de croissance moyenne de 0,65%/an, appliquée à partir du nombre d'habitants estimé en 2021

2016	Taux d'évolution annuel moyen 2016/2021	2021	Taux d'évolution annuel moyen 2021/2025	2025	Taux d'évolution annuel moyen 2025/2030	2030	Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035	2035	Évolution entre 2021 et 2035	Moyenne annuelle entre 2021 et 2035
3448	2,97 %	3992	0,65%	4096	0,65%	4230	0,65%	4368	+ 376 habitants	+ 26,9 hab/an

### Scénario de logements induits

2016	Taux d'évolution annuel moyen 2016/2021	2021	Taux d'évolution annuel moyen 2019/2025	2025	Taux d'évolution annuel moyen 2025/2030	2030	Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035	2035	Évolution entre 2021 et 2035	Moyenne annuelle entre 2021 et 2035
1367	3,16 %	1597	0,70%	1642	0,70%	1700	0,71%	1761	+ 164 logements	+ 11,7 lgt/an

# Permettre la réalisation de constructions à usage d'habitat mieux adaptées aux besoins

**S'appuyer principalement sur le potentiel de logements existants dans la trame urbaine constituée, estimé à environ 149 nouveaux logements à l'horizon 2035, et prévoir à plus long terme un secteur pouvant recevoir une quinzaine de logements.**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- En lien avec le scénario envisagé de croissance de la population, il convient d'évaluer le nombre de logements nécessaires pour répondre aux besoins, suivant un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels à des fins urbaines. Au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée, le stock de logements vacants ainsi que le nombre de dents creuses offrent encore des possibilités d'aménagement de logement. Moins d'une dizaine de grandes propriétés ou d'anciens corps de ferme pourraient faire l'objet de divisions, et interrogent quant aux conséquences sur la préservation du patrimoine bâti local et des emprises végétalisées au sein de la trame bâtie. **L'urbanisation de ces espaces pourra être encadrée par le PLU révisé** afin d'adapter l'offre de logements aux besoins des ménages.

- **L'offre locative est estimée à près de 30 % du parc**, dont environ 14 % en locatif aidé en 2021 en tenant compte des dernières opérations réalisées sur la commune (60 logements aidés rue Nadège Mora et Suzanne Camus, 32 logements aidés dans la résidence du Chalet, 50 logements aidés aux «Marronniers»).

- **Le parc de logements est relativement diversifié.** Il se compose majoritairement de grands logements (67 % des logements ont 4 pièces et plus selon les données de l'Insee en 2018), mais les dernières opérations tendent à diversifier l'offre à travers la **production d'au moins 48 logements de type T2 et T3 entre 2017 et 2021.** Par ailleurs, **les divisions foncières et divisions de logements observées ces dernières années dans la trame bâtie du bourg contribuent à la création de logements de petite taille.** Ce type de logements de petite ou moyenne taille a permis de répondre plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes, notamment pour les jeunes en décohabitation, pour les jeunes ménages primo-accédants désirant rester sur la commune, ou pour les personnes âgées souhaitant un logement plus petit et de plain-pied tout en restant sur le bourg. Il convient donc de **s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logement suivant les populations visées, et à répondre aux différents besoins constatés sur la commune.**

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- S'inscrire dans **une démarche répondant aux objectifs du développement durable par la mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain** qui impliquera de fait une modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles à des fins urbaines. La densité moyenne du bâti sera augmentée en raison des possibilités de création de logements dans la trame urbaine déjà constituée, par comblement des dents creuses et mutation des grandes propriétés, notamment des anciens corps de ferme. En revanche, **l'urbanisation en épaisseur des terrains déjà construits sera limitée afin de préserver la typologie urbaine du bourg**, les espaces végétalisés en cœur d'îlot et les espaces de transition avec les emprises agricoles présentant un intérêt écologique, paysager et également nécessaires à la régulation des eaux de ruissellement. Au contact des emprises agricoles, cela permet aussi d'intégrer la nouvelle réglementation relative aux zones de non traitement (ZNT).

- La mise en œuvre du scénario de croissance envisagé **repose sur la réalisation d'environ 164 résidences principales supplémentaires** sur la commune d'ici 2035, dont **90% sont attendus par renouvellement urbain de la trame déjà bâtie.** En tenant compte des disponibilités dans le tissu bâti déjà constitué estimé à 149 logements, le projet communal rend possible **l'ouverture à l'urbanisation à plus long terme d'une emprise vouée à l'accueil d'une quinzaine de nouveaux logements, soit environ 0,8 hectare** sur la base d'une densité moyenne de 20 logements à l'hectare compatible avec le projet de SCOT de la Thelloise. Ce secteur est proposé entre la rue René Guérin, la rue Jean Moulin et le chemin de la Procession à l'est du bourg. Son aménagement permettra de **renforcer les connexions et moyens de mobilités douces entre les 3 principales centralités identifiées** : le centre-bourg (avec ses commerces, services et équipements), la zone d'activités (avec ses emplois et le supermarché) et le pôle du complexe sportif et du collège. Ce secteur a également été retenu en raison des **incidences limitées sur l'environnement** au regard d'autres secteurs qui ont été écartés, notamment côté ouest du bourg. Le nouveau projet communal permet de rendre plus de 12 hectares à la zone agricole ou naturelle par rapport au PLU adopté en 2008.

- **Poursuivre l'effort de construction vers la réalisation de quelques logements de taille petite et moyenne** (2-4 pièces) en locatif ou en accession à la propriété, en particulier sur les secteurs de renouvellement urbain situés au cœur du bourg à proximité des commerces et services, notamment par mutation des anciens corps de ferme. Diversifier l'offre de logements en proposant également **des opérations comprenant des logements de grande taille, répondant à un besoin identifié sur le secteur.**

# Répondre aux besoins en équipements, en services et en loisirs aux habitants actuels et futurs

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.

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- La commune dispose d'une gamme d'équipements et de services de proximité bien développée qui bénéficie aux habitants de la commune, mais également des communes aux alentours, confortant le rôle de Neuilly-en-Thelle en tant que pôle relais au sein du territoire de la Thelloise. Les équipements et services de proximité forment **une polarité principale autour du centre-ancien**, entre la place Tiburce Lefèvre et la place du Maréchal Leclerc qui concentrent les équipements scolaires et périscolaires, la maison de santé et les commerces et services de proximité. Deux autres polarités secondaires sont identifiées, l'une au sud du bourg autour du collège, du complexe sportif et de l'aire de covoiturage, et l'autre autour des commerces et de la grande surface sur la zone d'activités. **Cette organisation multi-polaire invite à questionner le renforcement possible des connexions entre le nord et le sud du bourg.**

- Afin de **continuer à assurer le bon fonctionnement de ces équipements**, il convient de leur laisser des possibilités d'aménagement et d'extension, et de garantir leur bon fonctionnement en assurant le renouvellement de la population et l'accueil maîtrisé des ménages, de façon étalée dans le temps et sur le long terme. Il convient également d'**anticiper les besoins en équipements** à l'horizon 2035. **L'opportunité d'aménager une salle des fêtes peut être questionnée**, sachant que la salle mise à disposition à la mairie n'est pas adaptée à tous les événements.

- La **valorisation de nouveaux espaces de loisirs autour de jardins familiaux** pourrait permettre de rééquilibrer la répartition des équipements entre le nord et le sud du bourg, tout en créant un espace de transition entre le tissu bâti et la zone d'activités économiques.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Laisser la possibilité à chacune des centralités ou polarités identifiées de pouvoir se développer sur place**, en particulier pour contribuer au dynamisme du bourg, et anticiper les besoins éventuels en confirmant leur vocation dominante. **Conforter notamment le centre-bourg** en veillant à la sauvegarde des commerces et services de proximité et poursuivre la politique engagée visant à améliorer son fonctionnement (accès et sécurité des piétons, maîtrise des circulations automobiles aux abords, gestion du stationnement notamment à l'ouest, etc.) et son traitement paysager.

- **Confirmer le complexe sportif et le collège en tant que pôle significatif** sur la commune, en maintenant leurs usages. Conserver les terrains en arrière de celui-ci pour rendre possible le développement des équipements existants, répondant aux besoins des habitants du territoire de la Thelloise. Engager une réflexion sur le devenir du stade municipal à long terme et dont les équipements existants (piste d'athlétisme) pourraient être regroupés au niveau du complexe sportif. **Anticiper l'agrandissement des équipements scolaires du boulevard Lebègue** en rendant possible leur extension sur tout ou partie du stade municipal, si celui-ci venait à être délocalisé sur le pôle sportif, et proposer un nouvel accès à l'équipement depuis la rue René Guérin qui forme un axe fort pour les piétons et les vélos depuis les quartiers récents au nord-est du bourg.

- **Prévoir l'aménagement d'une nouvelle salle polyvalente** pouvant répondre aux besoins à l'échelle intercommunale sur un site disposant d'une bonne accessibilité, permettant de mutualiser les besoins en stationnement, et en évitant d'engendrer des nuisances pour les habitants. **Conforter l'usage actuel des jardins familiaux** situés au nord de l'impasse Hellio, prévoir l'aménagement de quelques places de stationnement, et anticiper éventuellement leur extension ou relocalisation.

# Veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune

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

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- L'activité économique repose sur la présence de nombreux commerces et services de proximité, ainsi que sur l'accueil d'entreprises sur la zone d'activités de la Croix de Guerre, dont l'aménagement est porté par la Communauté de Communes de la Thelloise. Avec plus de 1000 emplois recensés sur la commune en 2017, Neuilly-en-Thelle constitue un pôle d'emploi important à l'échelle de la Thelloise, amené à se développer.

- La structure commerciale en centre-bourg, concentrée autour de l'artère commerçante de la rue de Beauvais et rue de Paris et autour de la place Tiburce Lefèvre, est restée dynamique, en lien avec le développement démographique observé sur les 10 dernières années, et grâce à la requalification des espaces publics du centre-bourg et son accessibilité (stationnement notamment).

- La zone d'activités de Neuilly-en-Thelle deviendra particulièrement attractive pour les entreprises dans les prochaines années du fait d'une déconcentration progressive des activités par rapport au pôle d'emploi francilien. Un projet d'aménagement est en cours sur l'avenue de l'Europe, et il reste encore 15 hectares disponibles pour répondre à l'accueil de nouvelles activités ou aux besoins d'extension des entreprises déjà implantées. Les orientations du SCOT confirment la possibilité d'extension de la zone d'activités vers le nord et vers le sud-est pour accueillir de nouveaux emplois locaux.

- L'activité agricole occupe l'essentiel du territoire communal. La présence de plusieurs exploitations agricoles sur la commune conduit à tenir compte de leur besoin et de leur projet (anticiper la création de nouveaux bâtiments agricoles, l'extension ou la reconversion de bâtiments existants, ne pas perturber l'accessibilité des parcelles cultivées aux engins agricoles, etc.) en modérant la consommation de l'espace agricole et en définissant une réglementation adaptée quant à l'usage des sols.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Promouvoir les activités artisanales, commerciales, agricoles, de services et autres, en proposant un cadre réglementaire autorisant leur création et leur extension dès lors qu'elles restent compatibles avec l'environnement habité, et que les conditions d'accès et de stationnement sont correctement gérées. Une attention toute particulière sera portée au maintien de commerces de proximité dans le centre-bourg de Neuilly-en-Thelle, qui participent pleinement à renforcer la polarité du secteur et répondent aux besoins des habitants de la commune et des communes alentours.

- En lien avec la Communauté de Communes, veiller au dynamisme économique de la commune en confirmant le site d'activités existant de la Croix de Guerre, qui constitue une offre d'emplois locale à l'échelle de la Thelloise, sachant que les autres zones d'activités sur le territoire intercommunal pourraient être rapidement saturées. Prévoir le phasage du développement économique sur les secteurs déjà identifiés au PLU adopté en 2008 et en cours d'acquisition foncière, conformément aux dispositions du projet de SCOT de la Thelloise qui fait de Neuilly-en-Thelle une des principales communes identifiées à l'échelle de toutes les communes de l'intercommunalité pour accueillir de nouvelles activités économiques du fait de son accessibilité (RD929) et des sensibilités environnementales limitées sur le secteur : un principe d'extension à court et moyen terme est confirmé vers le nord (environ 5,8 hectares) et le sud-est (environ 3,4 hectares), en lien avec l'extension de la zone d'activités d'Ercuis, afin de permettre aux entreprises déjà implantées de pouvoir s'étendre sur place si besoin et de poursuivre l'accueil de nouveaux établissements. Anticiper à plus long terme une extension dans la continuité de la route de Crouy, selon le taux de remplissage observé de la zone d'activités.

- Délimiter de nouveaux secteurs voués à l'urbanisation ou des secteurs à préserver de la construction, en tenant compte des besoins du milieu agricole : maintien d'une bonne accessibilité aux champs, possibilité de construction de bâtiments nécessaires à l'activité notamment en dehors du secteur urbanisé, en veillant à une bonne articulation entre l'activité agricole d'une part, les sensibilités environnementales des lieux et l'insertion paysagère des constructions ou des installations, d'autre part. Tenir compte des possibles besoins d'évolution et de diversification de tout ou partie des sites accueillant actuellement un siège d'exploitation agricole, par la mise en place de dispositions réglementaires adaptées. Conforter le site du méthaniseur. Anticiper et maîtriser la mutation de l'ancien corps de ferme situé en coeur de bourg, rue de Beauvais.