

Agence d'Urbanisme ARVAL sarl

REVISION DU PLU DE NEUILLY-EN-THELLE

Nos réf. : 01U21/NT/ML
Compte rendu de réunion n°15
du 30 Septembre 2022

Fonction	Organismes	Participants	Présent à la réunion	Absent excusé	Invité au prochain RDV	Téléphone / mail
MAITRE D'OUVRAGE	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 COUDREY			X	
	Adjoint	M. VASSEUR			X	
	Adjointe	Mme MARTINS	X		X	
	Conseiller	M. JACOB		X	X	
	Conseiller	M. MARANI	X		X	
	Conseiller	M. BELLANDE	X		X	
	Conseillère – Adjointe CCT	Mme BILL			X	
	Conseillère	Mme SALENTIN	X		X	
	Pré-instruction ADS	Mme VIDEMONT			X	
SERVICES ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES						
	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				X	
	Conseil Régional				X	
	Conseil Départemental	Mme FREMY		X	X	
	Communauté de Communes de la Thelloise	Mme HAFNER	X			
	Service instructeur	Mme PETRESCO / Mme JAMET	X		X	
	CAUE	M. LE MOALIGOU	X			
	SAS Thelle bioenergie	M. MEZONNIAUD			X	
COMMUNES VOISINES						
	Uilly-St-Georges				X	
	Ercuis	M. NIGAY et M. FORGET	X		X	
	Crouy-en-Thelle				X	
	Fresnoy-en-Thelle				X	
	Cirès-lès-Mello				X	
	Puiseux-le-Hauberger	Mme DUTOT			X	
	Dieudonné				X	
	Morangles				X	
Au titre du ROSO (consultation libre)						
	Le Président	M. MALÉ	X			
URBANISTES						
Agence d'urbanisme ARVAL						
	Géographe-urbaniste qualifié - Directeur	M. THIMONIER	X		X	03 44 94 72 16 nicolas.thimonier@arval-archi.fr
	Urbaniste chargée d'études	Mme LOUERAT		X	X	03 44 94 72 15 marion.louerat@arval-archi.fr

Prochain rendez-vous :

Fixé à une date ultérieure

Objet : Analyse des avis des personnes publiques consultées

Agence d'Urbanisme ARVAL sarl

REVISION DU PLU DE NEUILLY-EN-THELLE

Nos réf. : 01U21/NT/ML
Compte rendu de réunion n°14
du 30 Septembre 2022

	Pour action	Délai
<p>1 - Préambule</p> <ul style="list-style-type: none"> M. le Maire ouvre la séance en indiquant que celle-ci vise à mettre au point le projet de PLU révisé de Neuilly-en-Thelle avant sa présentation pour arrêt par le conseil municipal. <p>Dans le cadre de la concertation publique engagée par la commune depuis le début des études, il a été jugé opportun d'inviter à cette réunion l'association ROSO (Regroupement des Organismes de Sauvegarde de l'Oise) à titre consultatif.</p>		Pour mémoire
<p>2 – Présentation du contenu du projet de PLU révisé</p> <ul style="list-style-type: none"> Le représentant du bureau d'études présente les principaux éléments du dossier « Projet de PLU révisé ». Il est notamment mis en avant les éléments suivants, tout en rappelant que la révision du SCOT du Pays de Thelle devrait finalement entrer en vigueur après le PLU révisé de la commune du fait du contenu à adapter aux nouvelles dispositions introduites dans le SRADDET et à l'évolution du périmètre. Les dispositions du PLU révisé de Neuilly-en-Thelle anticipent les orientations du SCOT révisé à venir. Le projet communal (PADD) à l'horizon 2035 repose sur une maîtrise de la consommation foncière, en réduisant fortement les emprises vouées à l'accueil de nouveaux logements. En effet, il est prévu un gain d'environ 164 nouveaux logements entre 2021 et 2035, soit en moyenne 11 à 12 logements/an, après avoir accueilli plus de 45 logements/an en moyenne sur la période 2016 – 2021. Ces nouveaux logements pourront être réalisés que dans l'enveloppe urbaine déjà constituée du bourg (zones urbaines), principalement par mutation du bâti existant (en particulier les corps de ferme) au regard des projets déjà engagés au Bellé. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies sur les principaux sites de mutation urbaine identifiés. <p>Une petite zone à urbaniser (AU) de moins de 1 ha est délimitée entre la rue René Guérin et le chemin de la Procession, près de l'école et du centre bourg : son urbanisation pourrait être envisagée s'il est constatée une rétention foncière plus forte que prévue dans les zones urbaines.</p> <ul style="list-style-type: none"> En termes d'équipements et de services, il convient de conforter le rôle de bourg structurant tenu par la commune à l'échelle du Pays de Thelle. Une attention particulière est donc portée aux possibilités d'extension sur place des équipements existants ainsi qu'à la sauvegarde des commerces de proximité. Le président du ROSO demande si l'emprise actuelle occupée par le collège est suffisante en cas de besoin d'extension. M. le Maire répond par l'affirmative sachant que sa capacité d'accueil n'est actuellement pas à son maximum. Le projet communal, au regard des orientations du SCOT en cours de révision et des projets engagés, confirme les possibilités de développement de la zone d'activités économiques avec 9,5 ha prévus à court et moyen terme, et une possibilité de 14 ha à confirmer à plus long terme au regard des besoins à l'échelle intercommunale. La représentante de la DDT interpelle sur les surfaces proposées au regard des orientations en cours de discussion à l'échelle régionale, dans le cadre de la traduction du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, dans le SRADDET. Les représentantes de la Thelloise indiquent que le développement économique du territoire est privilégié dans les années à venir, à Neuilly-en-Thelle, du fait d'un net regain d'attractivité depuis quelques années de la zone existante, et de sa bonne desserte. La densification des emprises déjà aménagées sur la zone est également recherchée. Le président du ROSO signale qu'il paraît plus pertinent, à l'échelle intercommunale, d'opter pour la densification et le développement encadré de la zone d'activités de Neuilly-en-Thelle, déjà existante, plutôt que de délimiter une nouvelle zone ailleurs qui consommera des emprises agricoles ou naturelles. Il propose, par ailleurs, d'interdire l'implantation d'établissements SEVESO type 1 et 2 sur la zone d'activités, afin de limiter les risques et nuisances aux personnes et aux biens. La représentante la Chambre d'Agriculture interroge sur le recul minimal des constructions admises dans la zone d'activités par rapport aux limites séparatives, notamment celles donnant sur les emprises cultivées. Il conviendrait de respecter un retrait minimal de 5 mètres correspondant à la distance à respecter par rapport à l'application de la prise en compte des Zones de Non Traitement (ZNT). Il est décidé d'ajouter cette précision au règlement de la zone UE et au secteur AUe délimités au plan. Les orientations du projet communal en ce qui concerne les paysages et la patrimoine veillent à préserver les masses boisées et aux trames végétales sur le pourtour des parties urbanisées de la commune, ainsi que des cônes de vue sur le grand paysage. Concernant la délimitation du secteur naturel de jardins (Nj), une discussion est engagée sur le sens à donner au Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) soumis à l'avis de la CDPENAF. 	Commune / Arval Arval	Pour mémoire Fait
	Arval	Octobre 2022

	Pour action	Délai
<ul style="list-style-type: none"> • La représentante de la DDT rappelle que lors de la réunion précédente, il a été envisagé de considérer que les installations autorisées dans le secteur Nj ne relevaient d'un STECAL puisqu'étaient à considérer comme une annexe à une habitation existante sur la propriété. • Il conviendra donc de bien reprendre cette formule au règlement écrit. • Les orientations portant sur l'environnement consistent à une prise en compte rigoureuse des enjeux environnementaux du territoire tout en signalant que ceux-ci sont limités, comme le démontre le rapport récemment établi faisant état du diagnostic écologique habitats naturels, faune et flore sur les secteurs à enjeu d'aménagement retenus au PLU révisé. • Le président du ROSO rappelle que le captage de l'eau destinée à la consommation humaine à Puiseux fait l'objet de protections à renforcer (captage prioritaire). Il conviendrait de l'indiquer dans le rapport de présentation du PLU révisé. • Après vérification, il est constaté que ce sujet est bien évoqué dans l'état initial de l'environnement figurant au rapport de présentation. <p>3 – Suite de l'étude</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le bureau d'études finalise la mise en forme du dossier de projet de PLU révisé pour arrêt par le conseil municipal en octobre 2022. Des éléments extraits du dossier seront remis aux conseillers municipaux avec leur convocation. • Le dossier arrêté sera ensuite transmis aux personnes publiques associées qui disposeront d'un délai de 3 mois pour émettre un avis. • Une nouvelle réunion du groupe de travail pourra être organisée à l'issue de cette consultation afin d'analyser les avis et observations, et proposer des réponses avant l'enquête publique. 	Arval	Octobre 2022
	Arval	fait
	Commune/Arval	Octobre 2022
	Commune / Arval	Novembre 2022