

Agence d'Urbanisme ARVAL sarl
RÉVISION DU PLU DE NEUILLY-EN-THELLE
 Nos réf. : 01U21/NT
Compte rendu de réunion n°3
 du 23 Avril 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 - Adjoint	M. AUGER		X		X		
		Commission Municipale d'Urbanisme - Adjoint	M. LE COUDRAY		X		X		
		Commission Municipale d'Urbanisme - Adjoint	M. VASSEUR		X		X		
		Commission Municipale d'Urbanisme - Adjoint	Mme MARTINS	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 - Adjointe	Mme BILL	X			X		
		Vice-présidente Thelloise							
		Pré-instruction ADS	Mme VIDEMONT		X		X		
X	SERVICES ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES						X		
		Préfecture de l'Oise					X		
		DDT - SAUJE Beauvais	Mme DEBAX		X		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	Mme PONS		X		X		
		Chambre de Commerce et d'Industrie	M. SAMAIN				X		
		Chambre des Métiers	Mme DESESSART				X		
		Conseil Régional					X		
		Conseil Départemental	Mme LORRET		X		X		
			Mme JAMET				X		
		Communauté de Communes Thelloise	Mme LEFEVRE				X		
			Mme HAFFNER				X		
		Office National des Forêts (ONF)			X		X		
		CAUE de l'Oise	M. SIROT	X			X		
			Mme LAVERSIN	X			X		
		SAS Bioenergie	M. MEZONNIAUD	X					
		COMMUNES VOISINES :							
		Commune de Uilly-Saint-Georges					X		
		Commune de Cires-lès-Mello					X		
		Commune d'Ercuis					X		
		Commune de Crouy-en-Thelle					X		
		Commune de Morangles					X		
		Commune de Fresnoy-en-Thelle					X		
		Commune de Puisieux-le-Hauberger					X		
		Commune de Dieudonné					X		
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 4 Juin à 14h30 en mairie

Objet :

Synthèse des enjeux et premiers objectifs chiffrés

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

Nos réf. : 01U21/NT

Compte rendu de réunion n°3
du 23 Avril 2021

	pour action	délai
<p>1 – PREAMBULE</p> <ul style="list-style-type: none"> • La présente réunion avait pour objectif de présenter l'état initial de l'environnement : analyse du relief et de l'hydrographie, de la ressource en eau, de la qualité des sols et qualité de l'air, du bilan énergétique du territoire, de la biodiversité, des milieux naturels sensibles et des continuités écologiques, du paysage et du patrimoine bâti. Cette réunion est la 3^{ème} et dernière du volet du diagnostic. • Lors de la prochaine réunion de travail, sera présentée la synthèse des enjeux issus des 3 réunions sur le diagnostic, et le diagnostic pourra être prochainement remis en version papier pour être tenu à disposition du public en mairie, et en version numérique pour être consultable sur le site internet de la commune et la page facebook. • Les élus informent qu'aucune remarque n'a été formulée dans le registre de concertation mis à disposition du public en mairie. • Lors de la dernière réunion de travail a été abordé la thématique du fonctionnement urbain, des circulations et des déplacements, des équipements et des principales centralités du bourg. Quelques pistes de réflexion ont été mises en avant suite aux différentes problématiques soulevées. Le compte-rendu de la dernière réunion est validé. • Le diagnostic agricole a été mené le 17 avril lors de la réunion foncière. Un questionnaire a été remis aux exploitants, 6 exploitants l'ont retourné remplis à la mairie, dont les sièges d'exploitation du Bellé et du Bois des Cauches qui ont des projets de nouveaux bâtiments agricoles. 	Arval	juin-21
	Commune/Arval	pour mémoire
	Commune/Arval	pour mémoire
	Commune/Arval	pour mémoire
<p>2 – PROJET DE VALORISATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES SAS BIOENERGIE (MÉTHANISEUR)</p> <ul style="list-style-type: none"> • M. Mezonniaud présente le projet. Le méthaniseur est en activité depuis octobre 2020. Il se situe au lieu-dit « La Voye Monnaie » à l'est du bois de la Bretonnière vers Fresnoy-en-Thelle. Le méthaniseur est signalé depuis le rond point sur la RD929. Il permet la transformation d'environ 20 000 T de matière entrante par an et produit l'équivalent en matière sortante (le digestat). L'activité génère 2 périodes d'ensilage par an : l'une entre le 10 et 25 mai et l'autre entre le 15 et 31 octobre, avec environ 4 à 5 camions par jour, tandis que hors période d'ensilage il faut compter entre 1 camion par jour et 1 camion par semaine (flux irréguliers). • Ces circulations sur les chemins ruraux allant du bourg vers le méthaniseur impliquent un partage des chemins avec les promeneurs : chemin rural des Glands et chemin rural de Puiseux. Des mesures sont adoptées par les transporteurs pour ralentir et éviter la poussière sur le chemin lorsque des promeneurs sont présents. La mise en place d'une signalétique permettrait un meilleur partage des circulations, voire de limiter l'emprunt de ces cheminements en période d'ensilage. Un itinéraire de promenade par le chemin du Bois Dolu/chemin de Méru à travers le bois de la Bretonnière, en passant par le poste électrique de Terrier et en remontant par le chemin du Puiseux est à envisager et à flécher pour les promeneurs. Si cet « itinéraire bis » est retenu en période d'ensilage, la commune devra veiller à l'entretien du chemin dans sa partie traversant le bois. Une communication auprès des promeneurs (signalétique informant des périodes d'ensilage, info dans le bulletin municipal) est également envisagée. • Il est rappelé que la CCT est compétente en matière de valorisation des voies douces et qu'il est déjà prévu la valorisation de la voie douce de Neuilly-en-Thelle au Mesnil-en-Thelle dans le SCoT. 	Commune/Arval	pour mémoire
	Commune	PADD
	Commune/Arval	pour mémoire
<p>3 - CARACTÉRISTIQUES GÉOPHYSIQUES ET RISQUES NATURELS</p> <ul style="list-style-type: none"> • La commune se compose d'un substrat de limons sur le plateau et de craie sur les coteaux boisés et les vallons. Ces substrats ne constituent plus des sols propices à l'extraction, bien que par le passé la commune ait compté une carrière d'exploitation du limon pour la production de briques située à l'entrée de Crouy-en-Thelle. • Le relief se compose d'un vaste plateau incliné entaillé par deux principaux « fonds » : l'un à l'ouest du bourg et l'autre au sud du Bois des Cauches. Tout deux concentrent les eaux pluviales vers la vallée de l'Esches. • Le territoire communal fait partie du bassin hydrographique de la Seine et le futur SCoT de la Thelloise est supposé être compatible avec le document de cadrage, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2010-2015 en vigueur. • L'entretien du fossé à l'ouest du bourg est à la charge de la commune sur la partie proche des bassins d'orage au sud du bourg, mais pour le reste il traverse des terrains privés et l'entretien est sensé être à la charge des propriétaires. A ce jour, le bon entretien du fossé n'est pas assuré : il est envahi par la végétation susceptible d'entraver le bon écoulement des eaux pluviales. Il convient de se rapprocher des propriétaires pour rappeler le cadre réglementaire afin qu'ils procèdent à l'entretien régulier du fossé (article 640 et 641 du Code Civil). La commune n'a donc pas l'obligation d'entretenir le fossé privé, mais elle peut le faire avec l'accord des propriétaires concernés (convention à établir avec les propriétaires). • Les bassins d'orage au sud du bourg ont été aménagés dans les années 1980, soit avant les épisodes d'inondation par ruissellement et coulées de boue recensés en 1992 et 1999 sur la commune. L'aménagement du réseau d'eau pluvial sur la majorité du bourg, surdimensionné pour recueillir les eaux pluviales de l'ensemble du bourg, permet aujourd'hui de bien gérer ce risque. Quelques constructions rejettent encore les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées, ce qui peut saturer occasionnellement le réseau et créer des débordements ponctuels. 	Commune/Arval	pour mémoire
	Commune	PADD
	Commune/Arval	pour mémoire

	pour action	déla
<ul style="list-style-type: none"> • Dans les dernières opérations, les eaux pluviales sont gérées à l'échelle de l'opération par des noues et bassins et n'ont pas d'incidences sur le ruissellement en aval. Le CAUE conseille la collectivité de se rapprocher de l'association ADOPTA (association pour le développement opérationnel et la promotion des techniques alternatives en matière d'eaux pluviales https://adopta.fr/). Les techniques d'hydraulique douce, qui gèrent les eaux pluviales en amont des axes de ruissellement, tels le maintien des haies et des boisements, ou la création de nouvelles haies, sont à privilégier. 	Commune/Arval	pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> • Il conviendra de vérifier si un schéma de gestion des eaux pluviales a été réalisé en lien avec le schéma d'assainissement. Les études sur l'eau pluviale menées sur les dernières opérations peuvent également enrichir la connaissance de la gestion du ruissellement sur le territoire. Un zonage pluvial est en effet systématiquement demandé par la DDT dans le cadre des révisions de PLU. 	Commune	au plus tôt
<ul style="list-style-type: none"> • Aujourd'hui, le risque principal d'inondation sur le bourg est lié à l'aléa de remontées de nappes, observé en 2001, et qui a généré l'effondrement de plusieurs caves anciennes dans le bourg. Des mesures pourraient être adoptées pour imposer une étude des sols avant toute nouvelle construction sur le bourg. La demande d'une étude de sol ne peut cependant pas être rendue obligatoire en dehors des secteurs mis en avant par une étude de risque ou par un Plan de Prévention des Risques naturel, laissant supposer que le règlement écrit du PLU ne pourrait pas conditionner la constructibilité d'un terrain à la réalisation d'une étude de sol préalable, à moins que les élus ne réalisent une étude spécifique. Les élus indiquent cependant que ces études de sols sont aujourd'hui nécessaires pour les propriétaires pour bénéficier des assurances. 	Commune/Arval	pour mémoire
<p>4 - BILAN ÉNERGÉTIQUE, QUALITÉ DU SOL ET DE L'AIR</p> <ul style="list-style-type: none"> • La commune compte désormais 2 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : l'usine Priplak et le méthaniseur. Il convient de retenir que le sol de l'ancienne usine à gaz situé rue René Guérin, aujourd'hui couvert par un bois, est pollué. 	Commune	PADD
<ul style="list-style-type: none"> • La qualité de l'air est directement liée au trafic, avec des concentrations élevées de particules le long de la rue de Paris/rue de Beauvais en particulier. Il convient d'en tenir compte pour limiter les émissions de particules en fluidifiant le trafic et en privilégiant les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle. La commune n'est pas concernée par des routes à grande circulation. 	Commune/Arval	pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> • L'étude de planification énergétique menée dans le cadre du Plan climat Air Energie (PCAET) de la Thelloise met en avant un territoire pratiquement autonome en énergie d'ici 2050 dans le scénario le plus optimiste. Les leviers d'action reposent notamment sur la rénovation BBC de la quasi-totalité des bâtiments et sur la production d'énergie solaire sur les bâtiments individuels. 	Commune/Arval	pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> • Il est noté que ces leviers d'action peuvent être contradictoires avec l'avis de l'Architecte des bâtiments de France qui recommande le maintien de la pierre apparente et refuse le plus souvent les panneaux solaires en toiture donnant sur l'espace public. Les élus sont d'ailleurs favorables au maintien des façades anciennes apparentes, et souhaitent privilégier l'isolation par l'extérieur des constructions bâties dans les années 1970 qui nécessitent généralement des rénovations énergétiques. Il est rappelé que le Grenelle de l'environnement a assoupli les réglementations en la matière et autorise par exemple l'isolation par l'extérieur même lorsque le bâtiment est à l'alignement de l'espace public. 	Commune/Arval	pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> • En terme de production d'énergie à travers la filière de méthanisation, la totalité du gaz de ville de Neuilly-en-Thelle est désormais du bio-gaz, et le méthaniseur présent sur la commune alimente 10 autres communes. Par ailleurs, la capacité de production du méthaniseur va peu à peu monter en puissance. 	Commune/Arval	pour mémoire
<p>5 - SENSIBILITÉS ÉCOLOGIQUES</p> <ul style="list-style-type: none"> • La commune ne compte pas de périmètre de sensibilités écologiques (Natura 2000, ZNIEFF, ENS, ZICO, etc.) sur son territoire. De nombreuses Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont en revanche recensées dans un périmètre de 20 km autour de la commune, notamment sur les boisements dans les coteaux des vallons secs présents sur le plateau de Thelle, ainsi que 5 sites Natura 2000 liés aux grands massifs forestiers de Chantilly, d'Halatte, de Hez-Froidmont, aux coteaux de l'Oise à Creil et aux Marais de Sacy. 	Commune/Arval	pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> • Il est rappelé que l'absence de site Natura 2000 sur le territoire communal impliquera une demande d'examen du projet communal par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). 	Commune/Arval	pour mémoire
<ul style="list-style-type: none"> • Les espèces floristiques et faunistiques recensées à Neuilly-en-Thelle relèvent d'une biodiversité commune. Les espèces menacées qui ont déterminé les périmètres d'inventaires des ZNIEFF situées à proximité n'ont pas été observées sur la commune. Cependant, on observe des similitudes dans les milieux naturels, notamment les coteaux calcicoles qui entourent le vallon sec situé au sud du Bois des Cauches. La commune peut en effet mettre en place des mesures visant à la reconquête de milieux naturels favorables à la faune et à la flore menacée inventoriées sur les communes voisines. 	Commune	PADD
<ul style="list-style-type: none"> • Une continuité écologique a été identifiée en limite au nord-est du territoire communal, en lien avec le vallon qui longe la commune au nord. Cette continuité des milieux boisés implique une vigilance dans le maintien du couvert boisé sur les coteaux présents sur la commune à proximité du vallon. La reconquête de certains milieux naturels remarquables sur la commune pourrait permettre de recréer de nouvelles continuités écologiques fonctionnelles. 	Commune	PADD
<p>6 - PAYSAGES</p> <ul style="list-style-type: none"> • La commune fait partie de l'entité paysagère du Plateau de Thelle, parcouru par un réseau de vallons secs qu'on retrouve sur le territoire communal. L'entité paysagère du plateau agricole ouvert offre des vues donnant sur le sud du territoire jusqu'à la vallée de l'Oise : quelques points de vues remarquables pourraient être identifiés au PLU révisé et faire l'objet d'un zonage spécifique dans lesquelles les constructions seraient limitées, ou ne devraient pas faire obstacle au point de vue (y compris les constructions agricoles). 	Commune/Arval	pour mémoire
	Commune	PADD

	pour action	déla
<ul style="list-style-type: none"> • Les franges végétalisées du bourg ont un intérêt notable pour intégrer les constructions dans le grand paysage. Le PLU en vigueur identifie déjà des cœurs d'îlots et des fonds de jardin en frange du tissu bâti comme trame de jardin à préserver. Les élus sont favorables au maintien de la protection de ces jardins, tout en autorisant des abris liés à l'usage des sols (la trame jardin interdit toute construction). • Le PLU actuel n'identifie pas d'Espaces Boisés Classés (EBC), outil qui implique une autorisation préalable à tout défrichement. Les boisements sont actuellement identifiés au titre des éléments de paysage à protéger, outil plus souple qui permet à la commune d'être tenue informée de toute intervention sur les boisements par le biais d'une déclaration préalable. Le couvert boisé joue en effet un rôle notable dans le paysage mais également pour la gestion des ruissellements. Le représentant du CAUE mentionne 2 liens vers le site du CAUE 77 qui détaillent la législation liée aux arbres : https://www.arbrecaue77.fr/legislation et http://www.arbres-caue77.org/medias/files/protection-arbres-contre-abattage-et-degradations-2020-05-14.pdf. 	Commune	PADD
	Commune	PADD
<p>7 - PATRIMOINE</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'analyse de l'évolution de l'urbanisation sur la commune met en avant un patrimoine bâti concentré dans le centre-ancien et des extensions récentes clairement définies, avec un parcellaire, une implantation, des densités et une architecture bien distinctes. Ce constat permettra de délimiter une zone avec des dispositions réglementaires renforcées pour le centre-bourg (zone UA) et une zone avec des dispositions architecturales beaucoup plus souples dans les extensions récentes (zones UB). Cette disposition existe déjà dans le PLU actuellement en vigueur et a été renforcée dans le cadre de la modification du PLU en cours, en autorisant les matériaux modernes tel l'aluminium par exemple. • On constate que l'enveloppe urbaine du bourg a doublé de surface à partir des années 1980 avec le développement des lotissements au sud-est du bourg. Il convient de préciser que les opérations récentes aménagées à l'est du bourg au niveau de la route de Crouy relèvent d'un renouvellement urbain par reconversion de friches industrielles, notamment de la briqueterie qui était située au sud du cimetière et de l'ancienne scierie route d'Ercuis au nord. De ce fait, les dernières opérations n'ont pas consommé de foncier agricole ou naturel, à l'exception de l'extension récente au niveau de la rue du chemin des Bœufs, qui a permis d'améliorer l'entrée de ville au nord. • La plaquette de recommandations architecturales de la Thelloise permet de donner un cadre aux constructions auquel le PLU pourra se référer. Le tissu bâti ancien est marqué par des constructions à l'alignement de l'emprise publique, implanté d'une limite séparative à l'autre, sur des parcelles en lanière ce qui permet des fonds de jardin d'un seul tenant à l'arrière du bâti. Les densités sont estimées autour de 25 logements à l'hectare. L'architecture est marquée par l'emploi de plusieurs matériaux en façade (pierres, moellons, briques, bois, silex et craie). Le bâti ancien compte des modénatures en façades (corniches, linteaux, chaînes d'angle etc.) qui pourraient être protégés par le PLU révisé. Il est conseillé d'appliquer la même disposition pour l'ensemble des constructions, à savoir le maintien des façades en pierres et en matériaux anciens apparents, le maintien des modénatures, le maintien des porches, etc. pour l'ensemble du centre-bourg ancien. • Outre les dispositions réglementaires du PLU, il est également possible d'identifier le petit patrimoine bâti (murs remarquables, puits, chapelle, vestige du corps de garde, etc.) pour lesquelles des prescriptions spécifiques et adapté à chaque élément de patrimoine pourront être adoptées. • A noter que la commune suit systématiquement l'avis de l'ABF sur les permis de construire déposés. Par ailleurs, l'architecte conseil et le paysagiste du CAUE peuvent être consultés par les particuliers. Le territoire de la Thelloise communique sur le rôle d'information, de conseil et de sensibilisation du CAUE par le biais de son site internet. 	Commune/Arval	pour mémoire
	Commune	PADD
	Commune/Arval	pour mémoire
	Commune/Arval	pour mémoire
	Commune	PADD
	Commune/Arval	pour mémoire
<p>8 - PROCHAINE RÉUNION</p> <p>La prochaine réunion de travail est prévue le vendredi 4 Juin à 14h30 à la mairie et aura pour objet la synthèse des enjeux et l'étude de premiers scénarios de développement.</p>		