

# Agence d'Urbanisme ARVAL sarl

## REVISION DU PLU DE NEUILLY-EN-THELLE

Nos réf. : 01U21/NT/ML  
**Compte rendu de réunion n°9**  
**du 28 janvier 2022**

Fonction	Organismes	Participants	Présent à la réunion	Absent excusé	Invité au prochain RDV	Téléphone / mail
<b>MAITRE D'OUVRAGE</b>	Mairie de Neuilly-en-Thelle					03 44 26 86 66
	Maire	M. ONCLERCQ	X		X	
	Adjointe à l'urbanisme	Mme SOARES	X		X	
	Adjoint	M. AUGER	X		X	
	Adjoint	M. LE COUDRAY			X	
	Adjoint	M. VASSEUR			X	
	Adjointe	Mme MARTINS			X	
	Conseiller	M. JACOB	X		X	
	Conseiller	M. MARANI	X		X	
	Conseiller	M. BELLANDE	X		X	
	Conseillère	Mme SANTINI			X	
	Conseillère – Adjointe CCT	Mme BILL	X		X	
	Conseillère	Mme SALENTIN	X		X	
	Pré-instruction ADS	Mme VIDEMONT			X	
<b>SERVICES ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</b>						
	Préfecture de l'Oise					
	Sous-Préfecture de Beauvais					
	DDT Beauvais	Mme DEBAX	X		X	
	ARS				X	
	DREAL				X	
	STAP – Architecte des Bâtiments de France				X	
	SMTCO - Syndicat Mixte des transports collectifs de l'Oise				X	
	Chambre d'Agriculture - Beauvais	Mme PONS			X	
	Chambre d'Agriculture - Représentante locale	Mme TROUART	X		X	
	Chambre de Commerce et d'Industrie	M. SAMAIN			X	
	Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Mme DESESSART			X	
	Conseil Régional				X	
	Conseil Départemental	Mme FREMY		X	X	
	Communauté de Communes de la Thelloise	Mme PETRESCO	X		X	
		Mme JAMET	X		X	
	CAUE	M. LE MOALIGOU	X		X	
	SAS Thelle bioenergie	M. MEZONNIAUD	X		X	
<b>COMMUNES VOISINES</b>						
	Uilly-St-Georges				X	
	Ercuis				X	
	Crouy-en-Thelle				X	
	Fresnoy-en-Thelle				X	
	Cirès-lès-Mello				X	
	Puiseux-le-Hauberger	Mme DUTOT			X	
	Dieudonné				X	
	Morangles				X	
<b>URBANISTES</b>						
	<b>Agence d'urbanisme ARVAL</b>					
	Géographe-urbaniste qualifié - Directeur	M. THIMONIER	X		X	03 44 94 72 16 nicolas.thimonier
	Urbaniste chargée d'études	Mme LOUERAT	X		X	03 44 94 72 15 marion.louerat@arval-archi.fr

Prochain rendez-vous :

**Le vendredi 4 mars à 14h30 en mairie**

Objet : **Etude du zonage et du règlement écrit de la zone agricole (A)**

# Agence d'Urbanisme ARVAL sarl

## REVISION DU PLU DE NEUILLY-EN-THELLE

Nos réf. : 01U21/NT/ML  
**Compte rendu de réunion n°9**  
**du 28 janvier 2022**

	Pour action	Délai
<p><b>1 - Préambule</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La dernière réunion de travail visait à présenter le projet communal (PADD) aux personnes publiques associées avant le débat du projet communal qui s'est tenu lors du conseil municipal du 6 décembre 2021. La dernière version du projet communal est présentée : conformément à ce qui a été dit au cours de la réunion, l'emprise à vocation économique côté nord se limite à la déviation ; le fléchage qui avait été présenté au delà de la déviation a été abandonné.</li> <li>• Les élus présents à la réunion confirment l'intérêt de ne pas bloquer un éventuel projet d'extension des jardins familiaux. La traduction réglementaire du PLU en tiendra compte, en créant un secteur dans lequel de nouveaux abris de jardin peuvent être autorisés (sous condition d'être limités en nombre et en taille). Les besoins de l'association restent limités : ce secteur permettra de doubler l'emprise actuelle des jardins familiaux, soit 2000 à 3000 m<sup>2</sup> supplémentaires. En l'absence de projet, l'emprise, aujourd'hui cultivée, pourra demeurer à usage agricole. Les élus de l'opposition valident également cette proposition.</li> <li>• Les 14 hectares d'extension possible de la zone d'activités, portés par la CCT, sont affichés dans le texte du projet communal traduit au PADD, et identifié par un système de fléchage sur la cartographie du PADD. La traduction de cette emprise dans le zonage du futur PLU n'a pas encore été tranchée. Elle dépendra des justifications avancées par la CCT dans le cadre de la révision du SCoT de la Thelloise. Si la CCT justifie que cette zone est nécessaire au développement économique du territoire et pourrait être aménagée dans les 5 à 10 prochaines années, son classement en zone à urbaniser « 1AUe » est envisageable, sous condition d'un argumentaire détaillé et bien justifié, intégrant la séquence « éviter, réduire, compenser » demandée dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU. Si son ouverture à l'urbanisation est envisagée dans un second temps, à plus de 10 ans, la zone devra être classée en zone agricole « A ».</li> <li>• Les représentantes de la CCT informent qu'une délibération communautaire a été prise pour confirmer la zone en 2009, et qu'un pourparler est en cours avec les propriétaires pour l'acquisition des terrains. Un point avec l'EPFLO est prévu prochainement. Le diagnostic du SCoT est en cours de finalisation et la CCT communiquera le calendrier de reprise de la procédure de révision du SCoT prochainement.</li> <li>• La représentante de la DDT alerte la commune et la CCT sur la consommation d'espaces agricoles que le développement économique représente, avec au total 24 hectares prévus, en tenant compte de la zone de 1,2 hectare en cours d'aménagement et des 14 hectares qui seront potentiellement inscrits en zone à urbaniser. L'analyse de la consommation d'espace se fait par rapport à la période 2009-2021 et par rapport aux données de l'observatoire de l'artificialisation.</li> <li>• Les élus rappellent que ces 24 hectares étaient déjà inscrits en zone urbaine (UE) ou à urbaniser (1AUe) au PLU actuel, donc il n'y a pas de changement par rapport à la situation initiale. Par ailleurs, 41 hectares de zone à urbaniser à vocation résidentielle vont être rendus à l'espace agricole ou naturel, mettant en évidence les efforts de la commune pour s'inscrire dans l'objectif de limiter l'artificialisation des sols. M. le Maire rappelle que le développement économique local du territoire est une nécessité pour maintenir les entreprises et les emplois locaux, limiter les déplacements domicile-travail, dans un contexte où les autres zones d'activités du territoire arrivent à saturation (Chambly notamment). Le bilan de la consommation d'espaces et des disponibilités foncières à vocation économique à l'échelle de la Thelloise est donc attendu de la part de la CCT pour pouvoir justifier ce point. Il est également signalé que les dispositions du SRADDET rendent possible la consommation d'espaces pour répondre à des impératifs de développement économique du territoire.</li> <li>• M. le Maire informe que le syndicat des eaux a réalisé un inventaire de tous les biens : le réservoir d'eau route d'Ercuis a été en partie construit sur une propriété privée et sur une propriété du département. Le giratoire en entrée sud de Neuilly-en-Thelle (au niveau du Bellé) semble également avoir été aménagé sur des parcelles appartenant à des particuliers. Une régularisation de la situation pourrait être menée à travers l'instauration d'emplacements réservés au projet de PLU afin de procéder à une acquisition par le syndicat des eaux (pour le réservoir) et par le conseil départemental (pour le giratoire).</li> <li>• Il est rappelé que le PLU de Neuilly-en-Thelle doit désormais faire l'objet d'une évaluation environnementale, qui implique de définir les incidences potentielles du projet sur l'environnement, dans toutes ses dimensions (risques, paysages, biodiversité, gestion de la ressource en eau et ressource du sol et sous-sol, etc.) et à appliquer la séquence « éviter, réduire, compenser » les incidences potentielles qui pourraient être mises en évidence. Une demande de note de cadrage a été faite auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) pour connaître les enjeux qui leur paraissent les plus sensibles.</li> </ul>	<p>Commune / Arval</p> <p>CCT</p> <p>CCT</p> <p>Commune / Arval</p> <p>Commune / Arval</p> <p>CCT</p> <p>Commune / Arval</p> <p>Commune MRAe</p>	<p>Règlement Mars 2022</p> <p>Février 2022</p> <p>Au plus vite</p> <p>Pour mémoire</p> <p>Pour mémoire</p> <p>Février 2022</p> <p>Règlement Mars 2022</p> <p>fait au plus tôt</p>

	Pour action	Délai
<p>Si des enjeux spécifiques sont mis en avant, l'intervention de bureaux d'études spécifiques (CPIE notamment) pourrait être demandé.</p> <p><b>2 – Étude des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs des zones urbaines ou à urbaniser portent sur l'aménagement du secteur (la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la qualité environnementale et la prévention des risques,...), l'habitat (programmation du nombre de logements ou des surfaces habitables, densité, objectif de mixité fonctionnelle et social, échéancier prévisionnel pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU...), les transports et les déplacements (la desserte des terrains par les voies et réseaux, la gestion des accès, les besoins en matière de stationnement, la desserte par les transports en commun...).</li> <li>• La commune a également souhaité mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sur la question des paysages et de l'environnement, des déplacements, et de la gestion du patrimoine bâti lors de la rénovation énergétique. Ces OAP prennent la forme de principes qui s'appliqueront sur l'ensemble de la commune.</li> <li>• A la différence des orientations définies dans le PADD, les principes prévus dans les OAP sectorielles ou thématiques sont opposables aux demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité (obligation de non contrariété du projet avec les OAP, ce qui laisse une marge de manœuvre). Le règlement écrit et graphique s'appliquera quant à lui dans un rapport de conformité aux demandes d'urbanisme (la règle doit être appliquée sans possibilité d'adaptation). De ce fait, les OAP s'appliqueront différemment selon les termes retenus dans la légende et dans la notice écrite qui accompagnera les schémas présentés au cours de la réunion.</li> <li>• Il conviendra également de prévoir des OAP sectorielles sur les zones à urbaniser à vocation économique, à définir en lien avec les principes d'aménagement prévus par la CCT.</li> </ul> <p><b>3 – Corps de ferme de la rue de Beauvais</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le corps de ferme se compose aujourd'hui de 2 logements occupés par le propriétaire, et par la famille de sa fille. A l'arrière, une ancienne pâture attenante au corps de ferme forme un cœur d'îlot vert dans la continuité des jardins des propriétés voisines.</li> <li>• Quel périmètre pour ces OAP ? L'objectif est de garder le cœur d'îlot vert, tous les élus (y compris les membres de l'opposition) s'accordent sur le fait de refuser l'accès en voiture sur la rue Marceau Vollard car la rue est étroite est déjà très encombrée. L'accès principal est prévu depuis la rue de Beauvais, sous condition de démolition d'un hangar agricole sans intérêt patrimonial implanté à l'alignement de la rue. La gestion de l'ancienne pâture pose question si elle n'est pas aménagée, mais la possibilité de prévoir quelques logements reviendrait à ouvrir la possibilité de nouvelles demandes d'urbanisation sur les fonds de jardin des terrains attenants. Des demandes ont déjà été faites sur la parcelle n°43 mitoyenne de l'ancienne pâture. Pour conserver des espaces végétalisés au sein de la trame urbaine, nécessaire à l'infiltration des eaux pluviales, tous les élus ont donc souhaité limiter les possibilités de constructions nouvelles dans le cœur d'îlot.</li> <li>• La programmation prévoit une douzaine de logements. L'emprise prévue sur site est suffisante pour prévoir une vingtaine de places de stationnement (au moins 2 places par logements). Possibilité de faire des logements à la fois sur le bâti existant d'intérêt patrimonial par division et transformation des bâtiments (la grange au fond ne présente pas un caractère patrimonial), et par constructions nouvelles sur les emprises disponibles autour du corps de ferme.</li> <li>• L'emprise prévue pour aménager un parc de stationnement ouvert au public depuis la rue de Beauvais est validé. Se pose la question de l'aménageur et du gestionnaire du parking. Faire porter le coût à l'aménageur ? Prévoir un emplacement réservé pour la collectivité ? Une convention ?</li> <li>• La sente piétonne ouverte au public ne semble pas nécessaire sachant qu'une liaison existe un peu plus au sud pour relier le centre-bourg depuis la rue Marceau Vollard.</li> <li>• Pour préserver la qualité du patrimoine bâti, les dispositions réglementaires pourront prévoir de conserver les façades en pierres et briques apparentes, et conserver les modénatures sur les façades. L'identification du patrimoine bâti au titre des éléments de patrimoine bâti à conserver (article L151-19 du code de l'urbanisme) peut s'avérer trop contraignante pour l'aménagement. Le porche pourrait être identifié. Les élus souhaitent réglementer les clôtures, les teintes des enduits, matériaux de toiture, etc. dans le règlement écrit du PLU pour une certaine cohérence architecturale, tout en rappelant que ce secteur est dans le périmètre des 500 m de l'église classée, et que les autorisations d'urbanisme feront l'objet d'un avis de l'ABF.</li> </ul>	<p>Commune</p> <p>CCT/Arval</p> <p>Commune / Arval</p> <p>Commune / Arval</p> <p>Commune / Arval</p> <p>Commune / Arval</p>	<p>Pour mémoire</p> <p>1<sup>er</sup> semestre 2022</p> <p>Pour mémoire</p> <p>Pour mémoire</p> <p>Pour mémoire</p> <p>Pour mémoire</p>

	Pour action	Délai
<p><b>4 – Bâti agricole rue de Paris</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le bâti ancien en briques implanté à l'alignement de la rue de Paris sur la parcelle n°140 est à afficher en noir (bâti dur). Le bâtiment pourrait accueillir environ 6 logements.</li> <li>• La programmation rend possible la mutation des bâtiments existants présentant un caractère patrimonial, rend possible l'implantation de nouvelles constructions sur la parcelle n°20, tout en préservant le fond des terrains à dominante végétale, en cohérence avec l'ensemble des terrains situés à l'ouest de la trame urbaine dans lesquels l'urbanisation en double rideau sera encadrée. Cependant, pour anticiper d'éventuels aménagements à plus long terme, un principe de liaison piétonne devra être maintenu, pouvant évoluer à plus long terme vers une voirie carrossable dans l'éventualité d'une seconde phase à l'arrière des terrains (à l'étude lors d'une prochaine réunion de PLU).</li> <li>• Ce secteur est peu tendu du point de vu de stationnement, mais le corps de ferme situé en face n'a pas de stationnement et l'accès par le porche en voiture n'est pas possible. Le parc de stationnement ouvert au public sur la parcelle n°20 pourrait donc être mutualisé.</li> </ul>	Commune / Arval	Pour mémoire
<p><b>5 – Secteur chemin de la Procession</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il s'agit de prendre le secteur dans une logique d'ensemble, comprenant tout le secteur agricole jusqu'au stade pour boucler l'urbanisation jusqu'au chemin de la Procession. Ce secteur constitue donc une première phase d'un aménagement à beaucoup plus long terme qui ne figure pas dans ce projet de PLU à horizon 2035.</li> <li>• Pour éviter la voirie en impasse, il pourrait être prévu une boucle du réseau viaire avec 3 niveaux de construction et un sens de circulation qui permettra de faciliter les déplacements automobiles, mais également des engins de service.</li> <li>• L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation est à prévoir à horizon 2030.</li> </ul>	Commune / Arval	Pour mémoire
<p><b>6 – Corps de ferme du Bellé</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La question des accès à la parcelle n°111 derrière le corps de ferme pose question. Côté nord, l'accès est particulièrement étroit, mais la parcelle n°84 appartient également au corps de ferme, et une négociation avec le propriétaire de la parcelle n°82 peut être envisagée pour élargissement de l'accès. Un accès étroit permet aussi de réguler la circulation, avec une portion de la voirie comprenant une seule voie et une circulation alternée. Le bouclage du réseau viaire jusqu'au sud du secteur est complexe car la topographie présente un talus le long du fossé et en raison du fait qu'il ne s'agisse pas du même propriétaire.</li> <li>• L'accès par la parcelle n°70 dépend du projet de mutation du bâtiment d'activités : cette parcelle est en vente depuis de nombreuses années et présente un enjeu de dépollution.</li> <li>• La voie qui dessert le lotissement privé de 3 collectifs (parcelle n°130) pourrait servir d'accès pour desservir la zone et prévoir un bouclage. Cette voie devrait alors être rétrocédée dans le domaine public. Les copropriétaires peuvent y trouver un intérêt en raison des coûts d'entretien de la voirie. A confirmer par la commune.</li> <li>• Un bouclage vers le projet en cours de réflexion sur l'ancien corps de ferme juste au nord du secteur est envisagé.</li> <li>• Les parcelles n° 85 et 84 peuvent être intégrées au secteur (appartiennent au même propriétaire que le corps de ferme) et pourraient également accueillir de nouveaux logements, notamment par mutation d'une grange existante.</li> <li>• Au sein du corps de ferme, les possibilités de stationnement existent, sous la pente de toiture de bâtiments légers existants. Une poche de stationnement le long de la route à créer pourrait être prévue pour l'accueil de visiteurs.</li> <li>• La parcelle n°57, entre l'ancienne station d'épuration et le dernier terrain bâti, pourrait accueillir quelques logements. L'accès directement depuis la rue du hameau du Bellé, à proximité du giratoire, pose des questions de sécurité. Un accès existe déjà au sud du terrain, mutualisé avec l'ancienne station d'épuration. L'accès par la parcelle n°70 permettrait d'éviter de démultiplier les accès, mais rend l'opération dépendante du propriétaire de la parcelle n°70 (ou futur acquéreur) et de la parcelle n°68, et peu réalisable du point de vue économique.</li> <li>• Prévoir un usage mixte : dans le corps de ferme, projet d'espace de réception, hôtellerie, activités (atelier pour construire des tiny-houses par exemple) ou encore un écomusée du Pays de Thelle...</li> </ul>	Commune / Arval	Pour mémoire
<p><b>8 – Secteur de la pépinière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ce site est stratégique dans le fonctionnement urbain du bourg, à proximité de l'école et dans un secteur où l'emprise publique de la rue Paul Demouy est étroite et encombrée par le stationnement. Il s'agit de valoriser l'emprise pour rendre possible l'aménagement d'un parc de stationnement ouvert aux résidents de la rue, ce qui permettrait d'interdire le stationnement le long de l'emprise publique. Ce parking servirait également au personnel et parents d'élèves pour l'école. L'ensemble des élus présents sont favorables à ce</li> </ul>	Commune / Arval	Pour mémoire

	Pour action	Déla
<p>projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le bâtiment implanté à l'alignement de l'emprise publique de la rue Paul Demouy au nord est à conserver, il présente un intérêt patrimonial et comprend un logement aménagé, de même que celui en fond de cours. En revanche, le bâtiment au sud pourrait être démolli (hangars). Dans ce cas, un accès au secteur peut être envisagé au sud.</li> <li>• La création d'une voie douce reliant la rue Paul Demouy à la rue du Mouthier ou rue du 8 mai semble complexe, mais un accès direct à l'école depuis le futur parking est à prévoir, fermé par un portail et ouvert aux heures d'entrée/sortie des classes. Une haie entre l'école et le secteur de l'ancienne pépinière est à conserver ou à créer (pour éviter que les ballons des enfants aillent sur le parking).</li> <li>• Pour l'aménagement de ce parc de stationnement, la commune pourrait préempter et prévoir un emplacement réservé au PLU. Le prix du terrain correspond à celui d'un terrain non constructible en zone urbaine puisqu'au delà de 50 m de profondeur le terrain n'est pas constructible. La commune peut faire évaluer le prix par les domaines. La voirie aménagée par la commune pour desservir le parking pourrait servir à desservir un ou deux lots pour le propriétaire de la pépinière, à l'arrière du bâti existant en front de rue.</li> </ul> <p><b>9 – Secteur de l'établissement Craff</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un permis a été déposé pour ce secteur, ce qui rend l'établissement d'Orientations d'Aménagement et de Programmation inutile.</li> </ul> <p><b>10 – Prochaine réunion</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La prochaine réunion est prévue vendredi 4 mars 2022 à 14h30 en mairie. Elle aura pour objet la présentation d'une proposition de plan de découpage en zones et de règlement écrit.</li> </ul> <p><u>Diffusion</u> : - Mairie de Neuilly-en-Thelle (pour diffusion générale) - Arval (membres de l'équipe)</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>