

**5<sup>ème</sup> COMMISSION « urbanisme, aménagement urbain, activités économiques »  
REUNION DU MERCREDI 25 MAI 2022 – Salle du Conseil/Hôtel de Ville-20h00**

NOM /PRENOM			FONCTION	X/E/O	NOM /PRENOM			FONCTION	X/E/O
Monsieur	ONCLERCQ	Bernard	Maire	X	Monsieur	ROBERVAL	Christophe	C. Municipal	X
Madame	SOARES	Sandrine	8 <sup>ème</sup> adjoint	X	Madame	SALENTIN	Brigitte	C. Municipale	X
Monsieur	AUGER	Gérard	1 <sup>er</sup> adjoint	X	Monsieur	GABRIEL	Xavier	C. Municipal	E
Madame	BILL	Caroline	4 <sup>ème</sup> adjoint	E	Monsieur	DEFER	Benoît	C. Municipale	0
Monsieur	LE COUDREY	Jean-Pierre	3 <sup>ème</sup> Adjoint	0	Monsieur	JACOB	Denis	C. Municipal	E
Madame	SIGAUD	Martine	6 <sup>ème</sup> Adjoint	X	Monsieur	MARANI	Gilberto	C. Municipal	E

**Ordre du jour : Révision générale du PLU :**

- Poursuite du travail sur le règlement du PLU (plan et règles),
- Réflexion sur la liste du patrimoine bâti ou paysage à préserver et à protéger (articles L151-19 et 23 code de l'urbanisme),
- Proposer des itinéraires de pistes cyclables (hors agglomération) pour une demande d'intervention auprès de la Thelloise,
- Observations et questions diverses.

**I. INTRODUCTION :**

- Retour de la réunion de visite des architectes paysagistes de l'État du 21 avril 2022 :

Deux OAP vont être modifiées afin de suivre l'avis des architectes : OAP du Hameau du Bellé et celui de la procession. La première en supprimant les 8 constructions sur les franges de la ferme existante (retravailler sur le potentiel existant en raison de la perspective du bien remarquable et des réseaux) et la seconde en modifiant le plan afin de ne pas contraindre les éventuels projets d'ensemble en fonction des besoins à court et voir, à long terme : (destination : habitats et équipement public – deux projets distincts).

- Retour sur la réunion publique du 17 mai 2022 et point sur le calendrier.

Une trentaine de personnes se sont déplacées. Présentation des grandes orientations du PADD par le bureau Arval. Interrogations soulevées sur : Isolation des immeubles par l'extérieur, les coupes d'arbres en secteur boisé protégé et Nj, et les fonds de jardins devenus inconstructibles (en 3<sup>ème</sup> rideau).

- Pour rappel la loi Climat Résilience votée au mois d'août 2021 a fait de la protection des sols et des milieux naturelles une priorité de l'action publique face à la forte dynamique de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Elle implique une meilleure prise en compte des conséquences environnementales des actions de construction et d'aménagement. C'est pour cette raison que la révision du PLU de Neuilly en Thelle est soumis de fait à l'étude environnementale (comme tout autre procédure conséquence). Toutefois il ne faut pas négliger les besoins des territoires en matière d'implantation d'entreprises, d'habitat ou encore d'équipements publics... Concrètement : L'objectif de la loi est « zéro artificialisation nette » à l'échéance 2050 et de réduction de moitié du rythme de l'artificialisation des sols à l'échéance nationale d'ici 2030. Le PLU doit travailler à la modération de la consommation d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers).

- PADD doit indiquer des objectifs chiffrés de modération de la consommation et une étude de densification des zones déjà urbanisées.

- OAP (opération d'aménagement et de programmation) doit définir un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones (concerne nos zones économiques uniquement) et les actions pour mettre en valeur les continuités écologiques (nous travaillons sur une OAP thématique dans ce sens). Depuis la loi Climat résilience du mois d'août 2021, il est obligatoire de fournir une étude environnementale dans le contenu de la révision du PLU. En raison, des ouvertures à l'urbanisation importante pour les zones d'activités, il est recommandé de faire faire une étude bilan faune flore sur la commune. Le Bureau d'Etude Arval est donc sollicité à le produire. Par prudence, il est préférable de reporter l'arrêt à la rentrée de septembre, ce qui nous donnera le temps de relire et communiquer sur le projet.

Observations des membres de la commission : pas de commentaire. Ok pour l'étude.

**II. REGLEMENT DU PLU (PLAN ET REGLES) :**

Il est communiqué le projet du plan de zonage. Rappel aux membres de la commission que c'est un document de travail qui est en cours d'évolution et en conséquence qui reste confidentiel.

Retour sur les règles des zones A et N : Les services de l'État ont émis des observations sur notre rédaction (lors du dernier COPIL et ensuite par écrit).

Il est donc nécessaire de reprendre les points suivants :

## ZONE AGRICOLE (A)

**« Les unités de méthanisation agricole ne peuvent pas être interdites en zone agricole en raison de leur intérêt général et/ou de la nécessité à l'exploitation agricole. Cependant des zones préférentielles d'implantation peuvent être intégrées. » DDT**

Proposition émise à la commission : Les méthaniseurs sont des installations classées principalement à destination agricole, nous pouvons suggérer au prochain COPIL de les interdire uniquement sur le sous-zonage Ap afin de préserver le paysage. Voir plan de zonage.

Observation des membres de la commission : ok pour la commission, voir si on peut rajouter des distances vis à vis des habitants, en plus des exigences législatives existantes. Voir DDT

## ZONE NATURELLE (N)

• **« Le secteur Njf (jardins familiaux) est un STECAL (= secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées L151.13 code de l'urbanisme.), il faudra le mentionner clairement. » DDT.**

Proposition de la commission au bureau d'étude : inscrire sur le plan de zonage une légende STECAL. Indiquer dans le règlement la hauteur, l'implantation et la densité des constructions possibles.

Pour information, nous présenterons tous les secteurs STECAL lors d'une commission départementale (CDPNAF). Il faudra justifier et limiter les secteurs qui se trouvent en zone A et N.

Observation des membres de la commission : ok pour la commission.

• **« Concernant le secteur Nj, l'autorisation d'un abri de jardin de 12 m<sup>2</sup>, d'un abri pour animaux de 50 m<sup>2</sup> et l'autorisation des installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aire de jeux, etc.) dans la limite de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, semblent être surélevées par rapport à l'usage des terrains naturels. Les règles en Nj peuvent amener le secteur à se "cabaniser" or ce ne semble pas l'intention de la commune. Ainsi la DDT conseille de n'autoriser en Nj que les abris de jardin en précisant une distance par rapport à l'habitation (≈ 10-30 m). Il peut également être autorisé des abris pour animaux comme c'est le cas en zone N. Les piscines pourront quant à elles être autorisées dans les limites de la zone U. » DDT**

Propositions et Observations des membres de la commission : Limiter les secteurs Nj au strict minimum sur le plan. Préserver les espaces de respiration dans le centre-ville (Ubj et Nj enclavé), maintenir les fonds des jardins des terrains importants sur toute la grande couronne de la commune, permettre à ceux qui sont déjà en jardins cultivés de maintenir leur activité (exemple à côté des jardins familiaux). Voir proposition plan de zonage. Ok pour la commission.

• **« Dans le CR de la réunion du 8 avril, il est mentionné « est validé le fait de délimiter un secteur Nj sur la frange Nord des terrains déjà urbanisés du hameau des Cauches ». Cependant lors de cette réunion, il avait été dit que le sujet devait être discuté en commission. Est-il confirmé de classer en Ub les parties bâties et en Nj les fonds de jardin sur le secteur ? Lors des précédentes réunions, la DDT suggérerait de classer le secteur en Nh pour n'autoriser que les extensions et annexes. » DDT**

**Extrait compte rendu du 5 mai :**

• Dans le secteur Njf (jardins familiaux), l'emprise au sol maximale de l'abri de jardin est fixée à 5 m<sup>2</sup> par lot de jardin.  
• Dans le secteur Nh (secteur de la zone naturelle comptant des habitations isolées), autoriser une extension des constructions destinées à l'habitation dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et ne pas autoriser l'ajout d'annexes isolées.

Propositions et Observations des membres de la commission : nous maintenons l'avis de mettre le secteur du hameau du bois des Cauches en zone Nh. Cette zone permettra aux administrés de conserver, préserver voire agrandir de manière modérée leurs biens sans création de nouvelle construction à usage d'habitation... ok pour la commission **et mettre en plus une annexe de 12m<sup>2</sup> maximum.**

• **« Concernant la proposition de classer en zone UE les parcelles à l'arrière du magasin Carrefour pour laisser la possibilité d'une extension au magasin, celle-ci est clairement représentée dans le PADD par des "espaces plantés et végétalisés à préserver pour des motifs environnementaux et paysager". Ainsi inscrire en zone U ce secteur semble remettre en cause l'économie du PADD (un secteur inscrit comme à préserver finalement dévolu à l'activité économique), pour assurer la sécurité juridique du document il serait alors nécessaire de le re débattre pour modifier l'orientation du secteur. » DDT**

Propositions et Observations des membres de la commission : Ce point est sujet à interprétation. A mon sens, l'économie générale du PADD ne serait pas remis en cause. Mais il n'est pas utile de prendre des risques de plus est que le chef de l'établissement ne propose pas d'extension à court terme. A ce jour et si besoin ultérieur, l'extension pourra se faire sur les limites parcellaires et non pas en fond de parcelle. **Demander au bureau d'étude Arval de reprendre le projet du plan de zonage.** Ok pour la commission remettre l'ensemble de la parcelle, à l'arrière de carrefour market, en zone naturelle.

- « Lors de la réunion du 8 avril, une règle en zone N avait été supprimée. Celle-ci autorisait la construction pour le maraîchage, de serres, etc. Pour information, cette règle peut apparaître dans le règlement mais doit être intégrée dans un STECAL. Cependant il est nécessaire d'avoir un projet concret et localisé pour inscrire ce STECAL. Si vous avez connaissance d'un tel projet il peut être opportun d'inscrire un secteur dans le PLU, sinon, il est en effet plus pertinent de le supprimer. » DDT

Propositions et Observations des membres de la commission : même remarque précédente, pas besoin de justifier des projets inexistantes. Demander aux bureaux d'étude de reprendre la règle et interdire les constructions pour les maraîchages et serres en zone naturelle stricte. A savoir et pour votre information, il ne peut pas être interdit de cultiver en zone N mais uniquement de construire. Une zone N reste par définition naturelle qui permet à la faune de se déplacer .... Ok pour la commission. **Préserver le plus que possible les espaces naturelles en N et interdire les constructions ... demander au bureau d'étude de reprendre la règle dans ce sens.**

- « Le projet d'extension de la zone d'activités route de Crouy, il serait plus cohérent d'intégrer la totalité du projet d'extension en zone 1AUe. Même si une partie du secteur est actuellement desservie par les réseaux, les terrains actuels fonctionnent comme un ensemble, et l'usage est agricole. Ainsi il est plus cohérent d'intégrer l'ensemble en secteur 1AUe. De plus, la compensation agricole évoquée en réunion, est réglementée par l'article L112-1-3 du code rural (\*) et par le décret n°2016-1190 du 31 août 2016 : ils introduisent l'obligation pour un maître d'ouvrage public ou privé, de réaliser une étude préalable lorsque son projet est de nature à porter atteinte à l'économie agricole d'un territoire. Par des mesures de compensation collective agricole, le maître d'ouvrage est invité à mettre en œuvre ou soutenir des opérations ou des programmes divers, de nature à contrebalancer les effets négatifs du projet sur l'économie agricole de ce territoire. Les projets concernés sont ceux soumis à une évaluation environnementale systématique au titre de l'article R.122-2 du code de l'environnement, d'une surface de plus de 5 ha et localisés en zone AU, A ou N (avec des conditions temporelles). Ainsi, nous vous conseillons de classer le secteur sous la route de Crouy intégralement en zone 1AU afin qu'un éventuel projet puisse être soumis à cette réglementation en faveur de l'activité agricole puisque ce classement ne change pas la possibilité d'implantation d'un projet. » DDT

Propositions et Observations des membres de la commission : Le secteur dont parle la DDT est celui du projet de la salle des fêtes. Ce projet serait à environ échéance de 5 à 8 ans. Réflexion à avoir sur ce secteur. La Thelloise nous demande de maintenir des zones ouvertes à l'urbanisation pour ses projets économiques sans nous donner des éléments justifiants ces classements ; A savoir le projet de la salle des fêtes pourra se faire sur des zones AU ou autres (A) par le biais d'une procédure d'intérêt général : Déclaration de projet par exemple. Je propose de suivre l'avis de la DDT si la Thelloise ne nous donne pas d'élément suffisant pour justifier le maintien en UE, à savoir que les zones AU se ferment dans un délai de 6 ans. Ok pour la commission mais revoir les services de la Thelloise afin de maintenir d'avoir des éléments pour maintenir les parcelles en zone UE.

(\*)

► Article L112-1-3

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

[Création LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 28 \(V\)](#)

Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole font l'objet d'une étude préalable comprenant au minimum une description du projet, une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, l'étude des effets du projet sur celle-ci, les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire.

L'étude préalable et les mesures de compensation sont prises en charge par le maître d'ouvrage.

Un décret détermine les modalités d'application du présent article, en précisant, notamment, les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui doivent faire l'objet d'une étude préalable.

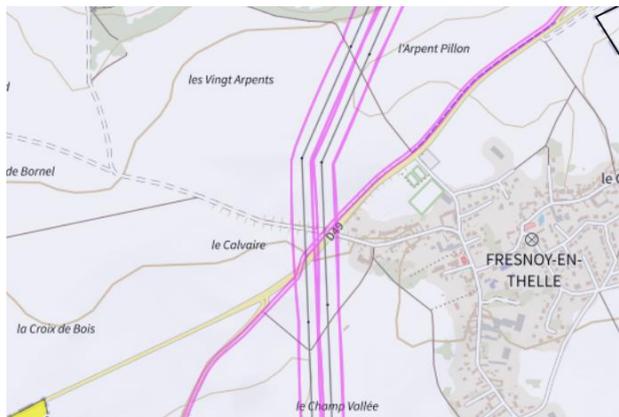
### III. REFLEXION SUR LA LISTE DU PATRIMOINE BÂTI OU PAYSAGE A PRESERVER ET A PROTEGER (ARTICLES L151-19 ET 23 CODE DE L'URBANISME)

Liste de maisons, de porche, de haies d'arbres par exemples à préserver.

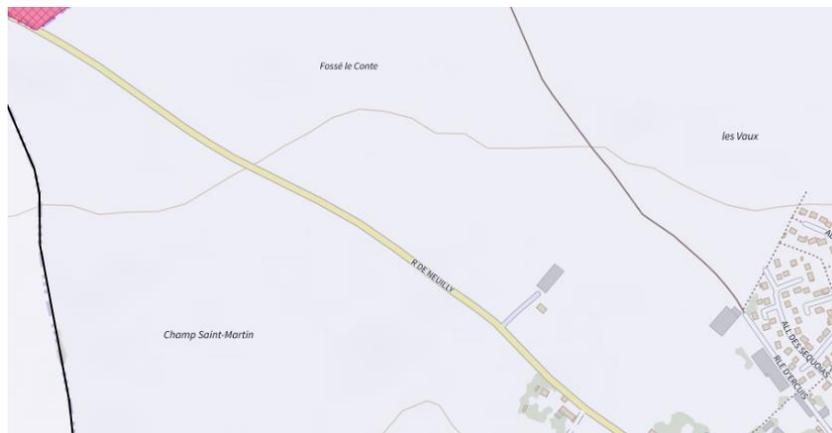
- Petit château : rue de Paris :
- Maisons bourgeoises rue de Paris : Morin / Docteur Nicol / Grangé
- Petite chapelle :
- Corps de garde rue Driard :
- Façades maisons rue de Beauvais : Hôtel Serrin
- Porche à conserver rue de Beauvais

#### IV. REFLEXION ET PROPOSITION DE PISTES CYCLABLES

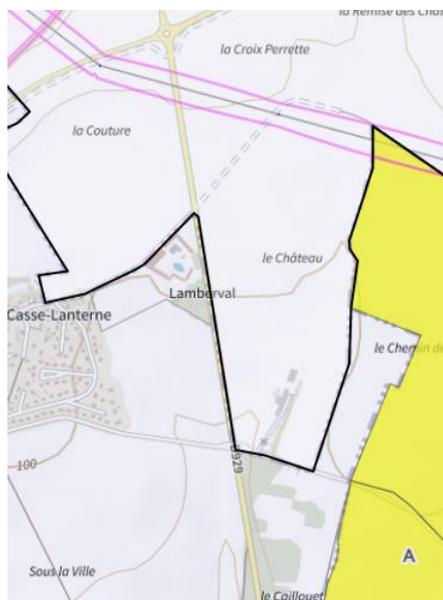
Les services de la Thelloise ont indiqué qu'il est possible de faire remonter des demandes de projet de pistes cyclables. L'intercommunalité est compétente depuis peu. Elle propose de lui faire remonter des demandes. Quels seraient donc pour la commission les itinéraires privilégiés ? Par exemples : pour se rendre à la gare de Chambly ? Pour les collégiens vers Mesnil en Thelle, Fresnoy en Thelle, Crouy ?



← 1- Gare de Chambly



3- Reliant Crouy en Thelle



← 2- Reliant le Mesnil en Thelle

Observations des membres de la commission : ok pour la commission mais les pistes proposées semblent compliquées à mettre en place, car elles demandent la préemption de nombreuses parcelles et une demande de compensation des surfaces imperméabilisées. Une piste serait appropriée du gymnase de Neuilly en Thelle vers Morangles.

#### V. POINT CALENDRIER : REUNION PUBLIQUE

##### Rappel du calendrier optimal :

- débat au conseil municipal du PADD le 6 décembre 2021, transmis en préfecture le 10 décembre et affiché le 13 décembre 2021,
- disponibilité du PADD et d'un registre en mairie depuis décembre. Le document est également sur le site internet de la ville depuis le 7 janvier 2022,
- janvier : travail sur les OAP (Copil du 28 janvier 2022),
- Réflexion sur le découpage des zones du règlement. Copil du 4 mars.
- Réunion publique mardi 17 mai 2022,
- COPIL vendredi 10 Juin 2022.
- **Arrêt envisagé pour le mois de septembre prochain avec une approbation pour le mois de janvier 2023 (en fonction des prises en comptes des contributeurs).**

#### VI. OBSERVATIONS ET QUESTIONS DIVERSES :

Le prochain COPIL portera sur des règles U (urbaines) et des OAP thématique.

La séance est levée à 21h30.

# Carte projet OAP sectorielles

