

Agence d'Urbanisme ARVAL sarl

RÉVISION DU PLU DE NEUILLY-EN-THELLE

Nos réf. : 01U21/NT

Compte rendu de réunion n°1
du 19 Février 2021

Dif.	Fonctions	Organismes	Participants	présent à la Réunion	absent étant excusé	absent non excusé	invité au prochain RdV	téléphone	télécopie
X	MAITRE D'OUVRAGE	Mairie de Neuilly-en-Thelle						03 44 26 86 66	
		Maire	M. ONCLERCQ	X			X		
		Commission Municipale d'Urbanisme - Adjointe à l'urbanisme, l'environnement et le développement économique	Mme SOARES	X			X		
		Commission Municipale d'Urbanisme	M. JACOB	X			X		
		Commission Municipale d'Urbanisme	M. MARANI	X			X		
		Commission Municipale d'Urbanisme	M. BELLANDE	X			X		
		Commission Municipale d'Urbanisme	Mme SALENTIN	X			X		
		Commission Municipale d'Urbanisme - Vice-présidente Thelloise	Mme BILL	X			X		
		Pré-instruction ADS	Mme VIDEMONT	X			X		
X	SERVICES ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES								
	Préfecture de l'Oise						X		
	DDT - SAUE Beauvais	M. CARIN					X		
	DDT - SEEF Beauvais	M. BARTHE					X		
	DDT - Délégation Territoriale Ouest	M. LAMOTTE					X		
	ARS						X		
	DREAL						X		
	STAP - Architecte des Bâtiments de France	M.					X		
	Syndicat mixte des transports collectifs de l'Oise (AOT)	M.					X		
	Chambre d'Agriculture	M. CRÉCY			X		X		
	Chambre de Commerce et d'Industrie	M. SAMAIN			X		X		
	Chambre des Métiers	Mme DESESSART					X		
	Conseil Régional						X		
	Conseil Départemental	Mme LORRET			X		X		
	Communauté de Communes Thelloise	Mme JAMET			X		X		
	Rte								
	COMMUNES VOISINES :								
	Commune de Ully-Saint-Georges								
	Commune de Cires-lès-Mello								
	Commune d'Ercuis								
	Commune de Crouy-en-Thelle								
	Commune de Morangles								
	Commune de Fresnoy-en-Thelle								
	Commune de Puisieux-le-Hauberger								
	Commune de Dieudonné								
X	URBANISTE	Agence d'Urbanisme ARVAL							
	Géographe-urbaniste	M. THIMONIER		X			X	03 44 94 72 16	03 44 94 72 01
	Géographe-urbaniste	Mme LOUERAT		X			X		

Prochain rendez-vous :

Le vendredi 26 mars à 14h30 en mairie

Objet :

Analyse du fonctionnement urbain, des déplacements, des réseaux, des équipements et activités économiques

Agence d'Urbanisme ARVAL sarl
RÉVISION DU PLU DE NEUILLY-EN-THELLE

Nos réf. : 01U21/NT

Compte rendu de réunion n°1
du 19 Février 2021

	pour action	délai
<p>1 – PREAMBULE / ORGANISATION DES REUNIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> • La prescription de révision du PLU a fait l'objet d'une parution dans les annonces légales du journal Le Courier Picard diffusé dans le département. • Il est convenu de convier à chaque réunion de travail les membres de la commission urbanisme ainsi que les personnes publiques associées (PPA) à la révision du PLU. Ces PPA sont : Préfecture, DDT Beauvais, ARS, STAP (Architecte des bâtiments de France), Conseil Régional, Conseil Départemental, Chambre d'Agriculture, Chambre des Métiers, Chambre de Commerce et d'Industrie, Syndicat Mixte des Transports Collectifs de l'Oise, Centre Régional de la Propriété Forestière, Communauté de Communes Thelloise (chargée du SCOT), les communes voisines à leur demande. Il est proposé d'envoyer un courrier en début de procédure pour demander aux communes limitrophes si elles souhaitent être associées à la consultation de la révision du PLU de Neuilly-en-Thelle. Pourront également être consultés au cours de réunions spécifiques les gestionnaires des réseaux d'eau et d'électricité et les exploitants agricoles. Arval envoie la liste et coordonnées des PPA. • Les membres de la commission et les personnes publiques conviées aux réunions seront invités par mail, auquel sera systématiquement joint le compte-rendu détaillé de la réunion de travail précédente. Il est prévu environ 1 réunion par mois, les vendredis après-midi. • Est évoquée la possibilité d'assister aux réunions à distance, ce qui implique le recours à une application adaptée et la transmission aux personnes conviées, d'un lien au moins la veille de la date de la réunion. Au regard de l'évolution du contexte sanitaire, cette possibilité pourrait être mise en place. Dans l'immédiat, est privilégiée la tenue des réunions en présentiel, mais la visio-conférence sera mise en place pour les personnes qui en font la demande. • A chaque réunion, Arval prépare un document de travail sur support papier qui sera distribué aux personnes conviées, de façon à ce que chacun puisse annoter le document et le relire si besoin à tête reposée après la réunion. Ce document de travail sera également projeté pendant la réunion. En début de chaque réunion de travail, un retour sera fait sur le compte-rendu de la réunion précédente afin de valider ou de corriger le document. • Il est précisé que l'ensemble des éléments échangés au cours des réunions de travail devra rester au sein de la commission d'urbanisme et ne devra pas être rendu public tant que les pièces du futur PLU n'auront pas été validées par la commission et le conseil municipal. Par ailleurs, les conseillers municipaux qui auraient des intérêts en tant que propriétaires fonciers devront s'abstenir d'intervenir lors des prises de décision portant sur les enjeux qui concernent directement leurs terrains. Il est rappelé que le PLU doit aller dans le sens de l'intérêt général de la commune et de ses habitants, et que la somme des intérêts individuels ne correspond pas à l'intérêt commun. • A chaque étape clé de la révision (après le rapport de diagnostic, une fois le PADD définit et après étude du volet réglementaire), il sera prévu une réunion spécifique visant à présenter les documents aux PPA, et une mise à disposition des documents au public. • Il est rappelé que le projet de PLU révisé intégrera les dispositions issues du Grenelle 2 de l'Environnement et de la loi ALUR, traduites dans le code de l'urbanisme, et qui implique une modération de la consommation d'espaces agricoles ou naturels, et un renforcement de la prise en compte de l'environnement dans le projet communal. • La révision générale du PLU de Neuilly-en-Thelle permet de redéfinir un nouveau projet communal, et pourra s'affranchir des orientations définies dans le document existant, tant que les nouvelles orientations sont justifiées. • La commune dispose d'un sursis à statuer concernant toute opération susceptible de remettre en cause le nouveau PADD. Ce sursis à statuer pourra s'appliquer à compter du débat sur le projet communal au sein du conseil municipal. <p>2 – DETAIL DE LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> • La première partie de la procédure consiste au temps des études menant au projet de PLU révisé (environ 18 mois), et la seconde au temps de la consultation du projet par les PPA et au temps de l'enquête publique (environ 8 mois). • La phase étude consiste dans un premier temps en la réalisation d'un diagnostic comprenant 3 grandes thématiques : habitat (population / logement) ; fonctionnement urbain (activités économiques, commerces, équipements, réseaux (dont numérique), transport, circulation et stationnement) ; paysage (bâti et naturel) et état initial de l'environnement (biodiversité, risques naturels et technologiques, l'eau, l'air, les déchets et les énergies renouvelables). Ce diagnostic vise à confronter des points de vue, des données, des analyses entre les différents membres de la commission, et entre les PPA. Il est prévu sa réalisation d'ici le printemps 2021. Le rapport de diagnostic sera ensuite mis à disposition des habitants en version papier en mairie et en version numérique sur le site internet, et présenté aux PPA. • L'établissement d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui correspond au « projet communal » consiste dans un second temps à proposer des orientations en réponse aux enjeux soulevés par le diagnostic. Il est prévu sa réalisation à l'été/automne 2021. Le PADD fera ensuite l'objet d'un débat en conseil municipal, d'une transmission aux services associés et d'une présentation aux habitants. • Le troisième temps consiste en la traduction réglementaire du PADD (plan de zonage et règlement des zones pour compléter le dossier à arrêter en conseil municipal) complétée d'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs à fort enjeu d'aménagement. Cette phase pourra se dérouler en fin d'année 2021/début 2022. • Après arrêt du projet de PLU par délibération du conseil municipal, le dossier est ensuite transmis aux personnes 	Commune	fait
	Arval	fait
	Commune/Arval	pour mémoire
	Commune/Arval	printemps 2021
	Commune/Arval	été/automne 2021
	Commune/Arval	fin 2021/début 2022
	Commune/Arval	pour mémoire

	pour action	déla
<p>Le rapport du commissaire enquêteur est ensuite analysé et peut aboutir à des modifications du dossier au regard des remarques des habitants. Le projet de PLU ajusté suite aux remarques est enfin approuvé par délibération du conseil municipal puis transmis dans sa version définitive aux partenaires publics.</p> <ul style="list-style-type: none"> En parallèle au temps des études aura lieu la concertation avec la population, librement organisée par la commune. Les modalités de la concertation sont librement organisées par la commune, inscrites dans la délibération du conseil municipal prescrivant la révision du PLU. Elles consistent notamment à la mise à disposition en mairie des dossiers d'études (diagnostic et PADD puis dossier PLU complet) et d'un registre destiné à recueillir les observations des habitants. Ce registre de concertation a déjà été ouvert en mairie. Il est également prévu une ou plusieurs réunion(s) publique(s) de présentation du projet communal, une mise à disposition des documents sur le site internet de la commune et sur la page facebook et la réalisation de panneaux d'information. La révision du PLU de Neuilly-en-Thelle a déjà fait l'objet d'une note dans le bulletin municipal pour informer la population. Est proposé une nouvelle note informant de la procédure et du calendrier pour un prochain bulletin municipal. 	Commune	fait
<p>3 – ORIENTATIONS DU SCOT EN COURS D'ELABORATION</p> <ul style="list-style-type: none"> Le SCOT de la Communauté de Communes de la Thelloise est en cours de révision. Une version provisoire a été transmis aux communes pour avis avant un arrêt du document prévu en avril 2021 et une approbation envisagé en février 2022. Le SCOT fixe des objectifs démographiques déclinés selon l'armature urbaine. Neuilly-en-Thelle est identifiée comme pôle relais pour lequel est prévu un taux de croissance annuel moyen maximum de 1%/an. La structure en charge du SCOT, la Communauté de Communes de la Thelloise, n'a pas pu être représentée au cours de la présente réunion de travail, mais des éclaircissements ont été apportés suite à la réunion : la Communauté de Communes estime que cet objectif démographique se traduit par 4 206 maximum sur la commune d'ici 2035, soit 758 habitants de plus qu'en 2019 (3 448 habitants recensés en 2019). L'INSEE a communiqué le recensement de la population de Neuilly-en-Thelle au 1er janvier 2021, qui est de 3 818 habitants, soit 370 habitants de plus qu'en 2019. Pour être compatible avec l'objectif de 4 206 habitants à horizon 2035 défini par la CC Thelloise, le PLU révisé devrait prévoir environ 388 habitants supplémentaires entre 2021 et 2035 (soit autant d'habitants à accueillir en 14 ans que le nombre d'habitants accueillis ces 2 dernières années). Cet objectif démographique impliquerait la production de 150 à 160 logements supplémentaires entre 2021 et 2035. En appliquant un taux de croissance démographique de 1%/an à partir de la population recensée en 2021, cela amènerait l'objectif communal à 4 389 habitants d'ici 2035, soit 571 habitants supplémentaires entre 2021 et 2035, et une production d'environ 230 logements supplémentaires. La structure en charge du SCOT précise par ailleurs que cet objectif de croissance démographique de 1%/an est un pourcentage de croissance maximal. Si le PLU prévoit un objectif de croissance moins élevé, la CC Thelloise considère que le PLU sera compatible avec le SCOT. Cette interprétation devra être validée par la DDT de l'Oise. Les élus sont favorables à une croissance mesurée dans les années à venir, en comparaison de la forte croissance démographique observée ces dernières années (+3,3%/an entre 2012 et 2017), pour éviter l'ouverture de nouveaux équipements, notamment des établissements scolaires. Le SCOT ne fixe pas de densité pour les secteurs à enjeu d'aménagement des pôles relais. Sachant que le SCOT fixe une densité moyenne de 15 à 20 logements / ha dans les bourgs d'appui et de 20 à 25 logements / ha dans le pôle d'équilibre, on peut estimer que les secteurs à enjeu d'aménagement qui seraient retenus dans le projet communal devra prévoir une densité moyenne comprise entre 15 et 25 logements / ha. Cette interprétation reste à confirmer par la DDT de l'Oise. A noter que la DDT comme la CC Thelloise encouragent de fortes densités pour limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, en cohérence avec la législation. Afin de donner un ordre de grandeur, qui sera affiné au cours des prochaines réunions, sachant que plus d'une centaine de logements sont estimés dans la trame déjà bâtie par comblement des dents creuses, variation de la vacance et mutation des grandes propriétés bâties et des corps de ferme, il resterait 130 logements à produire si la commune retient l'objectif démographique de 4 206 habitants fixé par la CC Thelloise. Cet objectif supposerait un besoin compris entre 5,5 et 8,5 hectares en extension de la trame déjà bâtie (selon les densités qui seront retenues). En comparaison, le PLU actuel prévoit une zone de 8,3 hectares délimités à l'ouest du bourg (zone 1AUh) et prévoyait 36 hectares supplémentaires dans des zones 2AUh d'urbanisation à plus long terme (zones qui sont tombées depuis 2017, 9 ans après l'approbation du PLU). Le SCOT préconise également de diversifier l'offre de logements (en taille et statut d'occupation). Les élus indiquent que les dernières opérations de logements individuels réalisées sur le territoire communal proposent essentiellement des petits terrains. Pour veiller à conserver une mixité sociale sur le territoire, les élus souhaitent proposer des terrains de tailles variées pour augmenter le revenu moyen des ménages accueillis sur la commune. L'enjeu sera de proposer des secteurs à enjeu d'aménagement proposant une mixité dans les formes d'habitat et dans les statuts d'occupation (accession / location / location aidée). En termes de développement économique, la commune est identifiée comme pôle économique existant, ce qui lui permet de renforcer sa zone d'activités en privilégiant le remplissage et la densification avant des projets d'extension. Il est rappelé que la zone d'activités de Neuilly-en-Thelle est intercommunale, et que le PLU actuel dispose de 13 hectares disponibles dans la zone UE et 14 hectares dans la zone 1AUe. Un projet d'aménagement est en cours sur une partie de la zone d'activités située entre la rue de l'Europe et la rue d'Ercuis (4 lots de 600 à 3 000 m²). Les élus indiquent que des entreprises sont intéressées par la localisation de la zone d'activités, mais le prix de vente des terrains peut dissuader : il faudrait privilégier la vente de petits terrains pour les rendre abordables. Le SCOT affiche un besoin lié au développement économique compris entre 160 et 300 hectares, mais le document n'identifie pas les emprises vouées aux activités économiques sur le territoire communal. 	Commune/Arval	phase PADD
	Commune/Arval DDT	phase PADD mai-21
	Commune/Arval	phase PADD
	Commune/Arval	pour mémoire
	Commune/Arval	pour mémoire
	Commune/Arval	pour mémoire

	pour action	déla
<ul style="list-style-type: none"> Le SCOT prévoit également des orientations visant à conserver l'activité commerciale du centre-ville, à valoriser l'activité agricole en limitant notamment la consommation d'espaces agricoles et à développer le tourisme. A noter que la Communauté de Communes de la Thelloise a fait du développement économique une priorité. 	Commune/Arval	phase PADD
<ul style="list-style-type: none"> Enfin, le document supra-communal fixe un ensemble d'orientations portant sur la protection des paysages (maintenir la diversité des paysages, protéger les éléments de végétation, mettre en valeur les points de vue remarquables, protéger le bâti ancien, veiller à conserver les coupures d'urbanisation entre les bourgs...), la prise en compte de l'environnement (améliorer la qualité chimique et écologique de la ressource en eau, définir la trame verte et bleue qui permet de protéger les milieux sensibles et la biodiversité...) et des risques naturels (en particulier le risque de coulée de boue sur la commune). 	Commune/Arval	phase PADD
<ul style="list-style-type: none"> Dans sa version provisoire, le SCOT ne contient pas de cartographie identifiant les points de vue remarquables ou les éléments de paysage à protéger : c'est à chaque commune de définir ceux qui lui semblent les plus remarquables. 	Commune/Arval	pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> Les élus précisent que les emprises agricoles à l'ouest du bourg, au lieu-dit « Le fond du Pieu » (identifiées en zone 1AUh au PLU actuel), sont concernées par un axe de ruissellement important (fossé assez profond). En cohérence avec les orientations du SCOT, afin de tenir compte du risque d'inondation par ruissellement, la conservation de ces emprises en zone agricole pourrait être justifiée. 		
<ul style="list-style-type: none"> Concernant l'enjeu de maintien des coupures à l'urbanisation, M. le Maire partage son souhait de ne pas autoriser de projets individuels le long des voies qui nécessitent une extension importante des réseaux aux frais de la commune, mais de privilégier des projets d'ensemble dont les renforcements des réseaux sont aménagés par les porteurs de projet. 		
<ul style="list-style-type: none"> Si le PLU révisé est compatible avec le SCOT, il sera de fait compatible avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) et avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) dont les orientations ont été intégrées dans le futur SCOT. Un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) et un Programme Local de l'Habitat vont être lancés courant 2021. Une étude de planification énergétique, qui constitue le volet énergie du PCAET, a déjà été réalisée en 2020, avec un plan d'action pour tendre vers un territoire à énergie positive en s'appuyant notamment sur la production de biogaz issu de la méthanisation (8 méthaniseurs envisagés sur le territoire de la Thelloise), l'énergie éolienne et le photovoltaïque, et sur une baisse des consommations à horizon 2050. 	Commune/Arval	pour mémoire
<p>4 – ANALYSE DEMOGRAPHIQUE ET PARC DE LOGEMENTS</p>		
<ul style="list-style-type: none"> La commune a connu 2 périodes de très forte croissance démographique, à la fin des années 1970 et sur les dix dernières années, essentiellement liées à l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire. Neuilly-en-Thelle est une commune accessible, proche des pôles d'emplois et disposant d'une gamme d'équipements, de services et de commerce qui la rend particulièrement attractive pour les jeunes ménages franciliens, notamment les familles avec enfants en bas âges, tout en proposant des prix de l'immobilier plus abordables qu'en Ile-de-France. Les prix de l'immobilier grimpent en conséquence. 	Commune/Arval	pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> Le solde naturel est resté stable étant donné que la commune accueille continuellement des familles avec enfants en bas âge. La répartition de la population en fonction des tranches d'âges est de ce fait équilibrée. Neuilly-en-Thelle a la particularité de capter les jeunes ménages de moins de 30 ans à la recherche d'une primo-accession. On note cependant que la part des personnes de plus de 60 ans dans le total de la population a tendance à augmenter depuis 10 ans. 	Commune/Arval	pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> Le parc de logements se compose d'environ 1 450 résidences principales en 2017, mais également de 119 logements recensés vacants, qui correspondent majoritairement à des logements en cours de commercialisation au moment du recensement. Le parc des résidences secondaires et des logements vacants ne présente pas un potentiel significatif de résidences principales pour les années à venir. 	Commune/Arval	pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> L'évolution du nombre d'habitants en fonction du parc des résidences principales dépend de la taille moyenne des ménages, qui est passé de 3,24 personnes par logement en 1968 à 2,45 personnes par logement en 2017, impliquant de fait un besoin plus important en logements pour le même nombre d'habitants. 	Commune/Arval	pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> Le parc de logements se compose de 20% de logements collectifs. L'offre locative représente 27% du parc, mais correspond pour 2/3 à des logements locatifs privés. 74% des logements sur le territoire communal se composent de 4 pièces ou plus. On constate que suite aux dernières opérations réalisées sur la commune, le parc de logement tend à se diversifier dans la forme bâtie avec une proportion plus importante de logements collectifs et un maintien du nombre de logements dont le statut d'occupation est locatif. 	Commune/Arval	pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> En revanche, sur les 10 dernières années, la taille des logements ne s'est pas diversifiée, avec principalement la production de logements de 4 pièces ou plus. Les élus font part d'un besoin en logements de type studio et 2 pièces, en particulier dans le parc locatif. Ce constat est à rapprocher du fait que plus de la moitié des ménages du territoire ne comptent qu'une ou deux personnes. 		
<p>5 – PREMIERE ANALYSE DU POTENTIEL DE LOGEMENTS DANS LA TRAME URBAINE</p>		
<ul style="list-style-type: none"> Une cartographie est présentée avec l'identification des dents creuses, c'est-à-dire les terrains non bâtis directement accessibles depuis la voie publique et situés entre deux terrains déjà bâtis. Un figuré orange sur la cartographie correspond à un potentiel estimé de un logement. Sont également identifiés les propriétés déjà bâties qui pourraient faire l'objet d'une division cadastrale et accueillir de nouveaux logements, et les anciens corps de ferme dont le bâti pourrait être divisé en plusieurs logements. 	Commune/Arval	pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> Il convient de rappeler ici que l'analyse de la « capacité de mutation et de densification du tissu bâti existant » relève d'une obligation du code de l'urbanisme, d'une orientation du SCOT et d'une attente forte de la part des services de l'Etat et de la Chambre d'agriculture. Il s'agit d'une estimation, mais n'oblige en aucun cas les propriétaires des terrains sur lesquels a été identifié un potentiel de logement à réaliser ces logements. Sachant que la production de logements relève du bon vouloir des propriétaires, il convient de tenir compte d'une potentielle rétention foncière sur environ 30% des terrains. 	Commune/Arval	pour mémoire

	pour action	déla
<ul style="list-style-type: none"> • Al'inverse, certains terrains ou bâtiments présentent peut-être un potentiel de logement qui n'a pas été identifié : il convient d'effectuer une analyse la plus fine possible pour prendre en compte l'intégralité du potentiel, tout en notant que si un logement potentiel a été oublié, cela ne bloque en aucun cas le projet. • Le centre équestre au sud du bourg a cessé son activité. Un projet de vente est en cours. La demande de permis de construire n'a pas encore été déposée, la mairie négocie avec le promoteur pour encadrer la programmation à moins d'une quinzaine de logements. Ce site, directement accessible depuis l'emprise publique, est considéré comme étant au sein de l'enveloppe urbaine : le futur PLU ne pourrait pas remettre en cause le caractère urbanisable de ces terrains. • La grande propriété face au centre équestre fait également l'objet d'un projet pour une vingtaine de logements. Cette emprise est classée en zone urbaine au PLU en vigueur, et elle n'est pas liée au corps de ferme en activité. L'aménageur et la commune ont déjà échangé sur le contenu du projet. Si cela est encore possible, le bureau d'étude conseille à la commune de temporiser le projet dans l'attente d'une réflexion d'ensemble autour des enjeux de développement qui seront étudiés au début de l'été 2021. La commune a déjà anticipé le maillage du projet, y compris les circulations de piste cyclable du nord au sud de la parcelle. Cette réflexion est à croiser avec l'analyse du fonctionnement urbain qui sera présenté au cours de la prochaine réunion de travail. • L'une des grandes propriétés de la rue de Paris au sud de la carrosserie correspond à un château et son parc, avec une chapelle privée située de l'autre côté de la rue. Les élus font part de l'intérêt patrimonial et paysager de cet ensemble. Un des outils du PLU permet de protéger le parc en tant qu'élément de paysage à valoriser, ce qui limiterait la possibilité de division foncière de cette propriété. • L'ancien corps de ferme de la rue de Beauvais s'étend sur une emprise importante au cœur du tissu bâti et présente un potentiel de mutation significatif. Il convient de phaser et d'encadrer la programmation de la transformation de ce corps de ferme au regard du potentiel de logements possible à travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui constituent une pièce du PLU. • L'ancien corps de ferme de la rue de Paris au nord de la carrosserie est déjà en cours de mutation, avec deux logements autorisés. Le projet initial en prévoyait davantage mais nécessiterait de démonter un hangar pour élargir l'accès depuis la rue et l'ABF refuse ce projet. • L'emprise de 0,8 hectare occupée par des bâtiments de stockage de paille et de matériel agricole un peu plus au sud de la rue de Paris pose la question du devenir de ce site d'ici 10 à 15 ans. • Les élus indiquent que le corps de ferme face au centre équestre est en activité à ce jour, mais pourrait cesser d'ici 10 à 15 ans. • La rue Viville aboutit à un goulot d'étranglement au niveau de l'intersection avec la rue de l'Ormeteau, ce qui encourage les élus à maîtriser les divisions potentielles des grandes propriétés situées à ce niveau de la rue. • Le bout de l'impasse Hellio est actuellement classée en zone urbaine au PLU, mais n'est peut-être pas desservi par tous les réseaux d'eau et d'électricité (à vérifier lors de la prochaine réunion de travail en présence des gestionnaires de réseaux qui seront conviés). Les élus indiquent que ce secteur est proche des jardins familiaux et que l'enjeu vise à maîtriser les extensions urbaines. • Une version papier de la cartographie du repérage du potentiel de logements dans la trame urbaine est remis à la commune pour validation. <p>6 – PROCHAINE REUNION</p> <ul style="list-style-type: none"> • La prochaine réunion de travail aura lieu le vendredi 26 mars à 14h30 en mairie et portera sur le fonctionnement urbain, les déplacements, réseaux, équipements et activités économiques. Il est convenu de convier les gestionnaires de réseaux pour faire le point sur la capacité du réseau d'eau potable, d'assainissement et d'électricité. • L'analyse des déplacements agricoles dans le bourg est également un enjeu à traiter au cours d'une réunion spécifique avec les exploitants, de façon à prendre le temps de traiter leur projet. Seul le représentant local de la Chambre d'Agriculture est convié pour la réunion du 26 mars, et pourra déjà faire remonter quelques premiers éléments sur les circulations des engins agricoles. 	Commune/Arval	pour mémoire
	Commune/Arval	pour mémoire
	Commune/Arval	phase PADD
	Commune/Arval	avr-21
	Commune/Arval	phase OAP
	Commune/Arval	pour mémoire
	Commune/Arval	pour mémoire
	Commune/Arval	pour mémoire
	Commune/Arval	mars-21
	Commune/Arval	pour mémoire
	Commune	mars-21
	Commune	mars-21
	Commune	mars-21

Diffusion :

- Mairie de NEUILLY-EN-THELLE (pour diffusion générale)
- ARVAL (membres de l'équipe)