



✓ *Logement et hébergement :*

Il identifie la commune de Neuilly en Thelle comme **pôle relais**.

Il fixe un **taux de croissance annuel maximum de 1 % par an**. Il donne alors un objectif démographique **d'ici 2035 à 4 206 habitants soit 758 habitants de plus qu'en 2019** (3 448 habitants identifiés en 2019). L'INSEE a communiqué à la commune au 1/01/2021 une estimation à 3 861 habitants (population légale en vigueur).

→ **Ce qui peut supposer que la commune devra recevoir environ 388 habitants de plus entre 2021 et 2035. Soit 758 habitants de plus qu'en 2019 (source Insee : 3 448 habitants).**

→ **Ceci impliquerait environ 150 à 160 logements d'ici 2035. (estimation avec ratio de 2,5 hbts/foyer)**

Attention ! Cette analyse ne prend pas en compte les mouvements récents de la population, la typologie des constructions (F2 ou F5) ainsi que les permis de construire accordés ou susceptibles de l'être dans les prochains mois...

Nombreux sont les aménageurs qui exercent une pression sur les parcelles urbanisables ; pour le moment, un refus poli leur est opposé ou une demande de report. Néanmoins, deux petits lotissements de maisons individuelles d'architecture contemporaines et aux normes écologiques (- 40 lots) pourraient sortir d'ici 2 à 3 ans.

Si la commune est soumise à une régulation, voulue par l'ensemble du conseil municipal, elle n'est cependant pas soumise à une densité d'habitat. Cette question a été soulevée à l'intercommunalité (*pour les communes classées en bourgs 15 à 20 logts/ha et pour les pôles d'équilibre à 20 à 25 logts/ha*). ARVAL conseille une densité entre 15 à 25 logements/ha.

À noter : cette densité est examinée par les services de l'État sur la globalité des parties urbanisées de la ville. De ce fait, une modularité (densité faible, moyenne ou forte) est tout à fait envisageable.

Propositions :

- densité forte sur des opérations d'aménagement et de programmation (OAP) en centre-ville comme les corps de ferme
- densité plus modeste sur les franges de la ville, et à réfléchir en fonction des réseaux et des mobilités.

**IMPORTANT :** en attendant de fixer les secteurs, ARVAL a laissé **un plan qui permet de noter remarques et suggestions tout le long de la phase diagnostic**. Dans un premier temps, est ciblé le potentiel qu'offrent les dents creuses. Dans un second temps, est à réfléchir l'éventualité de l'extension des zones à bâtir. ARVAL suggère 5,5 à 8,5 ha en extension, rien d'obligatoire mais peut être nécessaire selon l'évolution de la commune afin de ne pas se fermer à toute possibilité d'accroissement.

✓ *Développement économique :*

Dans le SCOT, Neuilly en Thelle est répertoriée comme « pôle économique existant ». Le renforcement de la zone d'activité est donc nécessaire (13 ha disponibles en UE et 14 ha en zone 1AUe). Un projet d'extension est en cours et permettra à notre commune de recevoir 4 entreprises supplémentaires (les futurs acquéreurs sont identifiés). M.ONCLERCQ indique qu'il est prudent de proposer des petites parcelles car si l'une d'elle est laissée en friche pour cessation d'activité cela est plus facile à entretenir ou moins impactant pour l'environnement ...

✓ *paysage - environnement :*

Le SCOT fixe également un ensemble d'orientation portant sur la protection des paysages et la préservation des espaces naturels. ARVAL déplore qu'il n'existe pas de carte indiquant les points de vue remarquables ou des éléments de paysage à protéger (bois, vallée, château, chapelle ....) alors que le PLU peut en disposer. En temps voulu, il est possible de faire appel aux services de l'État (ABF, inspecteur des sites) et au CAUE pour combler ce manque. Cette thématique est prévue pour les prochains mois.

Le prochain COPIL est fixé au 26 mars, et portera sur le fonctionnement urbain, les déplacements, les réseaux, les équipements et activités économiques.

Aucune observation des membres de la Commission.

## **B. Modification du PLU**

Le document support de proposition de modifications et des différents ajustements apportés au règlement du PLU actuel a été remis aux membres le 11/03.

### **B1. Cas pratiques**

Mme SORES propose d'illustrer ses explications par trois exercices « cas pratique » afin que les membres de la commission appréhendent au mieux les difficultés rencontrées par les instructeurs.

- *Cas 1* : Zone UA-7 / Julien, un administré souhaite construire sa maison au milieu de sa parcelle.
- *Cas 2* : Zone UB-11 / Marie, une commerçante souhaite poser des volets roulants sur la façade de sa maison d'habitation à l'étage de son activité.
- *Cas 3* : Zone UC-11 / Sophie, une habitante souhaite refaire sa clôture sur rue : les lisses du projet sont en alu, grises et horizontales.

## B2. Questions à transmettre aux Personnes Publiques Associées (PPA)

- M.AUGER s'inquiète de la complexité inscrite pour les nouvelles constructions en termes de récupération des eaux de pluie. Il demande si toutes les constructions, y compris pour un particulier seront soumises à ces exigences ?  
Mme SOARES répond que les demandes sont des préconisations de l'État pour réduire les risques de ruissellement des eaux et alléger le traitement des eaux de pluie propres.  
MM. AUGER et ONCLERCQ en conviennent mais souhaitent que les règles s'appliquent uniquement pour les aménageurs des lotissements et que nous reprenons la règle pour les constructions individuelles, c'est-à-dire uniquement des cuves ou l'évacuation sur l'unité.
- Mme SALENTIN indique qu'elle ne trouve pas esthétiques les clôtures horizontales. M.AUGER indique que le goût est subjectif. Mme SOARES précise que ce type de clôture est cependant très prisé et que beaucoup en installe sans demande. Il est contre-productif d'imposer autant de restrictions sur des aspects esthétiques, cela décourage les administrés qui de fait se dispensent de déposer une demande d'autorisation. Néanmoins, le centre-ville étant protégé, l'ABF donnera son avis.
- M.JACOB confirme que beaucoup de personnes se découragent devant tant de contrainte administrative et de ce fait, par exemple, installent des abris de jardin sans autorisation. Il demande s'il y a des suites après PV. M.AUGER explique que les procédures sont longues et peu aboutissent.
- Mme SOARES explique que le projet modifié est envoyé aux personnes publiques associées qui ont au minimum 2 semaines pour répondre puis mise à disposition du public. Des ajustements seront encore possibles après la mise à disposition et avant l'approbation.

## B3. Calendrier de la modification simplifiée :

*17 septembre 2020 : lancement des procédures,*

*Janvier 2021 : pré-examen du projet de la modification des services de l'État*

*Février : échanges avec le service instructeur de la Thelloise*

18 mars 2021 : Réunion de commission, ajustement et validation de la notice

22 mars 2021 : transmission à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) → délais réponse 3 mois maximum,

22 mars 2021 : transmission aux PPA (pas de délais de réponse mais minimum 2 semaines avant la mise à disposition du public),

lundi 12 avril au dimanche 16 mai 2021 : Mise à disposition du public : site internet/ FB/ registre en mairie/ réunion publique/ panneau d'affichage (1 mois minimum)

21 mai : analyse des observations du public et ajustements.

3 juin 2021 : validation au conseil municipal, transmission à la sous-préfecture pour approbation.

En l'absence d'autres questions ou de commentaires, les membres de la commission prennent acte.

La séance est levée à 22h22.