

# PLAN LOCAL D'URBANISME

01U21

Rendu exécutoire  
le



## AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES ET RÉPONSES APPORTÉES

Date d'origine :  
Novembre 2023

9

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du 20 octobre 2022

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du

### Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M.Louërat (Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



# PLAN LOCAL D'URBANISME

01U21

Rendu exécutoire  
le



## AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

Date d'origine :  
Novembre 2023

9a

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du 20 octobre 2022

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du

### Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M.Louërat (Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise





**PRÉFÈTE  
DE L'OISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

Beauvais, le **30 MARS 2023**

**Service de l'aménagement, de l'urbanisme  
et de l'énergie**

**Bureau planification et organisation  
territoriale**

**N° référence : 01\_Avis État\_Neuilly-en-Thelle\_+FL.odt**

**Vos références :**

**Affaire suivie par : ddt-saue-pot@oise.gouv.fr**

**Téléphone : 03 64 58 17 34**

**Pièces jointes : Avis de l'État détaillé, avis de l'ABF, SUP  
(AC1)**

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Neuilly-en-Thelle, arrêté par délibération du Conseil Municipal le 20 octobre 2022 et réceptionné par la DDT le 05 janvier 2023.

Le SCoT du Pays de Thelle, actuellement opposable, place la commune de Neuilly-en-Thelle comme l'un des trois principaux pôles économiques de l'EPCL, justifiant ainsi qu'elle puisse accueillir une partie du développement économique intercommunal. À cet égard, vous prévoyez d'ouvrir 19 ha à l'urbanisation dans le cadre de votre zonage de PLU. Je note, et je tiens à souligner les efforts importants consentis par la commune afin de réduire les espaces à urbaniser (-53 hectares par rapport à l'actuel PLU opposable) et qui permettent de l'inscrire dans une trajectoire cohérente avec les principes de sobriété et d'aménagement durable prévus par la loi de « climat et résilience ».

Néanmoins, des améliorations du document sont encore nécessaires et justifient deux réserves que je vous demande de bien vouloir lever avant l'approbation de votre document.

Tout d'abord, il est nécessaire d'augmenter la densité de logements adoptée dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs à vocation d'habitat. Je vous demande de modifier votre document de sorte à inscrire une densité de 25 logements par hectare, au lieu de 15 logements par hectare. J'attire également votre vigilance sur l'aménagement de certaines « dents creuses » identifiées dans le projet de PLU, s'apparentant davantage à de l'extension urbaine dans la mesure où elles dépassent 2 500 m<sup>2</sup> de superficie. Il me paraît nécessaire de les comptabiliser comme telles.

Monsieur Bernard ONCLERCQ  
Maire de Neuilly-en-Thelle  
3, avenue des Cinq Martyrs  
60530 NEUILLY-EN-THELLE

40, rue Jean Racine  
BP 20317 - 60321 BEAUVAIS cedex  
téléphone : 03 64 58 17 34  
ddt-saue-pot@oise.gouv.fr  
www.oise.gouv.fr

Par ailleurs, il est nécessaire de justifier l'ouverture à l'urbanisation des secteurs dédiés à l'activité économique. En effet, et malgré les efforts consentis pour optimiser et réduire la superficie de ces secteurs, la consommation d'espace inscrite dans votre projet de PLU (19 hectares) exige d'être adossée :

- d'une part, à un bilan foncier précis et cohérent avec le portail de l'artificialisation (CEREMA) ;
- d'autre part, à la démonstration d'une cohérence du projet communal avec une stratégie d'aménagement économique objective et détaillée à l'échelle du SCOT, et précisant les besoins réels de l'économie. Elle pourra intégrer notamment, l'existence de projets d'extensions d'activités existantes, la présence effective de porteurs de projets, les catégories d'activités et le type d'immobilier attendu.

C'est la raison pour laquelle j'émetts un avis favorable sur votre document, assorti des deux réserves décrites ci-dessus.

En préalable de la poursuite de la procédure, je vous invite à lever ces réserves avant l'approbation définitive de votre document. La direction départementale des territoires est bien sûr à votre disposition pour vous accompagner sur les modalités de prise en compte du présent avis.

Vous trouverez dans l'avis détaillé des remarques d'ordre réglementaire (annexion des servitudes d'utilité publique, suivi des résultats du PLU, etc), ainsi que des observations destinées à améliorer la qualité du document.

J'attire enfin votre attention sur les dispositions de la loi ALUR qui encouragent le développement des documents de planification à l'échelle intercommunale, mieux adaptée à la prise en compte des enjeux d'aménagement du territoire au niveau du bassin de vie. L'élaboration de documents intercommunaux permet de réduire le coût des études nécessaires, tout en mutualisant les démarches administratives. Pour ce faire, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un véritable outil stratégique de planification permettant de mettre en cohérence les différentes politiques sectorielles (*habitat, mobilités, aménagement*). Enfin, en favorisant la réflexion collective à une échelle plus adaptée aux enjeux actuels, l'outil « PLUi » facilite la maîtrise de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols, dont la modération a été affirmée dans la « loi climat et résilience ».

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

  
La Préfète,  
Catherine SÉGUIN

**Avis détaillé des services de l'État sur le projet de PLU  
de la commune de Neuilly-en-Thelle,  
au regard des objectifs du développement durable**

Le présent avis est décliné autour des six enjeux de politiques publiques ressortant du projet de PLU et porte également sur la présentation et la cohérence des documents :

- 1) Les enjeux concernant les risques et nuisances
- 2) Les enjeux concernant la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- 3) Les enjeux de préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques
- 4) Les enjeux de la biodiversité, du paysage et du patrimoine
- 5) Les enjeux de gestion et d'organisation de l'espace
- 6) Les enjeux de mobilités durables, d'énergie-climat et du numérique
- 7) Observations sur la présentation, les erreurs matérielles et la cohérence des documents

Le présent avis est organisé comme suit :

Les **réserves** appellent des modifications et/ou des précisions substantielles du document à lever avant son approbation, notamment au regard de la sécurité juridique du document et des politiques publiques portées par l'État. Les **recommandations** correspondent à des constats qui suggèrent à la collectivité d'apporter une réponse ou de présenter un argumentaire circonstancié et détaillé. Les **suggestions** invitent la collectivité à des améliorations de son document sur certains points.

En préambule, vous pouvez retrouver en ligne un « guide sur les dispositions d'un PLU » réalisé par le ministère :

[https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-03/Guide PLU 18 03 20 BD WEB.pdf](https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-03/Guide_PLU_18_03_20_BD_WEB.pdf)

Pour information, le présent avis examine le projet du PLU de Neuilly-en-Thelle conformément au code de l'urbanisme applicable avant le 31 mars 2021. En effet, les dispositions des ordonnances du 17 juin de 2020, entrées en vigueur au 1er avril 2021, ont apporté des évolutions à la structure des SCoT et à la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme. Le PLU de Neuilly-en-Thelle ayant été prescrit avant le 1er avril 2021, il n'est pas tenu de s'y conformer.

**Avant-propos : l'armature urbaine de la commune de Neuilly-en-Thelle et contexte réglementaire**

La commune de Neuilly-en-Thelle est concernée par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du « bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands » 2022-2027, adopté le 23 mars 2022 et entré en vigueur le 06 avril 2022. La commune n'est située dans aucun périmètre de schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).

La commune compte une population de 3 970 habitants (INSEE 2019). Elle fait partie de la communauté de communes de la Thelloise (CCT) qui regroupe 41 communes, pour environ 61 000 habitants. Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Thelle, approuvé le 29 juin 2006, actuellement en cours de révision. Le SCoT opposable identifie la commune de Neuilly-en-Thelle en tant que « pôle secondaire ».

Dans la mesure où la commune est couverte par un SCoT, elle n'est pas concernée, dans un rapport de comptabilité, par le schéma régional d'aménagement, de développement durable, et d'égalité des territoires (SRADDET) des Hauts-de-France approuvé par arrêté préfectoral le 04 août 2020. Pour information, la commune de Neuilly-en-Thelle n'est pas identifiée comme « pôle d'envergure régionale ou intermédiaire » dans ledit document.

Actuellement la CCT est en cours d'élaboration d'un programme local de l'habitat (PLH), ainsi que d'un plan climat-air-énergie territorial (PCAET), qui ont été prescrits respectivement les 18 février 2021 et 13 avril 2018.

Le PLU arrêté propose des indicateurs de suivi abordant l'ensemble des thématiques, avec leurs caractéristiques et leurs modalités de mise en œuvre au titre des articles R.151-2 & 4 du code de l'urbanisme.

La commune est concernée par plusieurs servitudes d'utilités publiques (SUP) de types AC1 et I4.

**Réserve :**

La servitude de type AC1 mentionnée ci-dessus n'est pas correctement annexée au document. Pour qu'elle soit rendue opposable (articles L.152-7 et R.151-51 du code de l'urbanisme), il conviendra de compléter ladite servitude par les documents permettant son identification, ainsi que les arrêtés ou décrets d'application correspondant (voir document joint).

**Recommandations :**

Il convient, concernant le « point intermédiaire », de déterminer une échéance précise, tous les deux ans et un bilan tous les six ans, en lieu et place de la temporalité de dix ans prévue dans le document.

Le règlement écrit fait bien mention de l'aménagement de la desserte par les voies publiques et privées pour les personnes à mobilité réduite (PMR). Néanmoins, conformément à la loi ELAN du 23 novembre 2018, la partie réglementaire se doit d'intégrer des notions d'accessibilité PMR dans les projets de production de logements.

Les généralités inscrites dans le SDAGE sont bien reprises dans le rapport de présentation. Néanmoins, il est fait mention de la version antérieure dudit document, c'est-à-dire du SDAGE « Seine-Normandie » 2010-2015, qui était redevenu d'actualité suite à l'annulation par le tribunal administratif du SDAGE 2016-2021. Il convient donc d'actualiser ces données, avec la prise en compte du SDAGE 2022-2027, désormais opposable.

La commune étant concernée par un site patrimonial classé, au titre des Monuments Historiques, la partie réglementaire pourra intégrer les remarques de l'Architecte des Bâtiments de France (voir avis ci-joint).

**Suggestion :**

La version « recodifiée » du code de l'urbanisme, en vigueur depuis le 28 décembre 2015, permet un allègement notable de la partie réglementaire en privilégiant la réflexion en « mode projet ». Il est dommageable que le règlement écrit proposé ne corresponde qu'à un réagencement, établi en fonction des thématiques inscrites dans le nouveau code de l'urbanisme, des 16 articles issus de l'ancienne codification.

**1. Les enjeux concernant les risques et nuisances**

Le rapport de présentation reprend l'ensemble des thématiques des risques naturels et technologiques. Le territoire est assujéti à des contraintes hydrauliques dues à sa topographie. Ainsi, une partie du territoire communal est concernée par un risque de coulées de boue d'aléa fort sur la moitié Nord du bourg, la moitié Ouest ainsi que sur toute la partie Sud du territoire. Il convient de noter que des aménagements de gestion du ruissellement (*bassins de rétention et réseau pluvial*) ont depuis été opérés. Le territoire est également concerné par des épisodes de remontées de nappe qui ont généré, par le passé, l'effondrement de caves au sein de l'enveloppe bâtie.

Neully-en-Thelle compte deux installations classées pour la protection de l'environnement (*ICPE*), le site « PriPlak » et un méthaniseur.

À ce jour, la commune n'est soumise à aucun plan de prévention des risques (*PPR*). Cependant, la commune de Neully-en-Thelle a fait l'objet de 4 arrêtés de catastrophes naturelles pour inondations, coulées de boue et mouvement de terrain entre 1992 et 2001.

Il est notable que les OAP thématiques intègrent le traitement des clôtures et du stationnement dans le cadre de la gestion des eaux de ruissellement.

**Recommandation :**

La commune et l'enveloppe urbaine sont potentiellement soumises à des aléas de remontées de nappes, avec risques d'inondations des caves et sous-sol. À ce titre, la partie réglementaire des zones urbaines et à urbaniser devra proscrire lesdites caves et sous-sols, ainsi que les piscines enterrées.

Il apparaît nécessaire que la commune produise des études hydrauliques complémentaires, afin de justifier la prise en compte du risque de ruissellement et de coulées de boues au sein des zones « U » et « AU » soumises à des aléas de risques forts à très forts. Ces études permettront de limiter l'exposition des populations à un potentiel danger.

**Suggestions :**

Concernant le risque lié à la présence de cavités souterraines au sein de l'enveloppe urbaine, il apparaît important d'inviter les pétitionnaires à réaliser une étude de sol avant toutes nouvelles constructions.

La commune est concernée par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles réparti sur l'ensemble du territoire communal. Il convient donc de rappeler qu'en cas de vente de parcelles identifiées en zones d'aléas moyens et forts, le code de la construction impose au vendeur la production d'une étude géotechnique, ainsi que l'application de mesures constructives spécifiques.

## 2. Les enjeux concernant la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

D'après le rapport de présentation, la consommation effective de surfaces entre 2009 et 2019 s'élève à 29,12 ha de surfaces agricoles et naturelles sur la période entre 2009 et 2019.

Le projet de PLU prévoit une consommation d'espaces de l'ordre de 1,02 ha à vocation d'habitat (zones « UB » et « 1AUh ») et 18,4 ha dédiés à l'activité économique (zones « UE » et « 1AUe »). À ces chiffres, il convient d'ajouter 0,1 ha correspondant aux emplacements réservés (ER2 et ER3) localisés en zones « A » et « N » et destinés à la réalisation d'équipements publics. **À terme, c'est donc un total de 19,52 ha de parcelles agricoles et naturelles, qui seront ouvertes à l'urbanisation.**

### Recommandations :

Des clarifications et une mise en cohérence des données du bilan foncier sont nécessaires. En effet, le rapport de présentation présente plusieurs incohérences quant à la consommation d'espaces observée sur les périodes précédentes, soit 29,12 ha sur la période 2009/2019 (*diagnostic économique*) et une consommation inférieure, située à 25 ha pour une période pourtant plus longue de 12 ans allant de 2009 à 2021 (*bilan de la consommation*). Outre une clarification des données exposées il s'avère nécessaire de présenter un chiffre sur la période prise en compte dans la loi « climat et résilience », soit de 2011 à 2021.

Ce bilan quantitatif précis est d'autant plus requis que les données relevées sur le portail de l'artificialisation pour Neuilly-en-Thelle (*période 2011/2021*) font état d'une consommation d'espace s'élevant à 9,5 ha, soit 3,7 % consommés par la commune alors qu'elle représente 6,5 % de la population.

L'enveloppe prévue actuellement de 19 ha de foncier économique doublerait l'enveloppe foncière à l'horizon 2035 (soit sur une période de 6,5 ans entre 2023 et 2035) par rapport à la période de référence 2011-2021. Ce projet sera possible à la seule condition que le projet intercommunal reconnaisse à Neuilly-en-Thelle cette enveloppe foncière comme nécessaire pour l'accueil de projets cohérents avec la stratégie intercommunale d'accueil et de développement des entreprises.

La commune fait partie des trois principaux pôles économiques retenus dans le SCoT de Thelloise. La justification de l'enveloppe de 19 ha devra intégrer des réflexions avec les représentants du SCoT en cours de révision pour favoriser une vision partagée des enjeux économiques et fonciers. La commune devra également exposer sa stratégie d'aménagement pour densifier les espaces ouverts et limiter l'emprise au sol (ex. hauteurs autorisées, nombres de places de parkings et mutualisation, etc).

Il convient de présenter ce bilan comptable clair pour que la commune puisse calibrer de façon objective et éclairée une trajectoire qui concilie développement et sobriété foncière. Sa stratégie foncière (pour l'habitat, les équipements et l'économie), pourra ainsi tirer les enseignements de son urbanisation passée pour programmer ses aménagements en réfléchissant à des solutions plus sobres d'aménager et de construire (*formes urbaines notamment*).

### Suggestion :

**Zones de non traitement :** S'agissant des zones ouvertes à l'urbanisation en proximité de zones agricoles, le porteur de projet devra être encouragé à prévoir des mesures de protection telles que l'implantation de haies brise vent, zones tampons végétalisées. Il



conviendra de porter une attention particulière à la partie réglementaire, ainsi que sur l'OA des zones à vocation d'habitat affectées au renouvellement urbain et jouxtant des terres agricoles cultivées déclarées à la PAC en particulier.

Cette demande entre dans le cadre des efforts effectués pour prévenir les conflits de voisinage entre agriculteurs et particuliers (dans l'Oise : la « charte de bon voisinage » en novembre 2017, avec un complément en décembre 2019 qui établit les engagements réciproques de chacun, disponible à l'adresse suivante :

<https://www.oise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture/Charte-de-bon-voisinage2/Charte-de-bon-voisinage> ;

à l'échelle nationale : des mesures complémentaires pour la protection des populations riveraines de zones de traitement des cultures agricoles depuis le 1er janvier 2020).

### **3. Les enjeux de préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques**

La commune de Neuilly-en-Thelle, à l'exception du hameau du « Bois des Cauches », dispose d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

La commune est raccordée à la station d'épuration (STEP) du Mesnil-en-Thelle qui dispose d'une capacité de traitement de 15 000 équivalents-habitants et d'un potentiel disponible pour près de 3 000 habitants supplémentaires répartis sur les 6 communes raccordées. La STEP est conforme en performance et équipement au titre de la DERU 2021.

La commune dispose aussi d'un réseau de collecte des eaux de ruissellement au sein de l'enveloppe urbaine. Il se compose d'un réseau séparatif, ainsi que d'une gestion en surface par l'intermédiaire du réseau de caniveaux.

Le territoire communal n'est concerné, ni par le passage de cours d'eau, ni par la présence de zone humide ou à dominante humide. Cependant, les deux talwegs principaux qui le traversent concentrent les eaux pluviales lors des épisodes de précipitations et peuvent occasionnellement créer des cours d'eau temporaires. Ces eaux pluviales s'écoulent vers le Sud-Ouest du territoire et la Vallée de l'Esches qui rejoint le bassin versant de la Vallée de l'Oise.

La commune ne compte pas de point de captage d'eau potable sur son territoire, mais est concernée par les aires de protection autour des captages prioritaires de Dieudonne – Puisieux-le-Hauberger (à l'Ouest) et Précý-sur-Oise (à l'Est).

#### **Recommandations :**

La commune de Neuilly-en-Thelle est dotée d'un zonage assainissement pour le traitement de ses eaux usées approuvé le 11 avril 2008. Conformément au code des collectivités territoriales, ce document doit être annexé au PLU.

Conformément au code des collectivités territoriales et aux orientations du SDAGE, la commune se doit d'être dotée d'un zonage d'assainissement pluviale réalisé, à minima, à l'échelle du territoire communal et idéalement, à l'échelle du bassin versant. Dès qu'il sera disponible, ledit zonage devra être annexé au document d'urbanisme.

#### 4. Les enjeux de la biodiversité, du paysage et du patrimoine

Le territoire communal de Neuilly-en-Thelle n'est concerné par aucun site « Natura 2000 » ou autre inventaire environnemental.

La procédure de révision de PLU de Neuilly-en-Thelle intègre une évaluation environnementale qui fait l'objet d'un avis de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) en parallèle du présent avis.

Avec un classement en zone naturelle, le projet de PLU relève et prend en compte la présence des boisements identifiés sur le territoire communal. Il est notable que la partie réglementaire prévoit un périmètre de protection des lisières boisées.

Le projet de PLU identifie plusieurs secteurs naturels et agricoles spécifiques, plusieurs desdits secteurs feront l'objet de l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), au titre des articles L.151-12 (extensions et annexes sur les habitations existantes en zones A et N) pour le secteur « Nh » et L.151-13 du code de l'urbanisme (STECAL : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée) pour le secteur « Njf ».

Les protections particulières au titre des articles du code de l'urbanisme sont abordées de façon précise dans le document. La partie réglementaire identifie les éléments de petit patrimoine bâti à préserver au titre des articles L.151-19 (bâtiments patrimoniaux, murs, etc) et L.151-23 (éléments plantés, haies, etc) du code de l'urbanisme. Enfin, il est notable que le document intègre une OAP thématique « paysage, biodiversité et trame verte et bleue ».

#### 5. Les enjeux de gestion et d'organisation de l'espace

La commune de Neuilly-en-Thelle comptabilise en 2019, 3 970 habitants (données INSEE 2019), pour un taux d'occupation de 2,55 habitants par logement. Le projet communal définit un taux annuel de croissance de 0,6 %, avec un gain de population estimé à 398 habitants à l'horizon 2035 et la réalisation de 164 logements supplémentaires. Le taux d'occupation retenu s'élève à 2,48 personnes par logement. Il définit un type de développement « maîtrisé », inférieur à la tendance observée sur la commune (taux annuel de croissance à 1,5 % entre 1999 et 2019), mais justifié par la volonté de pas saturer ses équipements publics. Le projet démographique communal est compatible avec le SCOT opposable, il devrait en être de même du SCOT de la Thelloise en cours de révision.

Le développement démographique sera majoritairement absorbé par l'enveloppe urbaine déjà constituée et le comblement des « dents creuses ». À ce titre, l'enveloppe bâtie existante offre un potentiel de 149 logements répartis entre les « dents creuses », les secteurs de renouvellement urbain et la prise en compte de la vacance. Le complément sera assuré par l'inscription d'une zone d'extension future à court terme (zone « 1AUh »).

Le projet communal identifie 3 îlots fonciers inscrits au sein de la zone urbaine et totalisant un potentiel de 37 logements pour une superficie totale d'environ 2,5 ha, soit une densité « brute » cumulée de 15 logements à l'hectare. La zone « 1AUh », d'une superficie de 0,9 ha, devrait accueillir 15 logements pour une densité « brute » de 17 logements à l'hectare. Pour rappel, l'ensemble de ces secteurs entre dans le calcul de la consommation d'espace.

#### Réserve :

**Le projet communal présente des superficies et densités de logements « nettes ». Or, un projet d'aménagement ne fonctionne pas sans ses équipements et voiries, il convient donc**

de raisonner en termes de données « brutes ». La commune de Neuilly-en-Thelle étant desservie par un assainissement collectif, elle doit augmenter la densité au sein de l'enveloppe urbaine existante. Une densité minimale de 25 logements à l'hectare permettrait de créer environ 24 logements supplémentaires au sein de l'enveloppe urbaine existante. Ceci permettrait de maintenir en zones naturelle ou agricole la zone « 1AUh » et le secteur 3 de l'ilot foncier de « la Ferme du Bellé ».

#### **Recommandations :**

Concernant la prise en compte de la vacance, actuellement les seules données disponibles et vérifiables sont les données de l'INSEE 2019, soit un taux de vacance s'élevant à 7,6 % (129 logements). Le projet communal fait état, d'après ses propres sources, d'une vacance redescendue à 4,4 % en 2021 (75 logements), ce qui laisse à penser que 54 logements ont été pourvus entre 2019 et 2021. Aussi, il conviendra de confirmer la véracité de ces données, d'autant que le rapport de présentation ne fait état que d'une prise en compte de la vacance à hauteur de 37 logements.

L'article 224 de la loi « climat et résilience » conditionne l'ouverture à l'urbanisation de secteurs naturels, agricoles ou forestiers à la production d'une étude de densification du potentiel restant des zones déjà urbanisées. Il est recommandé d'apporter davantage de précisions sur ce point. En effet, les éléments portés dans le rapport de présentation ne permettent pas de traduire la cartographie relative au recensement du potentiel urbanisable sur le territoire communal.

#### **Suggestion :**

Le diagnostic démographique a été établi sur la base des données de l'INSEE 2016. Il devra être mis à jour avec les dernières données disponibles, soit les données 2019.

Le rapport de présentation propose un diagnostic de l'activité économique sur la commune de Neuilly-en-Thelle. La commune est identifiée au SCoT du Pays de Thelle en tant que pôle économique structurant à renforcer. Elle est principalement concernée par la présence d'une zone d'activités localisé au Nord et à l'Ouest de l'enveloppe urbaine et bordée par les RD 47 & 929.

Le projet communal prévoit 3 secteurs d'extensions de la zone d'activités (zones « UE » et « 1AUe ») pour une superficie totale de 18,5 ha et une urbanisation à court et moyen termes. L'ensemble de ces extensions a été validé par courrier de la CCT, compétente en matière de développement économique.

#### **Réserves :**

Les extensions à vocation de développement économique devraient consommer 18,5 ha de terres agricoles et naturelles. À ce titre et sans remettre en cause l'identification de la commune de Neuilly-en-Thelle dans le cadre du SCoT, elles doivent être justifiées et répondre à des besoins économiques objectifs (extension d'une activité existante, existence de porteurs de projets), formulés à l'échelle intercommunale et explicitement exposés dans le PADD. L'enjeu est en effet d'assurer que l'urbanisation envisagée corresponde bien à une stratégie d'aménagement économique, fondée sur une analyse des dynamiques économiques d'une part, d'un projet de territoire maîtrisé par la collectivité d'autre part. Pour exemple, le simple constat d'un secteur « enclavé » entre deux sites ne répond pas à un besoin d'urbanisation (secteur entre l'avenue de l'Europe et la déviation).

Compte tenu des développements envisagés par Neuilly-en-Thelle il devient impératif d'adosser les projets d'extension urbaine à des stratégies de développement étayées par des faits, des observations chiffrées et précisément qualifiées qui permettent à la collectivité de réfléchir à sa programmation économique en optimisant au maximum les enveloppes foncières (*densification horizontale, verticale, optimisation des fonciers existants, projets avec espaces ou parkings mutualisés, etc*). C'est pourquoi, dans le cas des projets d'extension économiques, la Commune devra exposer dans le PADD :

- le type d'entreprises et d'immobilier d'activité qu'elle entend voir développer (ex. *industrie, artisanat, TPE ou PME, surfaces types envisagées, ateliers, petits entrepôts, espaces de stockages, bureaux, etc*) ;
- les quantifier dans la mesure du possible ;
- préciser si elle entend répondre aux besoins locaux/intercommunaux ou exogènes.

Plus largement et pour rappel, nos territoires font face aujourd'hui à de multiples enjeux, que ce soit la gestion de l'eau en quantité et en qualité, la lutte contre l'étalement urbain, l'adaptation des territoires au réchauffement climatique, etc. La mise en place d'une stratégie d'orientation et d'optimisation du foncier permet de répondre à plusieurs enjeux d'un aménagement durable du territoire.

#### **Recommandation :**

Afin de soutenir et de pérenniser l'attractivité et l'offre commerciale en centre-ville et notamment le soutien au petit commerce de proximité, il convient de limiter strictement le développement des zones commerciales en périphérie. Au regard des règlements écrits des zones « UE » et « 1AUe », cela n'est pas le cas et s'avère problématique.

Nous demandons à ce que le projet d'extension supplémentaire de 14ha en secteur Sud, au-delà de la RD 929, ne soit pas inscrit dans la mesure où il ne fait pas l'objet d'une ouverture à l'urbanisation. Dans le cas où une telle ouverture serait envisagée, elle entrera dans le cadre d'une révision générale du document.

#### **Suggestion :**

Il serait pertinent de prévoir une OAP thématique « développement économique ».

Le PLU arrêté comporte 11 orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dont 3 OAP thématiques et 8 sectorielles. Ces dernières abordent l'ensemble des thématiques inscrites aux articles L.151-6 & 7 du code de l'urbanisme (*paysage, mobilités, contraintes, etc*).

Les 3 OAP thématiques : « paysage, biodiversité et trame verte et bleue », « déplacements mobilités » et « énergie et patrimoine bâti », s'appliquant à l'échelle du territoire communal ou de l'enveloppe urbaine, s'imposent dans un rapport compatibilité à l'ensemble des projets d'aménagement prévus sur la commune.

#### **Réserves :**

Les densités de logement prévues dans le cadre des OAP restent sous-estimées. Il convient donc de les revoir à la hausse au regard de la situation communale.

S'agissant des OAP concernant les îlots fonciers à vocation d'habitat, l'aménagement de ces secteurs prévoit la réalisation de parkings destinés, entre autres, au public. Des aménagements privés ne peuvent pas être conditionnés à la réalisation d'équipements publics.

**Recommandation :**

Les OAP « sectorielles » et la partie réglementaire doivent correspondre strictement. Le règlement écrit de chaque zone concernée et notamment, les zones « UAj », « UE », « 1AUe », « A » et « Nj », doit donc préciser qu'elles sont soumises à OAP « sectorielles ». Il en va de même du règlement graphique qui doit reprendre les périmètres d'OAP inscrits dans la pièce « OAP ».

**Suggestions :**

Afin de garder une certaine cohérence avec le zonage adopté sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine, les « fonds de jardins » inscrits dans l'OAP correspondant au « corps de ferme du Bellé » pourront être classés en « Nj ».

LOAP correspondant au « corps de ferme de la rue de Beauvais » prévoit un accès par la rue Marceau Volland. Ledit accès n'étant désormais plus mobilisable, il conviendra de mettre à jour le rapport de présentation et l'OAP sur ce point.

Concernant l'OAP correspondant au secteur de l'ancienne pépinière, si la commune ne dispose pas de la maîtrise foncière, en parallèle de l'OAP, il conviendra de prévoir un emplacement réservé sur le secteur.

**6. Les enjeux de mobilités durables, d'énergie-climat et du numérique**

Le projet communal prend en compte les mobilités et déplacements dans les projets d'aménagement et notamment, la problématique du stationnement. De plus, il est notable que le document intègre une OAP thématique « déplacements et mobilités ».

Concernant la thématique « énergie-climat », les dispositions réglementaires du projet de PLU, rendent possible et encourage l'architecture bioclimatique pour assurer le maximum d'apports énergétiques naturels, limitant ainsi la consommation d'énergie. De plus, il est notable que le document intègre une OAP thématique « énergie et patrimoine bâti ».

**7. Observations sur la présentation, les erreurs matérielles et la cohérence des documents**

**Suggestion :**

Le PLU arrêté méritera une relecture complète, afin de corriger les erreurs de forme encore présentes dans le document.





Compiègne, le 20 février 2023

Unité  
Départementale de  
l'Architecture  
et du Patrimoine  
de l'Oise  
L'Architecte des  
Bâtiments de France

Direction départementale des territoires  
Service de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'énergie  
40 rue Jean Racine  
BP 317  
60021 BEAUVAIS CEDEX

Affaire suivie par  
E mail :  
Nos Réf :  
Objet :  
P J :

Joel Sembhat  
sdap.oise@culture.gouv.fr  
JF/JS  
Révision PLU arrêté de Neuilly-en-Thelle  
Contribution porter à connaissance du 20/10/21

## Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise

Comme suite à votre saisine du 9 janvier 2023 pour sollicitation, j'ai l'honneur de vous faire part des remarques de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de Neuilly-en-Thelle arrêté le 20 octobre 2022.

Pour rappel, l'UDAP de l'Oise a émis en date du 20 octobre 2021 sa contribution à la collecte des informations en vue du porter à connaissance dans le cadre de la révision du PLU.

### Au titre du patrimoine bâti et paysager d'intérêt local

La commune présente un patrimoine important (patrimoine architectural, urbain et paysager), témoin de l'histoire des lieux. L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme a été utilement mis en œuvre eu égard aux éléments patrimoniaux recensés dans le dossier en page 8 du projet d'aménagement et de développement durable, en page 56 et en page 57 du rapport de présentation consacré au patrimoine bâti remarquable et au petit patrimoine.

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ont été reportés sur le règlement graphique 4d intitulé « Éléments de patrimoine bâti » :

- Les éléments du patrimoine bâti à protéger ou à valoriser ;
- Les murs à protéger ou à mettre en valeur ;
- Les éléments bâtis à protéger ou à mettre en valeur.

Il conviendra néanmoins de compléter le dossier avec une annexe au règlement du PLU détaillant l'ensemble des éléments patrimoniaux identitaires avec adresses, photos, intérêt patrimonial et plan de situation afin de garantir l'intégrité architecturale et patrimoniale de cette commune du Plateau de Thelle.

Par ailleurs l'évolution du PLU permettra la sauvegarde de zones agricoles spécifiques en protégeant des secteurs Ap « secteur protégé dans la zone agricole » au Nord de la commune afin de protéger le grand paysage du plateau agricole et d'entrée de bourg.

A ce titre les points de vue au Nord et au Sud de la commune, identifiés sur la carte en page 11 du projet d'aménagement et de développement durable, devront être reportés sur le règlement graphique.

Des éléments plantés à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 et de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont également été répertoriés sur le zonage.

## Zonage : zones d'extensions urbaines

Le PLU prévoit la création de deux secteurs en zones d'extensions urbaines futures :

- **Secteur chemin de la Procession** en zone AUh à vocation principale d'habitat :
  - L'extension urbaine impactera le caractère naturel et les sols et le paysage dans lequel s'inscrit le monument protégé. **L'Architecte des Bâtiments de France émet un avis défavorable à cette orientation d'aménagement et de programmation pour le secteur du chemin de la Procession (secteur AUh)**. Il préconise de privilégier en priorité le recyclage du foncier urbain et la reconversion des bâtiments existants objets des autres OAP.

- **Secteur de la zone d'activités Sud – secteur route de Crouy, zone du Fossé Leconte** en zone AUE à vocation économique et équipements :
  - Les bâtiments d'activités devront faire l'objet d'un soin particulier en veillant aux volumétries, aux façades dans un esprit qualitatif et à l'insertion paysagère des équipements avec des matériaux de qualité sur le secteur en prévoyant des haies arbustives et des jardins afin de réaliser la transition avec les zones agricole et naturelle.
  - Les sols et les zones de stationnement devront favoriser l'infiltration de l'eau.

## Orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU prévoit de nombreux logements à créer dans la trame urbaine avec la création de huit orientations d'aménagement et de programmation, dont trois situées dans le périmètre de l'église Saint-Denis classée au titre des Monuments Historiques par arrêté du 17 juin 1930.

Afin de ne pas altérer les vues sur l'église protégée et l'environnement de bourg traditionnel, l'Architecte des Bâtiments de France émet les observations suivantes :

- **Secteur du corps de ferme de la rue de Beauvais** :
  - Les toitures devront comporter essentiellement des lucarnes, sans fenêtres de toit visibles depuis le domaine public qui pourraient modifier l'aspect traditionnel.
  - Des espaces non imperméabilisés seront conservés (jardins et stationnement laissant l'eau s'infiltrer dans les sols).
  - Une solution alternative devra être recherchée pour le stationnement afin d'éviter l'utilisation de la cour centrale à usage de stationnement.
  - Les clôtures seront formées de grillages souples doublés de haies arbustives d'essences locales en limite de parcelles et de murs bahuts surmontés d'une grille le long de la rue de Beauvais.
  - Les murs mitoyens existants devront être conservés ; dans le cadre de percement d'un mur, les ouvertures seront constituées de piliers.
- **Secteur du corps de ferme et bâti agricole de la rue de Paris** :
  - Le traitement de l'espace de stationnement se fera dans un revêtement perméable pour permettre l'infiltration des eaux de pluie et accompagné d'un traitement végétal incluant la plantation d'arbres de haute tiges.
  - Les clôtures sur la rue de Paris seront constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille métallique à barraudage vertical et d'un grillage souples doublés de haies arbustives d'essences locales en limite de parcelles.
- **Le secteur de la zone d'activité Sud – secteur de l'ancienne Pépinière** :
  - Les clôtures devront être traitées de grillages souples doublés de haies arbustives d'essences locales.
  - Le stationnement prévoira la présence d'arbres de hautes tiges.
  - Les sols et les zones de stationnement devront favoriser l'infiltration de l'eau.

**Le secteur du corps de ferme du Bellé** est hors du périmètre des servitudes Monument Historique. Il constitue néanmoins un site à enjeu patrimonial avec la reconversion d'un corps de ferme. Une solution alternative devra être recherchée pour le stationnement afin de donner un caractère résidentiel à la cour centrale de la cour de ferme avec la réalisation de jardin et d'espace vert plutôt que de lui donner un usage de stationnement.



D'une manière générale, les bâtiments existants à rénover et les gabarits des futurs logements devront faire l'objet d'une attention particulière tant dans la forme urbaine, les volumétries, les hauteurs des constructions et les matériaux utilisés, afin de ne pas altérer les perspectives monumentales sur l'édifice protégé. Une attention particulière sera portée sur le développement urbain, la protection de l'environnement bâti traditionnel de qualité et la valorisation du bâti patrimonial. En effet ces sites constituent des enjeux patrimoniaux avec la réhabilitation des corps de ferme (pierre de pays et briques, protection des façades, porches, murs anciens en pierres, bâtiments agricoles).

**Le secteur de la zone d'activité Nord – secteur « Y » route d'Ercuis et le secteur de la zone d'activité Nord – secteur entre l'Avenue de l'Europe et la déviation :**

- Les franges paysagères Nord devront être élargies afin de présenter un caractère équivalent au traitement des franges paysagères des parcelles moyennes déjà aménagées.
- Les sols et les zones de stationnement devront favoriser l'infiltration de l'eau.

Une OAP thématique intitulée « Energie et patrimoine bâti » a été prévue dans le PLU, et sera utile pour sauvegarder les secteurs patrimoniaux, les cônes de vue vers le grand paysage, les secteurs boisés et les corridors écologiques.

**Règlement :**

Prévoir dans le règlement, suivant le bâti traditionnel et le plus représentatif de l'identité architecturale de la commune, les éléments suivants :

**Section II : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysage**

**Paragraphe 3 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Zone UA, UB, AUh**

**Les ouvertures**

**Préciser P13, P25, P49 :** « Ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel en pierres, en moellons, en pans de bois, les volets roulants. Ceux-ci ne sont pas autorisés sur les constructions de bâtiments traditionnels et les architectures d'accompagnement de ce bâti (constructions neuves). Dans certains cas des volets roulants métalliques traditionnels peints seront tolérés pour des locaux commerciaux ».

**La toiture**

**Préciser P14, P26, P49 :** « Les toitures seront de préférence en petites tuiles plates en terre cuite de teinte brun-rouge et en ardoises naturelles ou en ardoises fibrociment ».

**Préciser P14, P26 :** « Concernant les ouvertures de combles habitables : seules les lucarnes à la capucine sont autorisées pour l'éclairage des combles côté rue. En cas d'impossibilité de réalisation de lucarnes, un seul châssis de toit traditionnel avec vitrage en deux parties séparées par un meneau pourra être autorisé côté rue avec une taille maximum de 52 x 70 cm de haut ».

**Les vérandas et abris de jardin**

**Compléter P15, P26, P49 :** « Les vérandas seront des structures légères transparentes entièrement vitrées sans allège ou adossement, les autres composantes seront considérées comme des extensions. Elles formeront de préférence des ensembles avec des parois et des toitures entièrement vitrés (ou une toiture en polycarbonate translucide clair). En cas de fermeture de ces parois, celle-ci ne sera pas considérée comme une véranda, mais une petite construction de jardin. Les vérandas ne doivent en aucun cas être visibles du Monument Historique et jamais en façade principale ou côté espace public car non compatibles avec le respect du bâti traditionnel ».

**Préciser P15, P26, P50 :** « Les abris de jardins seront de préférence en bois naturel « avec un traitement des façades extérieures » à lame verticale. Les finitions vernis seront proscrites, les teintes des peintures reprendront celles proposées dans le nuancier des menuiseries et des pans de bois. »

### **Clôtures**

**Compléter par P16, P27, P50 :** « Une utilisation particulière devra être apportée aux matériaux, notamment pour le traitement des clôtures, portails, menuiseries, occultant afin de limiter la banalisation du paysage urbain, notamment les secteurs d'habitations, à savoir :

- Pour les clôtures ou traitement des limites moyennes, les matériaux types résilles plastifiées, le PVC, l'aluminium ou tous matériaux occultant seront proscrits ;
- Les murs devront être couronnés d'un débord pour réduire les risques de salissures ;
- Les clôtures de la commune seront, en majeure partie, formées par des murs en pierres ou en briques de 2 mètres maximum de hauteur environ recouvert d'un chapeau, par des grillages simple torsion, ou par des murs bahuts surmontés de grilles métalliques, et privilégieront de préférence un traitement végétal. Les clôtures en barreaudage vertical de bois seront privilégiées ;
- Les portails et les portillons dans les zones d'habitation devront être réalisés en bois naturel peint, à lames verticales ajourées et traverses ou en fer forgé à barreaudage vertical et traverses. Ils seront limités à un portail par linéaire de clôture.
- Les portails et clôtures réalisées en PVC ou en aluminium, présentant des lames horizontales de teintes gris anthracites, noir ou blanc seront proscrit

### **Zones UA, UB, AUh**

#### **Performances énergétiques et environnementales**

**Préciser P16, P27, P51 :** « Pour les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques, il devra être privilégié leur implantation au sol ou sur des toitures de dépendances et annexes (garages, appentis) en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture. Les tailles des parcelles pourront prendre en compte ces dispositions.

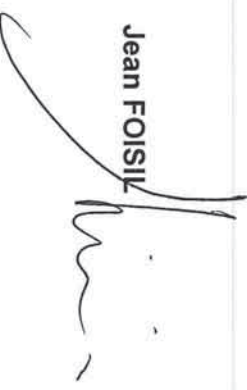
En cas d'intégration possible sur une toiture aux abords du Monument Historique uniquement sur des toitures d'annexes non visibles depuis le domaine public, les panneaux ou des matériaux photovoltaïques (tuiles ou ardoises), devront par leur couleur, aspect et géométrie, correspondre au matériau de couverture existant. La technique de l'installation des panneaux en surimposition sur les toitures sera privilégiée, évitant les risques de fuites et permettant une ventilation optimale. Dans tous les cas, ils ne devront pas être visibles aux abords du monument protégé depuis les rues, les routes, les espaces publics, les chemins traversant les paysages et les espaces protégés ».

Afin que les projets soient en cohérence avec le contexte bâti existant et le tissu urbain de la commune, ces prescriptions architecturales pourront s'appliquer à l'ensemble des zones du règlement.

L'UDAP de l'Oise émet un avis favorable assortis de prescriptions sur le projet de PLU révisé, arrêté par la commune de Neuilly-en-Thelle.

**L'Architecte des Bâtiments de France**  
**Chef de l'Unité Départementale**  
**de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise**

**Jean FOISIL**



## Désignation

**Dénomination de l'édifice :**  
Église

**Titre courant :**  
Eglise

## Localisation

**Localisation :**  
Hauts-de-France ; Oise (60) ; Neuilly-en-Thelle

**Précision sur la localisation :**  
Anciennement région de : Picardie

## Historique

## Description

## Protection

**Nature de la protection de l'édifice :**  
Classé MH

**Date et niveau de protection de l'édifice :**  
1930/06/17 : classé MH

**Précision sur la protection de l'édifice :**  
Eglise : classement par arrêté du 17 juin 1930

**Nature de l'acte de protection :**  
Arrêté

**Intérêt de l'édifice :**  
À signaler

## Statut juridique

**Statut juridique du propriétaire :**  
Propriété de la commune

## Références documentaires

**Copyright de la notice :**  
© Monuments historiques, 1992

**Date de rédaction de la notice :**  
1992

**Cadre de l'étude :**  
Recensement immeubles MH

**Typologie du dossier :**  
Dossier de protection



## À propos de la notice

**Référence de la notice :**  
PA00114773

**Nom de la base :**  
Patrimoine architectural (Mérimée)

**Date de versement de la notice :**  
1993-12-03

**Date de la dernière modification de la notice :**  
2019-05-15

**Copyright de la notice :**  
© Monuments historiques, 1992

**Contactez-nous :**  
Mediatheque.patrimoine@culture.gouv.fr



Avis de la commission départementale de la préservation  
des espaces naturels, agricoles et forestiers

Commune de Neuilly - en -Thelle

Consultation au titre des articles L.151-12 et 13 du code de l'urbanisme

- Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.151-12 et 13 ;
- Vu le code rural et de la pêche maritime notamment ses articles L.112-1-1 et D.112-1-11 ;
- Vu le code des relations entre le public et l'administration et notamment les articles R.133-3 à R.133-15 ;
- Vu le décret n° 2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;
- Vu le décret n° 2015-644 du 9 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en métropole ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 10 septembre 2021 relatif au renouvellement de la composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Vu l'arrêté du premier ministre du 28 novembre 2018 nommant M. Claude SOULLER, directeur départemental des Territoires de l'Oise ;
- Vu le décret du 11 janvier 2023 nommant Mme Catherine SEGUN, préfète de l'Oise ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 6 février 2023 donnant délégation de signature à M. Claude SOULLER, directeur départemental des Territoires de l'Oise ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 7 février 2023 donnant subdélégation de signature de M. Claude SOULLER à M. Florian LEWIS, directeur départemental adjoint des Territoires de l'Oise ;
- Vu la demande présentée le 5 décembre 2022 par la commune ;
- Vu la consultation des membres en date du 9 février 2023 ;

## CONSIDÉRANT;

- que la commune de Neuilly-en-Thelle appartient à la Communauté de Communes Thelloise,
- que la commune de Neuilly-en-Thelle est couverte par le SCOT du Pays de Thelle,

### - qu'au titre de l'article L.151-12 :

- . le règlement de la zone A autorise:
- les annexes et extensions, sans en préciser l'emprise au sol et la hauteur.

. le règlement de la zone Nj autorise :

- les annexes (abris de jardins), limitées à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, d'une hauteur maximale de 3,5 m au faitage, une par unité foncière et à condition d'être liée à un bâtiment d'habitation existant.
- . le règlement de la zone Nh autorise :
- les extensions, limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, d'une hauteur de 8 m au faitage

### - qu'au titre de l'article L.151-13

- En zone Njf, secteur dédié aux jardins familiaux, le règlement indique notamment : « ne sont admis que les abris de jardin liés et nécessaires à l'activité de jardins familiaux, d'une emprise au sol limitée à 5 m<sup>2</sup> par lot de jardin. »

### Au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme:

**Avis défavorable concernant les annexes et extensions en zone A considérant que le règlement ne précise pas l'ensemble des prescriptions du code de l'urbanisme (pas d'emprise au sol, ni de hauteur). Les secteurs Nh et Nj n'appellent pas d'observation particulière.**

### Au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme:

**Avis favorable concernant le secteur Njf, considérant qu'il est limité à l'implantation d'un abri de jardin de 5m<sup>2</sup> par lot sans dalle bétonnée.**

### Auto-saisine sur le PLU :

Les membres de la commission ont demandé l'auto-saisine sur le PLU, considérant une consommation importante d'espaces agricoles et naturels sur les zones « économiques ». L'auto-saisine a été votée à la majorité. Le dossier sera inscrit à l'ordre du jour de la prochaine CDPENAF prévue le 14 avril 2023.

Beauvais, le 21 Février 2023

Pour la préfète et par délégation,  
le directeur départemental adjoint des  
Territoires

Le directeur départemental adjoint,

  
Florian LEWIS

Avis de la commission départementale de la préservation  
des espaces naturels, agricoles et forestiers

Commune de Neuilly - en -Thelle

Consultation au titre de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L.153-16 ;

Vu le code rural et de la pêche maritime notamment ses articles L.112-1-1 et D.112-1-11 ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration et notamment les articles R.133-3 à R 133-15 ;

Vu le décret n° 2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;

Vu le décret n° 2015-644 du 9 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en métropole ;

Vu l'arrêté préfectoral du 10 septembre 2021 relatif au renouvellement de la composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

Vu l'arrêté du premier ministre du 28 novembre 2018 nommant M. Claude SOULLER, directeur départemental des Territoires de l'Oise ;

Vu le décret du 11 janvier 2023 nommant Mme Catherine SEGUN, préfète de l'Oise ;

Vu l'arrêté préfectoral du 6 février 2023 donnant délégation de signature à M. Claude SOULLER, directeur départemental des Territoires de l'Oise ;

Vu l'arrêté préfectoral du 7 février 2023 donnant subdélégation de signature de M. Claude SOULLER à M. Florian LEWIS, directeur départemental adjoint des Territoires de l'Oise ;

Vu la demande d'auto-saisine des membres de la CDPENAF lors de la commission en date du 9 février 2023 ;

Vu la consultation des membres en date du 14 avril 2023 ;

**CONSIDÉRANT:**

- que la commune de Neuilly-en-Thelle appartient à la Communauté de Communes Thelloise,
- que la commune de Neuilly-en-Thelle est couverte par le SCoT du Pays de Thelle,
- que la consommation foncière s'élève à 19,52 ha, principalement en zone économique,
- que la commune a précisé que le Conseil Communautaire a adopté le 23 mars 2023 le Plan d'Aménagement Stratégique (PAS) qui reconnaît la commune de Neuilly en Thelle comme pôle secondaire,
- que la commune a une forte demande d'implantation de PME et de TPE à court et moyen terme et de développement d'entreprises déjà installées.

**Au titre de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme:**

La CDPENAF souligne les efforts consentis par la commune pour diminuer les espaces à urbaniser au regard de l'ancien PLU (- 53 ha).

Néanmoins, la commission demande à la commune d'apporter une meilleure justification des ouvertures à urbaniser au regard des besoins de développement économique et des consommations avancées pour ces 10 dernières années. Elle demande également à la commune un phasage des OAP avec l'inscription de zones 1AU et 2AU.

Pour ces raisons, la commission émet un avis favorable assorti des réserves ci-dessus.

Beauvais, le 14 avril 2023

Pour la préfète et par délégation,  
le directeur départemental adjoint des  
Territoires

Le directeur départemental adjoint.

  
Florian LEWIS





Mission régionale d'autorité environnementale  
Région Hauts-de-France

**Avis de la mission régionale  
d'autorité environnementale  
Hauts-de-France  
sur la révision  
du plan local d'urbanisme  
de la commune de Neuilly-en-Thelle (60)**

n°MRAe 2023-6902

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France a été saisie par la commune de Neuilly-en-Thelle, pour avis sur la procédure de révision du plan local d'urbanisme communal.

Le dossier ayant été reçu complet le 17 janvier 2023, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois.

En application de l'article R.104-24 du même code, ont été consultés par courriels du 6 février 2023 :

- le préfet du département de l'Oise ;
- l'agence régionale de santé-Hauts-de-France.

Par délégation que lui a donnée la MRAe lors de sa séance du 21 mars 2023, M. Pierre Noualhaguet, membre de la MRAe, après consultation des membres, a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique pour en faciliter la lecture.

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public, auxquels il est destiné. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.*

*Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.*

*Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document.*

## Synthèse de l'avis

*Cette synthèse a pour objectif de faire ressortir les enjeux principaux identifiés par la MR4e et les pistes prioritaires d'amélioration du dossier et du projet, et les recommandations associées. L'avis détaillé présente l'ensemble des recommandations de l'autorité environnementale dont il convient de tenir compte afin d'assurer la clarté du dossier, la qualité de l'évaluation environnementale, la prise en compte de l'environnement et de la santé, ainsi que la bonne information du public.*

La commune de Neuilly-en-Thelle, dans le département de l'Oise, qui comptait 3970 habitants en 2019, vise une augmentation de 0,65 % par an de sa population d'ici 2035. Pour cela, 150 nouveaux logements sont prévus, dont la grande majorité se situe au sein du bâti existant. Une zone d'extension de 0,8 hectare est prévue, au cas où toutes les possibilités existantes ne pourraient être mobilisées. Par ailleurs, 19,2 hectares sont prévus en extension pour accueillir de nouvelles activités économiques, pour une consommation d'espace totale en extension de 20 hectares.

La consommation d'espace prévue pour les zones d'extension à vocation économique n'est pas justifiée, il manque une étude des besoins en extension des entreprises présentes et un recensement du besoin en implantation de nouvelles entreprises. L'analyse des espaces disponibles au sein des zones d'activités existantes dans la commune et celles alentour est à réaliser.

Lors d'un inventaire faune-flore réalisé, il est apparu que plusieurs espèces protégées d'oiseaux ainsi qu'une espèce de chauve-souris ont été recensées sur des sites de projet. Des mesures sont prévues pour éviter et réduire les impacts sur ces espèces, mais celles concernant les chauves-souris mériteraient d'être développées.

Deux des secteurs d'extension prévus se trouve en partie sur des aires d'alimentation de captage. L'évaluation environnementale est à revoir sur ce point, en étudiant l'évitement des aires d'alimentation de captage. Des espèces de flores caractéristiques de zones humides ont été identifiées sur une zone d'extension. Le document renvoie la responsabilité de délimitation des zones humides aux porteurs de projets. L'autorité environnementale recommande de délimiter les zones humides dans le cadre du PLU pour pouvoir les éviter.

Enfin, la commune est concernée sur certains secteurs par un aléa fort de coulées de boue, et le centre-bourg se trouve en zone de risque d'inondation par remontée de nappe. L'évaluation environnementale est à compléter sur la prise en compte de ces risques dans les nouvelles zones de projet.

## Avis détaillé

### **I. Le projet de révision du plan local d'urbanisme de Neuilly-en-Thelle**

Le projet de révision du plan local d'urbanisme de Neuilly-en-Thelle a été arrêté par délibération du 20 octobre 2022 par le conseil municipal de Neuilly-en-Thelle.

Le territoire communal fait partie du territoire du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Thelloise qui est en cours d'élaboration.

La commune se situe au sud-ouest du département de l'Oise, à 30 kilomètres de Cergy-Pontoise et de Beauvais, et à 23 kilomètres de Creil. Elle est identifiée au sein du SCoT en cours d'élaboration comme l'un des principaux pôles d'activités du territoire.

La collectivité prévoit, à l'horizon 2035, d'atteindre une population de 4368 habitants, soit une croissance annuelle de 0,68 % (cf page 3 du PADD). L'évolution démographique annuelle a été croissante de 2,18 % entre 2008 et 2019 selon l'INSEE.

Le plan local d'urbanisme intercommunal prévoit la réalisation d'environ 164 nouveaux logements entre 2023 et 2035 et affecte 0,8 hectare à l'habitat en extension d'urbanisation.

Il prévoit également 19,2 hectares de zones d'extension à vocation économique.

La consommation d'espace en extension d'urbanisation est ainsi estimée à 20 hectares (cf II-4-1).

Cette procédure de révision est soumise à évaluation environnementale en application de l'article R.104-11 du code de l'urbanisme.



Compte tenu des enjeux du territoire, l'avis de l'autorité environnementale cible les enjeux relatifs à la consommation d'espace, la biodiversité, l'eau et les risques naturels qui sont les enjeux essentiels dans ce dossier.

## **II.1 Résumé non technique**

Le résumé non technique est présenté dans un fascicule séparé. Il ne reprend que la présentation du projet du territoire ; il ne présente ni l'état initial de l'environnement, ni les conséquences de l'application du plan sur celui-ci (ceux-ci ne sont abordés que très succinctement), ni la justification des choix opérés par la collectivité, ni l'articulation du projet de PLU avec les autres plans-programmes.

*L'autorité environnementale recommande de reprendre le résumé non technique et de le compléter avec un résumé de l'état initial de l'environnement et des conséquences environnementales de l'application du plan, la justification des choix effectués, l'articulation avec les autres plans et programmes et des cartographies permettant de localiser les enjeux environnementaux et de croiser ces derniers avec le projet de plan local d'urbanisme.*

## **II.2 Articulation avec les autres plans et programmes**

L'articulation avec les autres plans et programmes est analysée aux pages 9 et suivantes du rapport de présentation.

L'analyse ne porte que sur la future version du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Thelloise, qui est en cours de révision. Cette version, non encore approuvée, n'est pas opposable.

Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires des Hauts de France et le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027 sont évoqués, mais le document se contente de préciser que le SCoT devra leur être compatible, et que le présent PLU le sera lorsqu'il se rendra compatible avec le SCoT après approbation de celui-ci. À noter que le document fait sans cesse référence au SCoT comme étant en cours d'élaboration, alors qu'il est en cours de révision : la première version a en effet été approuvée le 29 juin 2006.

Il est nécessaire d'analyser la compatibilité du PLU avec les documents opposables que sont le SRADDET des Hauts-de-France, le SDAGE 2022-20227 du bassin Seine-Normandie et le plan de gestion des risques d'inondation 2022-2027 du bassin Seine-Normandie, et non avec un SCoT dont la nouvelle version n'est pas encore approuvée.

*L'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de la compatibilité du PLU avec les documents opposables, que sont le SRADDET des Hauts-de-France, le SDAGE 2022-2027 du bassin Seine-Normandie et le plan de gestion des risques d'inondation 2022-2027 du bassin Seine-Normandie.*

## **II.3 Scénarios et justification des choix retenus**

La justification des choix retenus se trouve pages 74 et suivantes du rapport de présentation.

Les scénarios démographiques suivants ont été étudiés (cf rapport de présentation pages 83 et suivantes) :

- le premier reprend les objectifs du SCoT en cours de révision, avec une croissance démographique annuelle de 1 % entre 2016 et 2035, soit 0,4 % par an entre 2021 et 2035 au vu de la forte croissance constatée sur la période passée, pour atteindre 4 206 habitants en 2035, qui nécessite la construction de 99 logements supplémentaires ;

- Le deuxième prévoit un taux de croissance de 0,8 % à partir de 2021 pour atteindre 4 463 habitants en 2035, qui nécessite la construction de 203 logements supplémentaires ;
- le troisième prévoit un taux de +0,6 % par an de 2021 à 2035 pour atteindre 4 341 habitants en 2035, qui nécessite la construction de 153 logements supplémentaires.

Le scénario retenu est le troisième, mais modifié, qui prévoit un taux de +0,65 % par an de 2021 à 2035 pour atteindre 4 368 habitants en 2035, qui nécessite 164 logements supplémentaires (cf. projet d'aménagement et de développement durable page 3), pour éviter de freiner la croissance démographique de la commune et compte tenu de la volonté communale d'accueillir de nouvelles activités, créatrices d'emplois et qui pourraient donc amener de nouveaux habitants.

Un potentiel foncier au sein de la trame urbaine étant estimé à 150 logements (cf. page 77 du rapport), une zone d'extension de 0,8 hectare destinée à l'accueil de nouveaux logements est prévue pour 20 logements, au cas où toutes les possibilités ne pourraient être exploitées. Les autres zones à urbaniser prévues pour l'habitat dans le PLU de 2008 sont classées en zone agricole (cf. carte page 84 du rapport de présentation).

La superficie des zones d'extension à vocation économique n'est pas justifiée. De plus, sur la base du scénario retenu, il est attendu de comparer différentes implantations des projets à partir d'une analyse des impacts pour choisir l'option présentant le moindre impact sur l'environnement.

*L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude des scénarios démographiques par une analyse du besoin en foncier à vocation économique afin de réduire la consommation d'espace, les émissions de gaz à effet de serre et par une analyse comparative de sites d'implantation des projets.*

## **II.4 État initial de l'environnement, incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences**

### **II.4.1 Consommation d'espace**

L'artificialisation des sols consécutive à l'urbanisation a des incidences notamment sur les milieux, le paysage, le stockage de carbone dans les sols, la gestion des eaux, les risques et de manière plus large sur les services écosystémiques<sup>1</sup>.

La thématique de la consommation d'espace est abordée pages 67 et 153 et suivantes du rapport de présentation.

Le projet de PLU prévoit 0,8 hectare en extension pour de nouveaux logements. Le rapport (page 153) précise que cette surface ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'au bout de six ans, s'il est démontré qu'il n'y a pas d'autre solution.

Par ailleurs, 19,2 hectares d'extension à vocation économique sont prévus (page 153 du rapport).

La consommation d'espace en extension d'urbanisation est ainsi estimée à 20 hectares.

La consommation d'espace en extension sera de 20 hectares sur 14 ans de 2021 à 2035, soit 1,43 hectare par an. L'analyse de la consommation d'espace (obligatoire au titre de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme) montre qu'elle a été de 2,2 hectares par an sur la période précédente de 2009 à 2021. Le futur plan local d'urbanisme permet ainsi de réduire de 35 % la consommation foncière de la période antérieure.

<sup>1</sup> Les services écosystémiques sont définis comme étant les bénéfices que les êtres humains tirent du fonctionnement des écosystèmes (article L.110-1 du code de l'environnement), par exemple : le stockage de carbone, la gestion des eaux, etc.

À titre comparatif, le portail national de l'artificialisation des sols (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>) affiche pour ce territoire une consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de 24,4 hectares entre 2011 et 2021.

Le plan local d'urbanisme intercommunal ne démontre pas que la mobilisation de 20 hectares pour l'urbanisation future est réellement nécessaire au regard des besoins du territoire, en particulier en ce qui concerne les 19,2 hectares à vocation économique.

Le document se contente de préciser que la commune fait partie des territoires identifiés dans le SCoT comme pôles économiques, et que de toutes façons 14 hectares ont déjà été acquis ou sont en cours d'acquisition par la commune. Mais il n'y a pas de recensement fait des besoins des entreprises existantes, ou de volonté d'installations de nouvelles entreprises. Le seul argument avancé est que la zone d'activités de Chambly est très demandée et qu'elle arrive à saturation, ce qui laisserait une opportunité pour la commune de Neuilly-en-Thelle.

De plus, il n'y a pas d'inventaire des zones d'activités économiques : aucun bilan de l'occupation des zones d'activités actuelles (parcelles libres et bâtiments vacants), des friches disponibles et plus globalement du potentiel de densification à l'échelle de l'intercommunalité n'est donné. Enfin, la complémentarité avec le foncier économique ouvert par les intercommunalités voisines n'a pas été analysée.

*L'autorité environnementale recommande de démontrer que les besoins en foncier estimés pour le développement des activités correspondent aux besoins du territoire, en analysant les espaces disponibles au sein des zones d'activités existantes dans la commune et celles alentour, et en étudiant les besoins en extension des entreprises existantes et en installation de nouvelles entreprises.*

#### **II.4.2 Milieux naturels, biodiversité**

##### ➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Le territoire communal ne comprend pas de zones d'inventaire ou de protection.

Cinq sites Natura 2000 sont identifiés dans un rayon de 20 kilomètres autour du projet, dont le plus proche est la zone de protection spéciale FR2212005 « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi » à sept kilomètres environ des limites communales (cf. carte page 191 du fichier « rapport de présentation »).

Le projet de la commune prévoit l'artificialisation de 20 hectares, ainsi que la mutation ou la division de bâtis existants.

##### ➤ Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte des milieux naturels

Le projet de PLU prévoit un classement en zone naturelle des boisements identifiés hors zone agglomérée sur le territoire communal.

Un « diagnostic faune-flore, continuité écologique » est joint en annexe du rapport (pages 176 et suivantes du fichier « rapport de présentation »). Il est basé sur l'analyse de la bibliographie et des inventaires de terrain réalisés sur quatre journées en septembre 2022 sur les secteurs à enjeu d'aménagement (carte page 182 du fichier rapport de présentation).

Les cartes des habitats naturels (pages 29 et suivantes du diagnostic/page 205 du fichier « rapport de présentation ») montrent la présence sur ces secteurs de boisements (en vert), de fourrés (en



orange), de prairies (en marron), de jardins (en bleu), de serres et constructions agricoles (en rouge) et de champs cultivés (en jaune).

Les résultats d'inventaires mettent en évidence la présence de 12 espèces protégées d'oiseaux, notamment sur des sites pouvant être urbanisés, et la présence de gîtes de Pipistrelle commune (chauve-souris protégée) sur les sites de projet de reconversion de bâti. Plusieurs mesures sont proposées :

- évitement du défrichage des strates arbustives et arborescentes ;
- en cas de travaux de défrichage qui ne peuvent être ni évités ni réduits, afin d'empêcher toute destruction directe d'individus, nids, œufs ou poussins, les coupes de strates arbustives et arborescentes seront conduites en dehors de la période sensible de reproduction des oiseaux, à savoir de février à août inclus ;
- compensation des surfaces défrichées par la plantation de nouveaux sujets, sur le secteur ou à l'échelle du territoire communal ;
- pour les secteurs des corps de ferme et de mutation potentielle de bâti existant, afin de tenir compte de l'enjeu de protection des chiroptères, il est ajouté dans les OAP : « Préalablement à tout aménagement, il est préconisé de vérifier l'absence de gîte d'hibernation (décembre à mi-mars) et de gîte d'estivage (mi-avril à mi-septembre) au droit des bâtiments pouvant être démolis. »

Si les mesures concernant l'avifaune sont correctes, celles visant les chauves-souris devraient être précisées. En effet, seul un inventaire permettant de répertorier la présence ou non de gîtes pour les chiroptères est demandé, il n'y a aucune obligation concernant la période de démolition, ou la reconstruction d'un site de gîte potentiel.

*L'autorité environnementale recommande de préciser les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les impacts du projet de PLU sur les chauves-souris.*

➤ Qualité de l'évaluation des incidences et prise en compte des sites Natura 2000

Le rapport de présentation liste les sites Natura 2000 présents dans un rayon de 20 kilomètres autour des limites communales et en déduit un enjeu faible au vu des distances.

Cependant l'étude n'est pas basée sur l'analyse des aires d'évaluation spécifiques<sup>2</sup> des espèces ayant justifié la désignation de ces sites.

*L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation des incidences Natura 2000 sur l'ensemble des sites Natura 2000 présents dans un rayon de 20 kilomètres autour du projet, en référençant les espèces et habitats d'intérêt communautaire identifiés au formulaire standard de données, en analysant les interactions possibles entre les milieux destinés à être urbanisés et l'aire d'évaluation de chaque espèce ayant justifié la désignation des sites Natura 2000.*

### **II.4.3 Eau et milieux aquatiques**

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

La commune compte sur son territoire deux aires d'alimentation de captage identifiées au sein du SDAGE Seine-Normandie, celles de Dieudonne-Puisieux-le-Hauberger et de Précý-sur-Oise.

Les aires d'alimentation de captage représentent des zones où toute eau infiltrée peut se retrouver dans une nappe exploitée pour la consommation humaine. Elles permettent de préserver la qualité

<sup>2</sup> aire d'évaluation de chaque espèce ayant justifié la désignation du site Natura 2000 : cette aire comprend les surfaces d'habitats comprises en site Natura 2000 mais peut comprendre également des surfaces hors périmètre Natura 2000 définies d'après les rayons d'action des espèces et les tailles des domaines vitaux

de la ressource en eau.

Deux secteurs d'extension destinés à l'accueil de nouvelles activités économiques se trouvent en partie sur ces aires. De plus, plusieurs taxons indicateurs de la présence d'une potentielle zone humide ont été relevés lors de l'étude faune-flore au droit du site de la zone d'activités située au nord.

➤ Qualité de l'évaluation environnementale stratégique et prise en compte de la ressource en eau et des milieux aquatiques

L'enjeu eau est abordé page 70 du rapport concernant les incidences potentielles de la mise en œuvre du projet sur la ressource en eau, et page 163 pour les mesures prises.

Le rapport précise que le bourg de Neuilly-en-Thelle est desservi par le réseau d'assainissement collectif de la station d'épuration de Mesnil-en-Thelle, conforme en équipement et en performance et qui dispose d'une capacité résiduelle de 3 000 équivalents-habitants suffisante pour recevoir les effluents supplémentaires de la commune.

Concernant les eaux pluviales, il mentionne la présence de deux talwegs<sup>3</sup> et précise page 85, que les eaux de ruissellement sont gérées en partie par un réseau séparatif. Il ajoute page 76 que le PLU préserve les talwegs. L'annexe sanitaire rappelle (page 20 du fichier informatique) que pour éviter l'imperméabilisation des sols dans les axes de ruissellement identifiés sur les cartographies du projet d'aménagement et de développement durable (PADDD), les dispositions du PLU prévoient l'abandon d'une zone à urbaniser LAUh prévue au PLU de 2008.

Concernant les captages d'eau potable, le rapport indique que « les terrains non bâtis situés dans ces périmètres de protection de la ressource sont inscrits en zone naturelle ou agricole au plan, afin d'éviter toute nouvelle construction qui serait susceptible, même accidentellement, de porter atteinte à cette ressource en eau » (page 163). Cependant, comme mentionné ci-dessus, deux des zones d'extension prévues pour des activités économiques se situent en partie dans des aires d'alimentation. Il conviendrait d'étudier l'évitement de ces zones d'alimentation de captage. En effet, les zones d'extension étant destinées à l'accueil d'activités économiques, les risques sur la ressource en eau pourraient être importants.

*L'autorité environnementale recommande de reprendre les limites des zones ouvertes à l'urbanisation, et d'exclure toute surface faisant partie des aires d'alimentation de captage.*

Le rapport de présentation aborde le sujet des zones humides pages 72 et 166.

Il précise que plusieurs taxons indicateurs de zones humides potentielles ont été répertoriés au droit de la zone d'activités située au nord. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) situées sur le secteur ont donc intégré une règle visant à obliger l'aménageur potentiel à réaliser une étude permettant de caractériser et de délimiter les zones humides potentielles, et de prendre les mesures d'évitement, de réduction et de compensation nécessaires en fonction.

Cette étude aurait dû être réalisée dans le cadre du projet de PLU, afin de déterminer s'il n'aurait pas mieux valu interdire l'urbanisation de ces zones, quitte à effectuer un report d'urbanisation sur une partie du territoire où les enjeux environnementaux seraient moins importants. En effet, une fois une zone ouverte à l'urbanisation, il peut être beaucoup plus compliqué d'éviter la zone à enjeux.

*L'autorité environnementale recommande d'effectuer une étude de caractérisation de zones humides sur les sites à urbaniser, afin de déterminer la présence ou non de celles-ci et d'étudier leur évitement, le cas échéant, en modifiant les emplacements des zones d'extension prévues.*

<sup>3</sup> Talweg : ligne de plus grande pente d'une vallée.

Un Talweg est une ligne formée par les points ayant la plus basse altitude dans une vallée.

## II.4.4 Risques naturels

### ➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

La commune est concernée par le risque de remontées de nappe dans le centre bourg. On y retrouve également un risque fort de coulées de boue sur les parties ouest et nord du bourg et sur toute la partie sud du territoire. Il y a eu sur la commune quatre arrêtés de catastrophe naturelle pour inondations, coulées de boue et mouvement de terrain entre 1992 et 2001.

### ➤ Qualité de l'évaluation environnementale stratégique et prise en compte des risques naturels

Les risques naturels sont abordés pages 40 et suivantes, 67 et 155 et suivantes du rapport de présentation.

Il est précisé que la cartographie présentant le risque de coulées de boue a été réalisée avant que des aménagements aient été faits au sein de la commune, à savoir des bassins de rétention et un réseau de gestion des eaux pluviales, permettant selon le document de mieux gérer ce risque. Il est également précisé page 68 qu'une zone à urbaniser a été supprimée à l'ouest du bourg, au niveau d'un talweg qui joue un rôle de collecte des eaux pluviales du centre ancien vers les bassins de rétention aménagés en aval. De plus, toujours selon le document, les zones à urbaniser retenues sont celles qui sont le moins concernées par cet aléa. Enfin, les haies et les trames arborées font l'objet d'une protection au sein du règlement afin de limiter le risque de coulées de boues, en particulier celles situées sur les coteaux au sud du Bois des Cauches, en pleine zone d'aléa fort.

La cartographie présentant les aléas de ruissellement et de coulées de boue datant d'avant l'aménagement d'ouvrages de gestion des eaux pluviales par la commune, il serait utile de réaliser des études hydrauliques complémentaires afin de s'assurer d'une part, que les zones d'extension, de densification et de mutation du bâti ne sont que peu concernées, et si ce n'est pas le cas, de revoir les mesures prévues, et d'autre part, que l'artificialisation des terres permises par le PLU révisé ne risque pas d'aggraver le risque pour le bâti existant.

Enfin, concernant le risque de remontées de nappe, qui touche le centre-ville, il aurait été utile d'interdire dans les nouvelles constructions les caves et sous-sols, afin de limiter le risque.

*L'autorité environnementale recommande :*

- *de réaliser des études hydrauliques complémentaires pour mieux prendre en compte les risques de ruissellement et de coulées de boue dans les zones de projet et déterminer l'aggravation potentielle du risque ;*
- *d'interdire les caves et sous-sol dans les nouvelles constructions pour limiter les risques dus au phénomène de remontée de nappe.*

**DIRECTION GENERALE ADJOINTE  
AMENAGEMENT DURABLE, ENVIRONNEMENT ET MOBILITE**

Direction des infrastructures et des transports  
Direction adjointe à la conduite d'opérations  
Service foncier, aménagement rural et urbanisme  
Affaire suivie par : Veronique LEGRAND  
Mél : veronique.legrand@oise.fr  
Tel. : 03.44.06.66.75

**MONSIEUR BERNARD ONCLERCO  
MAIRE DE NEULLY EN THELLE  
3 AVENUE DES CINQ MARTYRS  
60530 NEULLY EN THELLE**

Beauvais, le **3 0 MARS 2023**

Monsieur le Maire,

Par un courrier reçu le 5 janvier 2023, vous avez bien voulu me consulter sur votre projet de plan local d'urbanisme qui a été arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 20 octobre 2022.

Après une étude attentive de votre dossier, j'ai l'honneur de vous faire part des observations ci-dessous.

**AMENAGEMENT NUMERIQUE**

Je note que votre commune a bien intégré l'aménagement numérique dans le PLU, en termes de développement des besoins et usages numériques, dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ainsi que dans le règlement.

Je vous rappelle l'importance d'inclure dorénavant ces éléments dans le cadre de la loi Grenelle II, qui constitue pour l'ensemble des acteurs l'opportunité de porter au débat et de prendre en compte la question des infrastructures et des réseaux de communications électroniques dans leurs PLU.

Par ailleurs, concernant la section III « Equipements et réseaux » du règlement, je vous précise que par défaut, le Très Haut Débit (THD) emprunte le réseau de l'opérateur historique France Télécom/Orange. Aussi, et selon cet article, pour les nouvelles constructions, il faut effectivement prévoir les infrastructures depuis le domaine public et donc systématiquement depuis les chambres France Télécom, jusqu'en limite de parcelle privée. Si les infrastructures France Télécom n'existent pas en souterrain, il faut les prévoir en domaine public jusqu'au dernier appui aérien (France Télécom ou Basse Tension partagé) existant de la rue concernée.

**TRANSPORTS**

Le rapport de présentation reprend bien les données relatives aux routes départementales ; il serait cependant judicieux de les compléter par les complages s'y rapportant.

En juin 2022, des comptages réalisés sur la RD 929 par le Département relèvent une moyenne journalière :

- au PR 8.000, de 6.381 véhicules, dont 3,6 % de poids lourds ;
- au PR 7.500, de 7.465 véhicules, dont 4,2 % de poids lourds ;
- au PR 6.000, de 8.716 véhicules, dont 4,6 % de poids lourds.

Concernant les autres routes départementales traversant le territoire communal, il y a eu des comptages plus récents que ceux évoqués dans le rapport de présentation :

- RD 49 au PR 4.452, de 7.627 véhicules, dont 3 % de poids lourds, en juin 2021 ;
- RD 609 au PR 4.000, de 2.450 véhicules, dont 3 % de poids lourds, en septembre 2017 ;
- RD 46 au PR 15.000, de 1.209 véhicules, dont 5 % de poids lourds, en septembre 2017.

Dans l'éventualité d'un élargissement des routes départementales et afin de lever toute contrainte future éventuelle pour le Conseil départemental, je vous remercie de supprimer tout espace boisé classé qui se trouverait le long de la RD 46 sur une largeur de 10 mètres.

Je vous informe également que le conseil départemental a approuvé le 27 août 2018 le mini guide stratégique et méthodologique des aménagements de sécurité. Ce document est disponible sur [operdata.oise.fr](http://operdata.oise.fr)

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, à la page 45, vous prévoyez un certain nombre d'aménagements touchant la voirie départementale.

#### OAP dite Secteur de la zone d'activités nord – Secteur « Y » route d'Ercuis

Cette OAP prévoit un seul accès sur la Route Départementale 46 le plus au sud de la zone.

Compte tenu de la configuration de la RD 46 sur cette section (en courbe avec l'éventuel accès situé à l'intérieur de celle-ci), les conditions de visibilité ne semblent pas suffisantes pour garantir la sécurité des échanges et ne peut recevoir un avis favorable du Département.

Aussi, la préconisation de mutualiser des accès existants sur la parcelle voisine à l'Est, où est implantée l'industrie Pripak, pour connecter l'emprise directement au giratoire sur la déviation RD929, sans créer un nouvel accès sur la route départementale RD46 côté nord », serait plus favorable.

Pour desservir cette future emprise d'activités, la solution la plus sécurisante à privilégier serait bien évidemment que l'accès unique entrant et sortant soit réalisé depuis la VC4, avec une raquette de distribution interne dans la future zone.

A ce titre, je tiens à vous rappeler que toutes modifications apportées (création d'accès, trottoirs, pistes cyclables ou piétons, etc.) aux caractéristiques géométriques et structurales de la voirie départementale, doit d'abord faire l'objet d'un accord technique du Département, puis d'une convention de maîtrise d'ouvrage entre la commune et le Département.

Quant aux dispositifs ou aménagements d'ordre esthétiques ou sécuritaires, créés dans l'emprise du domaine public départemental, ils se doivent de répondre aux exigences techniques et réglementaires.

## **RENOUVELLEMENT ET DEVELOPPEMENT URBAIN**

Je note que votre commune affiche sa volonté, dans le PADD, de privilégier un renouvellement et un développement urbain à l'intérieur de l'espace aggloméré et de favoriser le comblement des dents creuses. Cette politique rejoint les préoccupations du Département en matière de lutte contre l'étalement urbain et les objectifs du zéro artificialisation nette .

A ce titre, je vous rappelle la définition d'une dent creuse : il s'agit d'une parcelle cadastrale intra-urbaine (comprendre au sein de l'enveloppe agglomérée constituée), non bâtie, située entre deux parcelles déjà bâties et bénéficiant d'une desserte par les réseaux.

## **TRANSPORTS**

Le rapport de présentation (page 18) présente l'organisation des transports collectifs et transports à la demande sur le territoire communal.

Il y est stipulé pour les transports collectifs que *« les bus scolaires (du Conseil Départemental) sont à ce jour ouverts à tous, sous réserve de places disponibles et du coût du trajet (tarif unique à 2 euros) »*.

Or, la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) a confié aux régions l'organisation des transports interurbains depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, et des transports scolaires depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2017.

L'organisation et le fonctionnement des services de transport scolaire des élèves et étudiants handicapés demeurent à la charge du Département.

## **CIRCULATIONS DOUCES**

Je note que votre commune affiche sa volonté, dans votre PADD, de développer le réseau des liaisons douces sillonnant le plateau agricole pour permettre l'accès aux bosquets, boisements et terres de cultures.

Je tiens à attirer votre attention, sur l'importance croissante des liaisons douces dans les projets d'urbanisme, non seulement comme élément de développement durable mais aussi comme facteur de « déterminant de santé ».

Ainsi, dans certaines villes, le lien entre santé et urbanisme est abordé par les mobilités, à travers la densification du réseau cyclable et piéton.

Il est à préciser qu'au titre des cofinancements autorisés par le Code Général des Collectivités Locales, le Département s'inscrit comme un partenaire financier des projets menés sous maîtrise d'ouvrage communale ou intercommunale.

## **ESPACES NATURELS SENSIBLES (ENS)**

Le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels, boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels » (art. L113-8 du Code de l'urbanisme).

A ce titre, le Conseil départemental de l'Oise a approuvé le 4 juillet 2022 son nouveau Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles (SDENS) identifiant 258 ENS dont 134 prioritaires. Dans votre rapport de présentation, page 45, vous affirmez qu'il n'y a pas de périmètres de sensibilité écologique notables sur la commune. Or, le schéma départemental des ENS identifie un ENS d'intérêt départemental « Bois de la Bretonnière, de Novelé et de Dolu » (N-THE\_19) à prendre en compte (cf. fiche ci-jointe).

Outre le fait que la classification en ENS a pour vocation de faire reconnaître la valeur écologique et paysagère d'un site naturel, celle-ci entraîne également la mise en œuvre d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public. Le Département a mis en place des outils pour sensibiliser les porteurs de projet sur la nécessité de préserver le milieu naturel et les inciter à agir.

Si le périmètre ENS ne présente aucune contrainte réglementaire, ni juridique, il donne droit à un soutien technique et financier de la part du Conseil départemental. Ces aides concernent : l'acquisition de terrains en ENS par les collectivités (avec possibilité d'utiliser le droit de préemption sur certaines zones), les inventaires et suivis naturalistes, l'entretien, la gestion et la restauration écologique, l'aménagement pour l'accueil du public et la valorisation pédagogique. Le taux de subvention est défini en fonction de l'intérêt de l'ENS et ne peut dépasser 80%.

Le classement en ENS peut donc contribuer à la réalisation des orientations de l'axe « Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal » de votre PADD.

Les orientations du PLU prévoient un classement en zone N sur la totalité du périmètre ENS de la commune (ainsi qu'en EBC), ce qui contribue pleinement à sa protection.

### ASSAINISSEMENT - EAU – RIVIERE - RUISSELLEMENT

#### 1. Assainissement

Il est nécessaire de préciser que le réseau d'assainissement collectif de la commune fera l'objet d'une étude diagnostique dans le courant de l'année 2023, cette étude est portée par la Communauté de Communes compétente dans le domaine de l'assainissement collectif.

Concernant le règlement, la partie relative à l'assainissement peut être complétée : en effet, il faudra pour les rejets non domestiques, la mise en place d'une convention et d'un traitement approprié.

Il serait opportun d'annexer le zonage assainissement au PLU.

#### 2. Eau potable

Dans le rapport de présentation au niveau du paragraphe eau potable page 19, le prélèvement de l'eau destinée à l'alimentation humaine n'est pas fait dans le cours d'eau Gobette mais dans un forage qui capte une nappe d'eau souterraine à proximité du passage de la Gobette.

Sur le site de production une usine de traitement est en place afin de diminuer les concentrations en nitrates et en pesticides.

Plus récemment, un nouveau traitement de décarbonatation a été mis en œuvre afin d'abaisser la dureté de l'eau distribuée.

#### 3. Rivière

**La qualité des cours d'eau du Bassin Versant OISE ESCHES** est mauvais à moyen -17 ouvrages (Référence Obstacle à l'écoulement) dont 2 liste 2 donc prioritaire à rétablir la continuité écologique

Pour rappel, une gestion urbaine réfléchie peut contribuer à sensibiliser les administrés et faciliter la restauration du milieu aquatique notamment avec l'instauration de bandes non constructibles de 5 m le long des cours d'eau comme indiqué en page 78. La largeur de cette bande est portée à 10 m en zone naturelle.

#### 4. Ruissellement

Il est à noter la forte sensibilité du bassin versant de l'Esche, notamment lors des derniers orages de juin dernier. Dans ce cadre, le Syndicat Interdépartemental du Bassin de l'Esches (SIBE) porte une étude diagnostique.

#### 5. Pluvial

Il serait opportun d'annexer le zonage des eaux pluviales au PLU.

Il est à noter la mise en place d'un plan national pour la gestion durable des eaux pluviales (2022- 2024), ce plan a pour objectif de mieux intégrer la gestion des eaux pluviales urbaines dans les politiques d'aménagements d'urbanisme, de réduire leur impact sur la qualité de l'eau et de faire de ces eaux une ressource. Par ailleurs, la collectivité peut être accompagnée financièrement par l'ADEME (appel à manifestation d'intérêt), l'agence de l'eau et le département.

## PATRIMOINE

Le département est propriétaire du bâtiment suivant :

- le collège Henry de Monttherlant, situé 125 rue de Paris (zone UP).

Si aucun projet n'est envisagé dans l'immédiat sur ces bâtiments, nous vous remercions cependant de veiller à ce que les dispositions réglementaires du PLU se rapportant aux zones susvisées puissent permettre d'éventuels projets d'agrandissement ou de modifications.

Pour ce faire, je vous serai obligé de bien vouloir préciser dans le règlement écrit au § 5 « qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères » : « Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ».

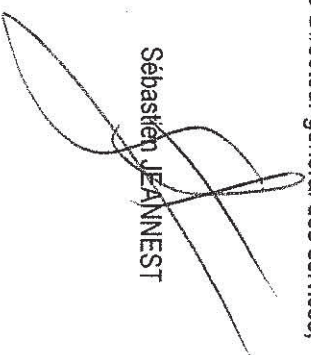
Je vous remercie également de bien vouloir m'adresser, dès que vous l'aurez approuvé et rendu exécutoire, un exemplaire de ce plan local d'urbanisme (sur support numérique : ensemble des pièces sous format PDF et données graphiques au format standard SIG (à l'exclusion du DXF).

Selon le règlement départemental des aides aux communes, la transmission de ces documents aux formats demandés, notamment numériques, est une condition préalable au versement du solde de la subvention octroyée par le Conseil départemental. Ce règlement est consultable en ligne sur [oise.fr/fractions/aide-aux-communes](#).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Pour la Présidente du Conseil départemental,  
et par délégation,  
le Directeur général des services,

Sébastien JEANNEST





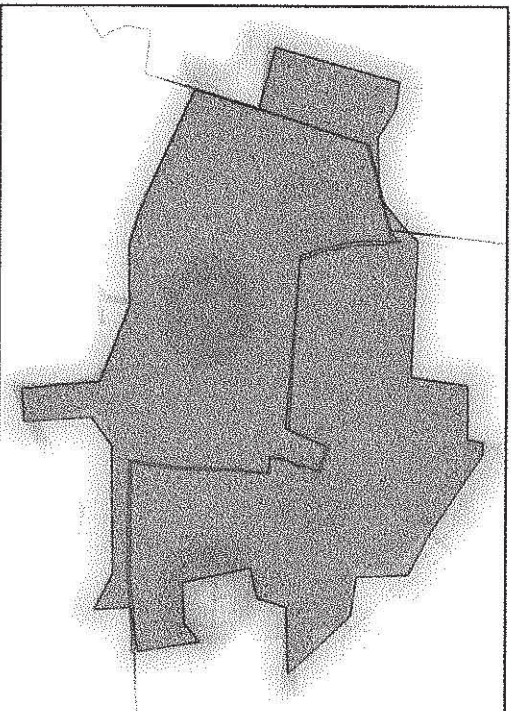
### Intérêt Départemental

#### Communes :

FRESNOY-EN-THELLE, NEUILLY-EN-THELLE,  
PUISEUX-LE-HAUBERGER

#### Biotopes :

Boisements secs (forêt, clairières, lisières)



#### Faune



Espèces issues de Listes rouges :

#### Espèces d'intérêt patrimonial :

Lézard des murailles

#### Flore

#### Flore vasculaire de Listes rouges :

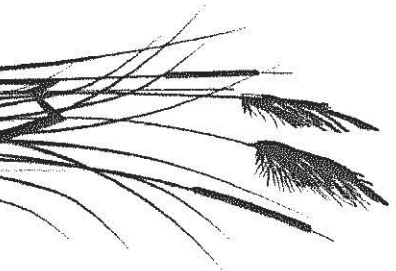
Mélitte à feuilles de Mélisse (*Meibomia melissophyllum*)

#### Flore vasculaire d'intérêt patrimonial :

Allisier terminal (*Sorbus torminalis*), Crépide hérissée (*Crepis setosa*), Épiaire annuelle (*Stachys annua*), Épiaire droite (*Stachys recta*), Germandrée botryde (*Teucrium botrys*), *Hyperichum pulchrum*, Luzula forsteri, Mélampyre des prés (*Melampyrum pratense*), Néottie nid-d'oiseau (*Neottia nidus-avis*), Vulpie unilatérale (*Vulpia unilateralis*)

#### Bryophytes de Listes rouges :

#### Bryophytes d'intérêt patrimonial :





**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
**CHAMBRE D'AGRICULTURE  
OISE**

Beauvais, le 10 mars 2023

Monsieur le Maire

HOTEL DE VILLE

3 avenue des Cinq Martyrs

60530 NEUILLY EN THELLE

Suivi du dossier :

Marianne VERBEKE - marianne.verbeke@oise.chambagri.fr

Réf. HA/JL/MV/urba\_23-03001

Objet : Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de NEUILLY EN THELLE

*Consultation de la Chambre d'agriculture*

Monsieur le Maire,

L'examen du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de NEUILLY EN THELLE, arrivé dans nos services le 5 janvier 2023, appelle les remarques suivantes :

- ✓ Le projet communal proposé au PLU révisé se base sur un taux de croissance de +0,6%/an soit 164 logements supplémentaires entre 2021 et 2035 dont 149 créés au sein du tissu urbain.

Nous notons avec satisfaction que la révision de ce PLU se traduit par une réelle réduction des zones à urbaniser à vocation d'habitat avec une restitution à l'espace agricole ou naturel délimité au PLU révisé de « *plus de 41ha de zone à urbaniser à vocation résidentielle figurant au PLU avant révision (celui de 2008)* » - (page 84 du rapport de présentation).

- ✓ Il est regrettable qu'il n'est pas de même pour la consommation d'espace projetée pour le développement économique. En effet, 19,2ha sont ainsi classés en zone UE ou IAUe sans réelles justifications.

Ce projet de développement semble s'appuyer entre autres sur l'enveloppe définie dans le projet de SCOT en cours d'élaboration, à savoir « *de 160 à 300ha d'extension économique* » pour la Communauté de Communes Thelloise. Sachant que le SCOT n'est pas approuvé, cette enveloppe est purement théorique et fictive.

Nous vous rappelons que la loi Climat et Résilience vise le Zéro artificialisation Nette d'ici 2050. Pour les dix prochaines années, la loi fixe l'objectif intermédiaire de division par deux du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Bien que la traduction doive se faire en premier lieu à l'échelle régionale, les documents d'urbanisme communaux ne peuvent ignorer cet effort nécessaire de sobriété foncière.

En inscrivant, plus de 19ha de terres agricoles à vocation économique, on ne divise pas la consommation passée mais on la multiplie de manière significative. En effet, selon l'analyse de l'évolution des espaces agricoles entre 2009 et 2019, sur les 14.56 ha de parcelles agricoles consommés, aucun n'était à vocation économique (rapport de présentation - p28).

Nous comprenons la volonté de maintenir une capacité d'accueil mais celle-ci doit réduite de manière significative. Pour exemple, le maintien de la zone 1A Ue ne paraît nullement justifié.

- ✓ Un vrai travail a été mené pour identifier les potentialités intra urbaines dont la mutation de certains corps de ferme. Nous comprenons la nécessité d'encadrer l'aménagement de ces secteurs par des orientations d'aménagement et de les programmer sous forme d'opérations d'ensemble. Cependant, la rédaction actuelle de ces orientations d'aménagement ne semble pas laisser la possibilité du développement des exploitations agricoles concernées telles que l'extension ou l'agrandissement d'un bâtiment agricole. C'est pourquoi, nous vous demandons de prévoir 2 scénarios d'OAP pour les corps de ferme en activité (un scénario où il y a maintien du corps de ferme en activité avec possibilité de constructions agricoles -conformément au règlement de la zone UA et UB-, et un second scénario correspondant à l'OAP telle que définie dans le projet).

Afin de permettre l'éventuel développement visé par le premier scénario, nous demandons que soient autorisées dans le règlement du secteur Nj « *la construction et l'extension des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles et à leur diversification en tant qu'entité bâtie du corps de ferme, si elles existent au moment de l'entrée en vigueur du PLU* ».

De même afin de faciliter la réalisation de l'orientation d'aménagement du « *corps de ferme et bâti agricole rue de Paris* », nous vous conseillons de modifier le découpage des 2 secteurs. En effet le regroupement des parcelles 140-142 et 143 sous forme d'un secteur concerne 2 propriétaires et soumet la réalisation de cet aménagement à une réalisation commune. En effet, le propriétaire du corps de ferme localisé sur la parcelle 140 ne pourra pas procéder à la mutation du site tant que le propriétaire des parcelles 142 et 143 (également propriétaire du second corps de ferme) souhaitera en faire de même. N'est-il pas envisageable de créer un premier secteur sur la parcelle 140 et un second sur les parcelles 18-19-20-142 et 143 ?

- ✓ Les dispositions réglementaires du PLU révisé prévoient un secteur Ap visant à préserver et mettre en valeur les principaux points de vue identifiés sur le plateau agricole. Les points de vue à valoriser sont identifiés en page 35 du PADD sur « le schéma d'aménagement à l'horizon 2035 » ainsi qu'en page 13 des OAP : le premier est localisé à l'entrée nord de la partie urbanisée et le second au sud du territoire communal.

Au regard de ces éléments, nous sommes surpris de constater l'étendue de la zone Ap qui va bien au-delà des cônes de vue identifiés et qui s'étend sur plus de 260 ha.

Ce secteur étant particulièrement contraignant pour le développement de l'activité agricole (construction limitée à 50m<sup>2</sup> et présentant un caractère démontable), nous vous demandons de réduire ces emprises aux cônes de vue identifiés au PADD ainsi qu'en page 13 des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3)

La notion d'intérêt paysager étant subjective, il ne faudrait pas qu'elle soit utilisée à des fins de non-construction, voire dans certains cas, à des fins de constitution de réserves foncières (flots attenants à la zone d'activité économiques). Il est en effet surprenant de classer en secteur Ap les terrains limitrophes à la zone UE (bordures Est et Ouest de la zone d'activité localisée au nord de la route de Crouy) alors même que le règlement de la zone UE y autorise des constructions de 15 mètres au faitage, avec une emprise au sol pouvant atteindre 70% de la surface totale du terrain.

Cette disposition semble contradictoire avec la notion d'intérêt paysager.

- ✓ Afin d'assurer l'intégration paysagère, le développement des énergies renouvelables, de type méthanisation, parc éolien ou parc photovoltaïque est encadré. A ce titre, ont été définis des secteurs dans lesquels l'implantation de ces projets est interdite. Il est surprenant qu'un des critères d'interdiction retenus soit une distance minimale de 100 mètres des principaux boisements alors qu'il est précisé en page 97 du rapport de présentation que l'unité de méthanisation implantée aux franges du bois de la Bretonnière « s'intègre bien dans le paysage grâce aux lisières boisées situées à proximité ». Ce principe de retrait imposé peut alors paraître contradictoire.

Il en va de même avec le schéma des orientations d'aménagement et de programmation thématique « énergie » (page 23 - pièce 3).

En effet, la trame « secteurs dans lesquels le développement d'infrastructures type méthanisation, parcs éoliens ou parcs photovoltaïques n'est pas admis ... » concerne l'unité de méthanisation existante. Cela signifie-t-il que cette unité de méthanisation ne peut plus se développer ou que la création de nouvelles infrastructures n'est pas admise ? Cette légende étant sujette à interprétation, nous vous demandons de la préciser et de permettre le développement des infrastructures existantes à l'approbation du PLU.

- ✓ Règlement zone UA et UB – Section II – paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

*« Les toitures principales des constructions seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale. Des toits à 4 pentes seront tolérés dans la mesure où la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade. Des pentes de toitures plus faibles (sans être inférieures à 12°) pourront être autorisées »* dans un certain nombre de cas listés en page 14 du règlement. Nous vous demandons d'ajouter les constructions agricoles à la liste des exceptions.

Nous vous demandons de compléter cette liste.

Le contenu de cet avis nous amène à émettre un avis défavorable sur votre projet de PLU arrêté.

Nous vous remercions de bien vouloir nous faire parvenir, en temps voulu, un exemplaire de votre Plan Local d'Urbanisme (règlement, emplacements réservés et plans de découpage en zones), après approbation.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et pour toute contribution, et vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations distinguées.

*Le Président,*

  
Hervé ANCELLIN

Copie : DDT (SAUE & DT) – Préfecture

**REÇU LE**

**1 6 MAI 2023**

**Maire de Neuilly en Thelle**

**Mairie de Neuilly En Thelle**  
Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
3 avenue des cinq martyrs  
**60530 NEUILLY EN THELLE**

Neuilly-en-Thelle, le 15 mai 2023

Objet : Observations Projet de PLU - Commune de Neuilly en Thelle  
Références 2023-03 – PD/TP

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neuilly en Thelle, je me permets de vous adresser quelques propositions et remarques concernant le règlement Ue et ALe et les OAP sectorielles.

J'ai également indiqué ces remarques directement dans les documents en pièce jointe.

**1. OAP**

S'agissant des OAP, il subsiste sur certaines cartes des contradictions de préconisations « trame verte » qui grèvent le développement des deux zones Y et Fossé le Comte, alors qu'elles ne figurent pas sur les zooms d'OAP. Il serait utile de mettre en cohérence les schémas.

Les préconisations sur les défrichements s'avèrent être des contraintes très élevées.

Nous avons bien compris qu'il y aurait des investigations à mener s'agissant de la zone humide potentielle sur la zone Y et donc des compensations environnementales à fournir.

Nous sommes également parfaitement en accord sur l'importance de créer, en frange, des intégrations paysagères denses pour masquer les zones d'activités.

Aussi, il nous semble que la mise en œuvre de compensations et l'intégration paysagère à réaliser suffisent déjà amplement.

Ainsi nous souhaiterions que les contraintes sur les défrichements telles qu'elles sont rédigées actuellement soient allégées.

Concernant le schéma de l'OAP secteur Y, je vous adresse, dans les pièces jointes, une correction manuelle du schéma d'accessibilité réalisée en conformité avec les préconisations du CD 60. Je vous joins l'extrait du compte rendu de la réunion menée avec le Conseil Départemental de l'Oise à ce sujet.

A ce titre, la Voie Communale 4 est calibrée pour de la circulation Poids Lourds sur une partie (au moins du rond-point jusqu'à l'accès arrière de Priplak).



Dans le cadre de l'aménagement de la zone Y, la CCT achèvera l'aménagement de cette voie et la signalétique associée de manière à permettre aux PL de sortir de la zone et de les empêcher de se diriger vers le centre-bourg de Neuilly En Thelle.

## 2. Règlement

Je préconise quelques mises en cohérence entre le règlement Ue et le règlement AUE, tel que figurant en pièce jointe.

Je m'interroge également sur l'ajout de la bande de 25 mètres en espace vert et planté en limite de zone A. Nous la comprenons parfaitement vis-à-vis des zones UB.

En revanche concernant les zones A, elle obère fortement l'effort de densification qui a été mené ensemble sur les nouvelles règles des zones économiques. Cette contrainte nuira au développement des 3 zones identifiées au PLU (Y, Fossé le Comte et Avenue de l'Europe). Comme évoqué plus haut, la CCT n'a aucune difficulté à mettre en œuvre des franges paysagères denses de manière à parfaire l'intégration des zones à aménager.

Je vous remercie de la bienveillante attention avec laquelle vous examinerez ces propositions et reste à votre disposition pour toutes explications supplémentaires.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes meilleurs sentiments.

Pierre DESLIENS

Président



P. Extrait du règlement du PLU et OAP modifiés.  
Extrait du compte rendu de la réunion avec le Conseil Départemental de l'Oise



3/ projet extension zone économique sur le territoire de NEULLY EN THELLE :

Mme HAFNER introduit ce nouveau point à l'ordre du jour en évoquant le développement économique futur sur le territoire de NEULLY EN THELLE. La commune réalise la révision de son PLU en vue d'accueillir de nouvelles entreprises.

Mme HAFNER nous présente une nouvelle opération, à savoir la commercialisation pour des TPE/ PME d'une nouvelle parcelle de 4 hectares (actuellement agricole) située entre la RD 46 et la VC nommée route d'ERCUIS.



Mme HAFNER nous sollicite si un accès pourrait être créé depuis la RD 46, entre le giratoire avec la RD 929, et le carrefour avec la Rue de BEAUVAIS (ex RD 929).

Le Département de l'OISE s'est rendu sur place le 28 Juillet afin de vérifier les conditions de visibilité.

Suite à ce contrôle le débouché de la nouvelle voie de desserte devra obligatoirement se situer entre le grillage délimitant l'emprise de l'emprise « Priplak » et la bandes d'arbres.



D'un point de vue sécuritaire, la voie devra se situer le plus proche possible de Priplak, c'est à cet endroit que la visibilité est la meilleure.



Il est préconisé que l'accès depuis la RD 46 soit uniquement entrant vers la nouvelle zone. La sortie serait à prévoir via la VC 4, calibrée pour accueillir un trafic PL, et où la visibilité est meilleure.

**Pour desservir cette future emprise d'activités, la solution la plus sûre à privilégier serait bien évidemment que l'accès unique entrant et sortant soit réalisé depuis la VC4, avec une raquette de distribution interne dans la future zone.**



## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### Section I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

**Paragraphe 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- Les constructions classées Seveso seuil haut.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles autorisées au paragraphe 2.
- Les nouveaux bâtiments à usage d'activité agricole ou équestre.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires à une activité autorisée.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.

### **Paragraphe 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

1) L'usage et l'affectation des sols, les constructions et activités suivantes, sont limitées aux conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'activité, y compris les installations classées, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie. Elles devront notamment rester compatibles avec les secteurs d'habitat environnants.
- Les constructions destinées au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés dans la zone et à condition d'être limité à 65 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Elles seront soit accolées au bâtiment principal autorisé, soit incluses dans le volume de ce bâtiment d'activité.

- Les dépôts de matériaux liés aux activités autorisées dans la mesure où ils sont le moins visible possible depuis l'espace public et masquées derrière un traitement végétalisé ou par des clôtures opaques.
  - Les affouillements et les exhaussements du sol en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits, ou en rapport direct avec l'activité économique autorisée.
  - Les constructions et installations liées ou nécessaires à des équipements collectifs (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, ouvrages hydrauliques, station d'épuration, etc.) à condition qu'elles soient convenablement insérées au site.
  - Lorsqu'un nouveau bâtiment d'activités ou une installation induit un périmètre de protection, celui-ci sera compris dans la superficie du terrain sur lequel est réalisée la construction ou l'installation, en pouvant déborder sur des terrains voisins non construits situés uniquement en zone agricole ou en zone naturelle du PLU.
- 2) Il est rappelé que, suivant l'arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2015, les bâtiments d'habitation, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 m de la RD929 (voie classée de type 3 de la RD49 à la RD46) devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

## Section II -

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

#### Paragraphe I : Volumétrie des constructions

##### Emprise au sol des constructions :

- L'emprise de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 70% de la surface totale du terrain.

Cette règle ne s'applique ni constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, dans la mesure où les constructions et les installations ainsi admises s'insèrent convenablement à la zone.

##### Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions et installations est limitée à 15 mètres au faitage, hauteur mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment ou de l'installation.
- Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité (élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, silo, etc.).

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ainsi qu'aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone.

#### Paragraphe 2 : Implantation des constructions

##### Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions ou installations et les dépôts doivent être implantés avec un retrait (hors débords de toiture) :
  - d'au moins 10 mètres de la rue de Beauvais (RD46), de la route d'Ercuis (C4), de l'avenue de l'Europe et de la route de Crouy (RD92) de la voie publique des lors que l'accès se fait sur cette voie,
  - d'au moins 6 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

- L'extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU reste admise avec un retrait identique à l'existant par rapport aux emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ainsi qu'aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone.

##### Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions ou les installations et les dépôts seront implantées :
  - avec un retrait d'au moins 25 mètres des limites de la zone UB,
  - avec un retrait d'au moins ~~5~~ *4 mètres* des limites de la zone A, *comme en zone Ab.*
  - en limite séparative, ou à au moins 3 mètres des autres limites.

- L'extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU reste admise avec un retrait identique à l'existant par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ainsi qu'aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone.

### **Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage.

- **Les façades :**

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. L'emploi à nu des matériaux (brique creuse, parpaing, etc.) destinés à être recouverts est interdit.

Les façades seront réalisées soit :

- en enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier batarde ou à la chaux,
- en bardages métalliques ou bois (ou matériaux composites) peints teintés dans la masse, en bardage bois naturel de teinte foncée,
- en briques rouges ou blanches vieilles (ou parements),
- en pierres de pays (ou parements),
- en murs rideaux d'éléments verriers, ou en façades végétalisées.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les façades qui donnent sur la route départementale auront au plus deux teintes dénuées d'agressivité, suivant les teintes dans la gamme de brun ou de gris, ou encore suivant les teintes des enduits pierres naturelles de pays identifiées dans le nuancier annexé au présent règlement, à l'exception du blanc pur. Sur 25% d'un seul tenant de la façade principale, d'autres teintes pourront être utilisés. Le choix des couleurs doit favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone.

Les menuiseries auront une teinte proche ou similaire à celle des parties pleines des façades ou seront de teinte blanche.

- **La toiture :** *permettre des toiles*

Les matériaux autorisés en couverture de toiture sont : l'ardoise, le bardage prélaqué, le bardeau d'asphalte (ou shingle), ainsi que la toiture végétalisée.

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte sombre et unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades) en dehors des éléments translucides permettant une luminosité naturelle à l'intérieur de la construction, ou des installations valorisant le recours aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie.

- Clôtures

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect, assurer une continuité visuelle et seront à dominante végétale.

Les clôtures sur rue et en limite avec la zone agricole seront composées d'un barreaudage ou d'un grillage rigide, nécessairement doublé d'une haie champêtre composée d'essences de pays, locales et variées identifiées dans la liste des essences d'arbres et d'arbustes de la plaquette annexée au présent règlement. Le barreaudage ou grillage pourra reposer sur un soubassement de 0,60 mètre de hauteur maximum, réalisé en matériaux enduits de teinte ton pierre, en briques rouges ou blanches vieilles et/ou en pierres de pays, ou en plaque de béton teintée dans la masse.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,5 mètres (sauf réglementation spécifique).

- Dispositions diverses :

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront non visibles ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant composé d'essences de pays.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) dans la mesure où elles s'inscrivent convenablement à la zone et à condition que l'aspect extérieur de la construction respecte les caractéristiques architecturales de la commune.

**Paragraphe 4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations et stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations. Au moins 25% de l'emprise d'un terrain nouvellement aménagé sera ainsi traité, emprise restant non imperméabilisée, notamment le long des voies et espaces publics.

Les dépôts doivent être dissimulés par des haies champêtres et/ou arbres à croissance rapide composée d'essences de pays, ou par des clôtures opaques.

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulier, dissimulé par des haies champêtres.

*Cette bande peut elle compter aussi les 25% de nonimperméabilisé ?*  
 La bande de 25 mètres longeant la zone UB et l'emprise des terrains au contact de la zone A devra être aménagée en espace vert et planté. *Peut on réduire par rapport à la zone A ?*

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées, notamment celles identifiées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « paysage, biodiversité et trame verte et bleue » du PLU (pièce n°3), ainsi que dans la plaquette « Liste des essences d'arbres et d'arbustes pour une haie champêtre » annexée au règlement, et en admettant des essences adaptées au changement climatique. Pour les plantations, se référer également à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise", ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française.

Les essences envahissantes sont interdites (voir ci-annexée au présent règlement). Il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

### Paragraphe 5 - Stationnement

Les aires de stationnement et d'évolution des véhicules utilitaires, de services, du personnel et des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé :

- Pour les établissements industriels, artisanaux et pour les entrepôts : au moins 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

Pour ces établissements, dans les emprises de stationnement, doivent être prévus :

- d'une part, les emplacements nécessaires au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires assurant l'approvisionnement des établissements,
- d'autre part, des aires d'évolution suffisantes pour le chargement et le retournement de ces mêmes véhicules.

- Pour les constructions à usage de bureaux et de services :
  - au moins 2 places de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,
  - au moins 1 place de stationnement des vélos par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de commerces :
  - au moins 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,
  - au moins 1 place de stationnement des vélos par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les hôtels et restaurants :
  - au moins 1 place de stationnement par chambre,
  - au moins 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant
- Pour les logements de fonction : au moins 2 places de stationnement par logement.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est demandé, sur les aires de stationnement nouvellement aménagées, qu'au moins 1/4 des places soient traité en surface non imperméabilisée (sauf réglementation spécifique). Les parcs de stationnement de plus de 6 places devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « déplacements et mobilités » fixées par le PLU (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).

## Section III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### Paragraphe I - Desserte par les voies publiques ou privées

- Pour recevoir une construction nouvelle, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- Les nouvelles voies et les nouveaux accès devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « déplacements et mobilités » fixées par le PLU (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).

- Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie finale par une aire permettant le retournement des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services publics.

- Les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, devront avoir une chaussée d'une largeur minimale de ~~7 mètres~~ **6,50 mètres** (hors stationnement) et comporter au minimum un trottoir répondant aux normes PMR. **6,50 mètres**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), dans la mesure où elles ne créent pas une gêne à la circulation.

### Paragraphe 2 - Desserte par les réseaux

#### **Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

#### **Assainissement :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

#### **Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
- Pour les constructions nouvelles (hors aménagement et extension de l'existant), les eaux pluviales de toiture seront collectées et gérées sur l'opération par stockage (cuve de collecte des eaux pluviales) ou infiltration (puisard, tranchée filtrante, fossé drainant, etc.), sauf en cas d'impossibilité technique liée notamment à la nature des sols. Dans ce cas, l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limitée au maximum.
- Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement d'ensemble doivent subir un pré-traitement (débouillage et deshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

- Un aménagement paysager des ouvrages de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau. Ces aménagements devront être dimensionnés pour des orages de fréquence décennale, déterminés après étude de faisabilité technique, et tenant compte de la présence d'eau à faible profondeur.

**Électricité, communications électroniques et autres réseaux :**

- Toute construction ou installation qui le requiert sera raccordée au réseau électrique et aux autres réseaux par des câbles en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
- Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.



## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### Section I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### Paragraphe I : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles autorisées au paragraphe 2.
- Les nouveaux bâtiments à usage d'activité agricole ou équestre.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires à une activité autorisée.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération d'aménagement ou de construction.

#### Paragraphe 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1) L'usage et l'affectation des sols, les constructions et activités suivantes, sont limités aux conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'activité, y compris les installations classées, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie. Elles devront notamment rester compatibles avec les secteurs d'habitat environnants.
- Les constructions destinées au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés dans la zone et à condition d'être limité à 65 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Elles seront soit accolées au bâtiment principal autorisé, soit incluses dans le volume de ce bâtiment d'activité.

- Les dépôts de matériaux liés aux activités autorisées dans la mesure où ils sont le moins visible possible depuis l'espace public et masqué derrière un traitement végétalisé ou par des clôtures opaques.
  - Les affouillements et les exhaussements du sol en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits, ou en rapport direct avec l'activité économique autorisée.
  - Les constructions et installations liées ou nécessaires à des équipements collectifs (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, ouvrages hydrauliques, etc.) à condition qu'elles soient convenablement insérées au site.
  - Lorsqu'un nouveau bâtiment d'activités ou une installation induit un périmètre de protection, celui-ci sera compris dans la superficie du terrain sur lequel est réalisée la construction ou l'installation, en pouvant déborder sur des terrains voisins non construits situés uniquement en zone agricole ou en zone naturelle du P.L.U.
- 2) Il est rappelé que, suivant l'arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2015, les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 m de la RD929 (voie classée de type 3 de la RD49 à la RD46) devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier de P.L.U.

## Section II -

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

#### **Paragraphe I : Volumétrie des constructions**

##### **Emprise au sol des constructions :**

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 70% de la surface totale du terrain.

Cette règle ne s'applique ni constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égale de surface de plancher, dans la mesure où les constructions et les installations, ainsi admises s'insèrent convenablement à la zone.

##### **Hauteur des constructions :**

- La hauteur des constructions et installations est limitée à 15 mètres au faitage, hauteur mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment ou de l'installation.
- Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, silo, etc.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone.

#### **Paragraphe 2 : Implantation des constructions**

##### **Par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions ou installations et les dépôts doivent être implantés avec un retrait :

- d'au moins 10 mètres de la route de Crouy (RD92) de la voie publique dès lors que l'accès se fait sur cette voie,
- d'au moins 6 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) dans la mesure où elles ne créent pas une gêne à la circulation et s'insèrent convenablement à la zone.

##### **Par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions ou les installations et les dépôts seront implantées :

- avec un retrait d'au moins 4 mètres des limites de la zone A,
- en limite séparative, ou à au moins 3 mètres des autres limites.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi qu'aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone.

### Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage.

- Les façades :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. L'emploi à nu des matériaux (brique creuse, parpaing, etc.) destinés à être recouverts est interdit.

Les façades seront réalisées soit :

- en enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâlard ou à la chaux,
- en bardages métalliques ou bois (ou matériaux composites) peints teintés dans la masse, en bardage bois naturel de teinte foncée,
- en briques rouges ou blanches vieilles (ou parements),
- en pierres de pays (ou parements),
- en murs rideaux d'éléments verriers, ou en façades végétalisées.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les façades qui donnent sur la route départementale auront au plus deux teintes dénuées d'agressivité, suivant les teintes dans la gamme de brun ou de gris, ou encore suivant les teintes des enduits pierres naturelles de pays identifiées dans le nuancier annexé au présent règlement, à l'exception du blanc pur. Sur 25% d'un seul tenant de la façade principale, d'autres teintes pourront être utilisés. Le choix des couleurs doit favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone.

Les menuiseries auront une teinte proche ou similaire à celle des parties pleines des façades ou seront de teinte blanche.

- La toiture : *Permettre les toiles*

Les matériaux autorisés en couverture de toiture sont : l'ardoise, le bardage prélaqué, le bardeau d'asphalte (ou shingle), ainsi que la toiture végétalisée.

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte sombre et unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades) en dehors des éléments translucides permettant une luminosité naturelle à l'intérieur de la construction, ou des installations valorisant le recours aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie.

- Clôtures

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect, assurer une continuité visuelle et seront à dominante végétale.

Les clôtures sur rue et en limite avec la zone agricole seront composées d'un barreaudage ou d'un grillage rigide, nécessairement double d'une haie champêtre composée d'essences de pays, locales et variées identifiées dans la liste des essences d'arbres et d'arbustes de la plaquette annexée au présent règlement. Le barreaudage ou grillage pourra reposer sur un soubassement de 0,60 mètre de hauteur maximum, réalisé en matériaux enduits de teinte ton pierre, en briques rouges ou blanches vieilles et/ou en pierres de pays, ou en plaque de béton teintée dans la masse.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,5 mètres (sauf réglementation spécifique).

• Dispositions diverses :

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront non visibles ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant composé d'essences de pays.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) dans la mesure où elles s'inscrivent convenablement à la zone et à condition que l'aspect extérieur de la construction respecte les caractéristiques architecturales de la commune.

**Paragraphe 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations et stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations. Au moins 20% de l'emprise d'un terrain nouvellement aménagé sera ainsi traité, emprise restant non imperméabilisée, notamment le long des voies et espaces publics. Il est demandé la plantation d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de surface libre de construction ou installation.

Les dépôts doivent être dissimulés par des haies champêtres composées d'essences de pays et/ou des arbres à croissance rapide d'essences de pays, ou encore par des clôtures opaques.

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulier, avec au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées, notamment celles identifiées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « paysage, biodiversité et trame verte et bleue » du PLU (pièce n°3), ainsi que dans la plaquette « Liste des essences d'arbres et d'arbustes pour une haie champêtre » annexée au règlement, et en admettant des essences adaptées au changement climatique. Pour les plantations, se référer également à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise", ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française.

Les essences envahissantes sont interdites (voir liste ci-annexée au présent règlement). Il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spiree, etc.).

**Paragraphe 5 - Stationnement**

Les aires de stationnement et dévotion des véhicules utilitaires, de services, du personnel et des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé :

- Pour les établissements industriels, artisanaux et pour les entrepôts : au moins 1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. 200m<sup>2</sup> comme en zone Ue.

Pour ces établissements, dans les emprises de stationnement, doivent être prévus :

- d'une part, les emplacements nécessaires au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires assurant l'approvisionnement des établissements,
  - d'autre part, des aires d'évolution suffisantes pour le chargement et le retournement de ces mêmes véhicules.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services :
    - au moins 2 places de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,
    - au moins 1 place de stationnement des vélos par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - Pour les constructions à usage de commerces :
    - au moins 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,
    - au moins 1 place de stationnement des vélos par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - Pour les hôtels et restaurants :
    - au moins 1 place de stationnement par chambre,
    - au moins 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant
  - Pour les logements de fonction : au moins 2 places de stationnement par logement.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est demandé, sur les aires de stationnement nouvellement aménagées, qu'au moins 1/4 des places soient traitée en surface non imperméabilisée (sauf réglementation spécifique). Les parcs de stationnement de plus de 6 places devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « déplacements et mobilités » fixées par le PLU (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).

## Section III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### Paragraphe I - Desserte par les voies publiques ou privées

- Pour recevoir une construction nouvelle, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- Les nouvelles voies et les nouveaux accès devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « déplacements et mobilités » fixées par le PLU (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).
- Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie finale par une aire permettant le retournement des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services publics.
- Les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, devront avoir une chaussée d'une largeur minimale de ~~7~~ <sup>5,50</sup> mètres (hors stationnement) et comporter au minimum un trottoir répondant aux normes PMR. *e, 50 mètres*.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de déleste de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), dans la mesure où elles ne créent pas une gêne à la circulation.

### Paragraphe 2 - Desserte par les réseaux

#### Eau potable :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

#### Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

#### Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
- Les eaux pluviales de toiture seront collectées et gérées sur l'emprise de l'opération par stockage (cuve de collecte des eaux pluviales) ou infiltration (puisard, tranchée filtrante, fossé drainant, etc.), sauf en cas d'impossibilité technique liée notamment à la nature des sols. Dans ce cas, l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limitée au maximum.
- Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement d'ensemble doivent subir un pré-traitement (débouillage et déshuilage) en

fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

- Un aménagement paysager des ouvrages de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau. Ces aménagements devront être dimensionnés pour des orages de fréquence décennale, déterminés après étude de faisabilité technique, et tenant compte de la présence d'eau à faible profondeur.

**Électricité, communications électroniques et autres réseaux :**

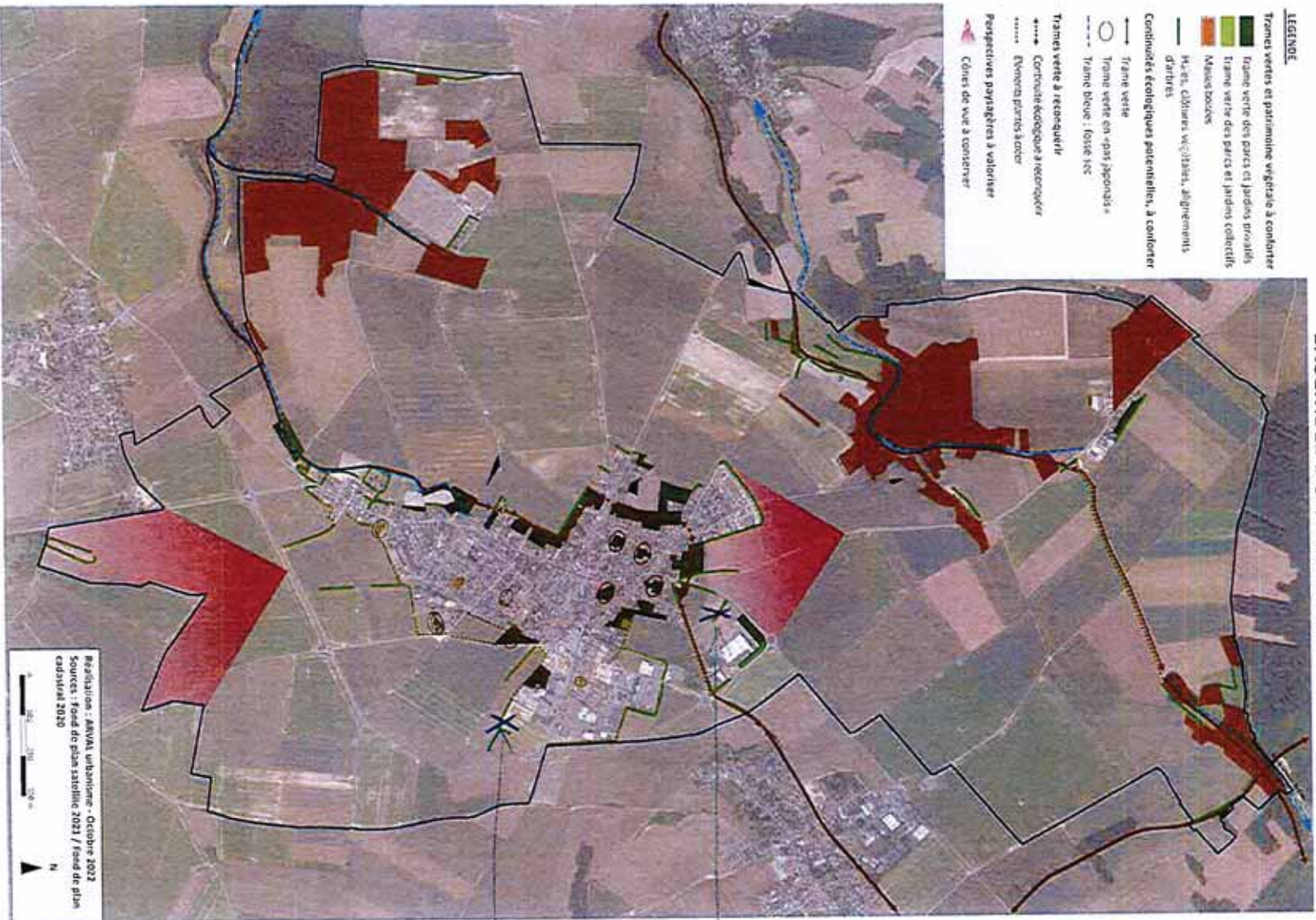
- Toute construction ou installation qui le requiert sera raccordée au réseau électrique et aux autres réseaux par des câbles en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
- Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.



**SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  
THEMATIQUE « PAYSAGE, BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE »  
SECTEUR AGGLOMERE**



# SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « PAYSAGE, BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE » ENSEMBLE DU TERRITOIRE



## **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITÉ NORD – SECTEUR « Y » ROUTE D'ERCUIS : NOTICE EXPLICATIVE**

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

L'extension de la zone d'activités au nord est un projet porté par l'intercommunalité de la CCT et confirmé au SCOT (en cours d'élaboration) comme projet d'intérêt communautaire. L'acquisition foncière des terrains a été réalisée.

Ce secteur s'étend sur les parcelles n°86,87,88, 89 et 303 identifiées en zones UE au plan de découpage en zones.

1 / Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- La conception de ce nouvel ensemble bâti contribuera à renforcer le site d'activités économiques local, en permettant d'agrandir l'offre d'activités économiques (industrielle, logistique, et/ou commerciale, artisanale et de services) en continuité des activités existantes déjà implantées sur la zone d'activités de la Croix de Guerre à Neuilly-en-Thelle. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.
- Une qualité architecturale sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement ces nouvelles constructions et cet aménagement au paysage. A ce titre, les nouvelles constructions devront respecter le cahier des prescriptions architecturales qui seront défini par la Communauté de communes Thelloise sur le secteur.
- Une qualité paysagère sur la zone est demandée de manière à s'intégrer dans le grand paysage du plateau agricole et d'entrée de bourg de Neuilly-en-Thelle. A ce titre, une frange paysagère composée d'essences locales et variées suffisamment dense est à créer sur la frange nord au contact de la rue de Beauvais (RD46) et sur la frange sud le long de la route d'Ercuis.
- De façon à tenir compte des incidences potentielles de l'aménagement de la zone sur l'environnement, conformément au diagnostic écologique, il est demandé une étude de délimitation et caractérisation de zones potentiellement humides, qui sera réalisée dans le cadre du dossier loi sur l'eau préalable à l'aménagement de cette zone. Cette étude devra statuer sur la présence ou non de zone humide au droit de l'emprise du secteur, au regard de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié par celui du 1er octobre 2009. Si nécessaire, elles devront être localisées (cartographique) en fonction des sondages pédologiques réalisés et des recensements floristiques. En cas de zone humide avérée au droit du site, les impacts sur celle-ci devront être évités, réduits ou compensés en cas de dernier recours.
- De façon à tenir compte des incidences potentielles de l'aménagement de la zone sur l'environnement, conformément au diagnostic écologique afin de lutter contre les espèces exotiques envahissantes recensées sur ce secteur, il est demandé à minima deux fauches

annuelles et l'arrachage des espèces envahissantes avant leur floraison (manuellement ou avec pioche ou pelle selon l'essence envahissante), reconduits plusieurs années. Après la deuxième fauche, la zone peut être bâchée avec un géotextile opaque pour renforcer l'efficacité de la gestion. Après élimination des essences envahissantes, la plantation d'essences locales est demandée.

- De façon à tenir compte des incidences potentielles de l'aménagement de la zone sur l'environnement, conformément au diagnostic écologique afin de préserver la biodiversité commune et la biodiversité protégée identifiée sur le secteur, il est demandé de prendre en compte les préconisations suivantes lors des aménagements futurs :

- Evitement du défrichement des strates arbustives et arborescentes
- En cas de travaux de défrichement qui ne peuvent être ni évités ou réduits, afin d'empêcher toute destruction directe d'individus, nids, œufs ou poussins, les coupes de strates arbustives et arborescentes seront conduites en dehors de la période sensible de reproduction des oiseaux, à savoir de février à août inclus.
- Compensation des surfaces défrichées par la plantation de nouveaux sujets, sur le secteur ou à l'échelle du territoire communal.

*Ces contraintes sont importantes pour la CCT*

## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Les constructions destinées au logement des personnes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance, l'entretien ou la direction des entreprises.

## 3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

*Une route d'Ercuis sera aménagée pour supporter les PL jusqu'à l'aée*

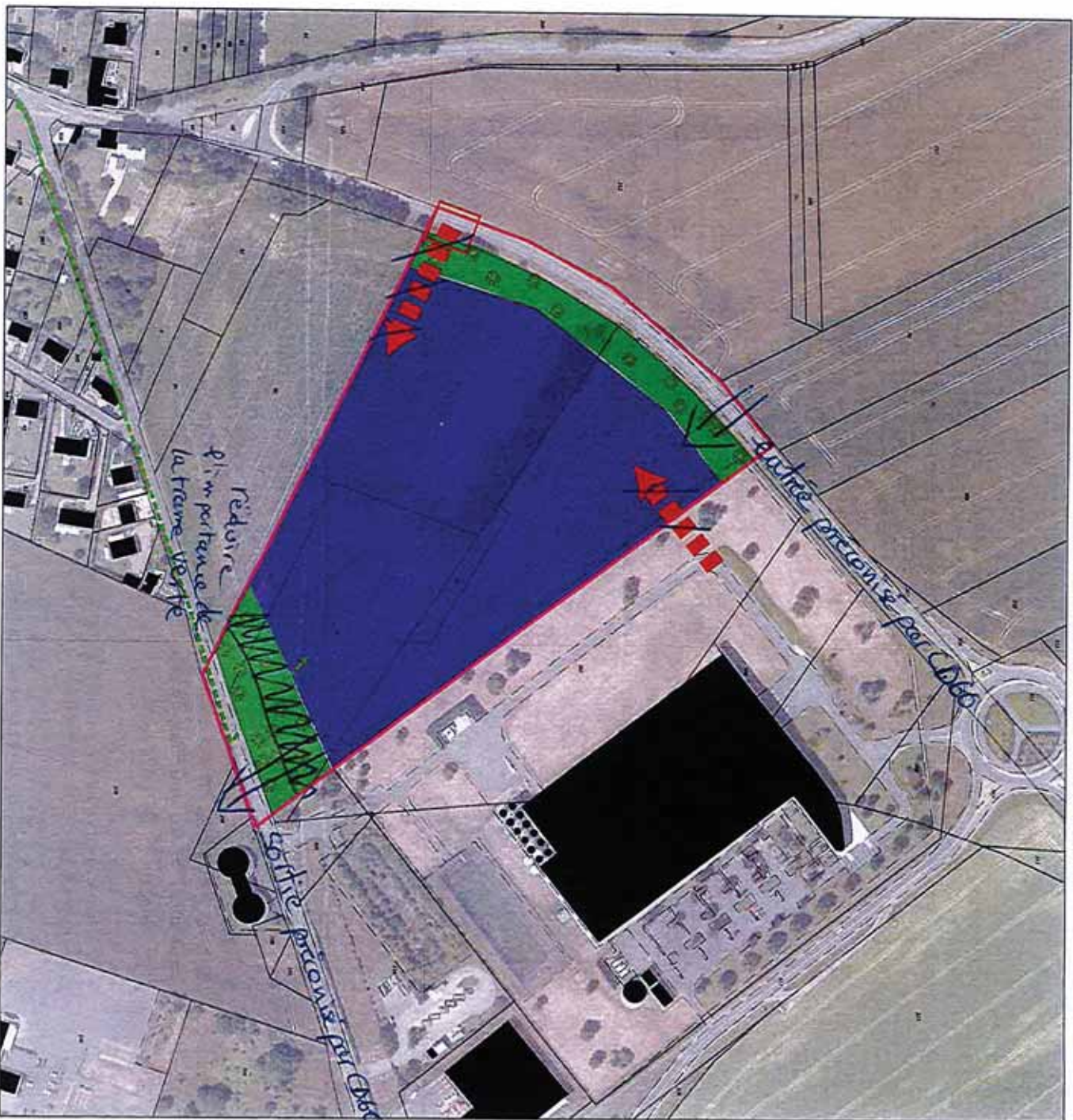
- Sachant que la route d'Ercuis n'est pas aménagée pour supporter les circulations de poids prévus, un seul accès depuis la rue de Beauvais au nord (RD46) est autorisé. Cet accès devra être aménagé pour garantir la sécurité des déplacements.








- Dans la mesure du possible, la mutualisation des accès existants sur la parcelle voisine à l'Est, où est implantée l'industrie Priplak, devra être recherchée pour connecter l'emprise directement au giratoire sur la déviation RD929, sans créer un nouvel accès sur la route départementale RD46 côté nord.

*sortie, comme prévu par le dépar/terme (cf. Compte rendu) voir dossier C.A.P*

- Un accès réservé aux véhicules légers et aux véhicules de secours devra être prévu depuis la route d'Ercuis.

- L'aménagement du secteur sera l'occasion de requalifier la traversée et l'entrée du bourg par la route d'Ercuis et d'aménager des bas-côtés sécurisés pour les déplacements doux depuis la zone d'activités vers le bourg de Neuilly-en-Thelle. L'aménagement d'une voie douce depuis le site vers la route d'Ercuis est recommandé.



- LEGENDE**
-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
  -  Emprise destinée à l'accueil de nouvelles activités ou équipements publics
  -  Accès à envisager (localisation de principe)
  -  Accès à sécuriser
  -  Liaison douce, accès pour les véhicules de secours et véhicules légers, à prévoir (localisation de principe)
  -  Traitement paysager à dominante végétale
  -  Plantations à réaliser (localisation de principe)

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR DE LA ZONE  
D'ACTIVITÉ NORD – SECTEUR ENTRE L'AVENUE DE  
L'EUROPE ET LA DÉVIATION:  
NOTICE EXPLICATIVE**

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

L'extension de la zone d'activités dans le tènement enclavé entre l'avenue de l'Europe et la déviation RD929 est un projet porté par l'intercommunalité de la CCT et confirmé au SCOT (en cours d'élaboration) comme projet d'intérêt communautaire.

Ce secteur s'étend sur les parcelles cadastrée section AI n°333, 346 et 65 identifiées en zones UE au plan de découpage en zones.

**1 / Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :**

- La conception de ce nouvel ensemble bâti contribuera à renforcer le site d'activités économiques local, en permettant d'agrandir l'offre d'activités économiques (industrielle, logistique, et/ou commerciale, artisanale, de services ou encore d'équipements d'intérêt général) en continuité des activités existantes déjà implantées sur la zone d'activités de la Croix de Guerre à Neuilly-en-Thelle. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.
- Une qualité architecturale sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement ces nouvelles constructions et cet aménagement au paysage. A ce titre, les nouvelles constructions devront respecter le cahier des prescriptions architecturales qui seront défini par la Communauté de communes Thelloise sur le secteur.
- Une qualité paysagère sur la zone est demandée de manière à s'intégrer dans le grand paysage du plateau agricole et au contact de la déviation RD929. A ce titre, une frange paysagère composée d'essences locales et variées suffisamment dense est à créer sur la frange est du secteur, au contact de la déviation RD929. Ce traitement paysager devra être suffisamment dense pour éviter les covisibilités sur la zone d'activités depuis le bourg d'Erceuis.
- De façon à tenir compte des incidences potentielles de l'aménagement de la zone sur l'environnement, conformément au diagnostic écologique afin de préserver la biodiversité commune et la biodiversité protégée identifiée sur le secteur, il est demandé de prendre en compte les préconisations suivantes lors des aménagements futurs :
  - Evitement du défrichement des strates arbustives et arborescentes
  - En cas de travaux de défrichement qui ne peuvent être ni évités ou réduits, afin d'empêcher toute destruction directe d'individus, nids, œufs ou poussins, les coupes de strates arbustives et arborescentes seront conduites en dehors de la période sensible de reproduction des oiseaux, à savoir de février à août inclus.

*les contraintes sont reprises  
pour la CCT*

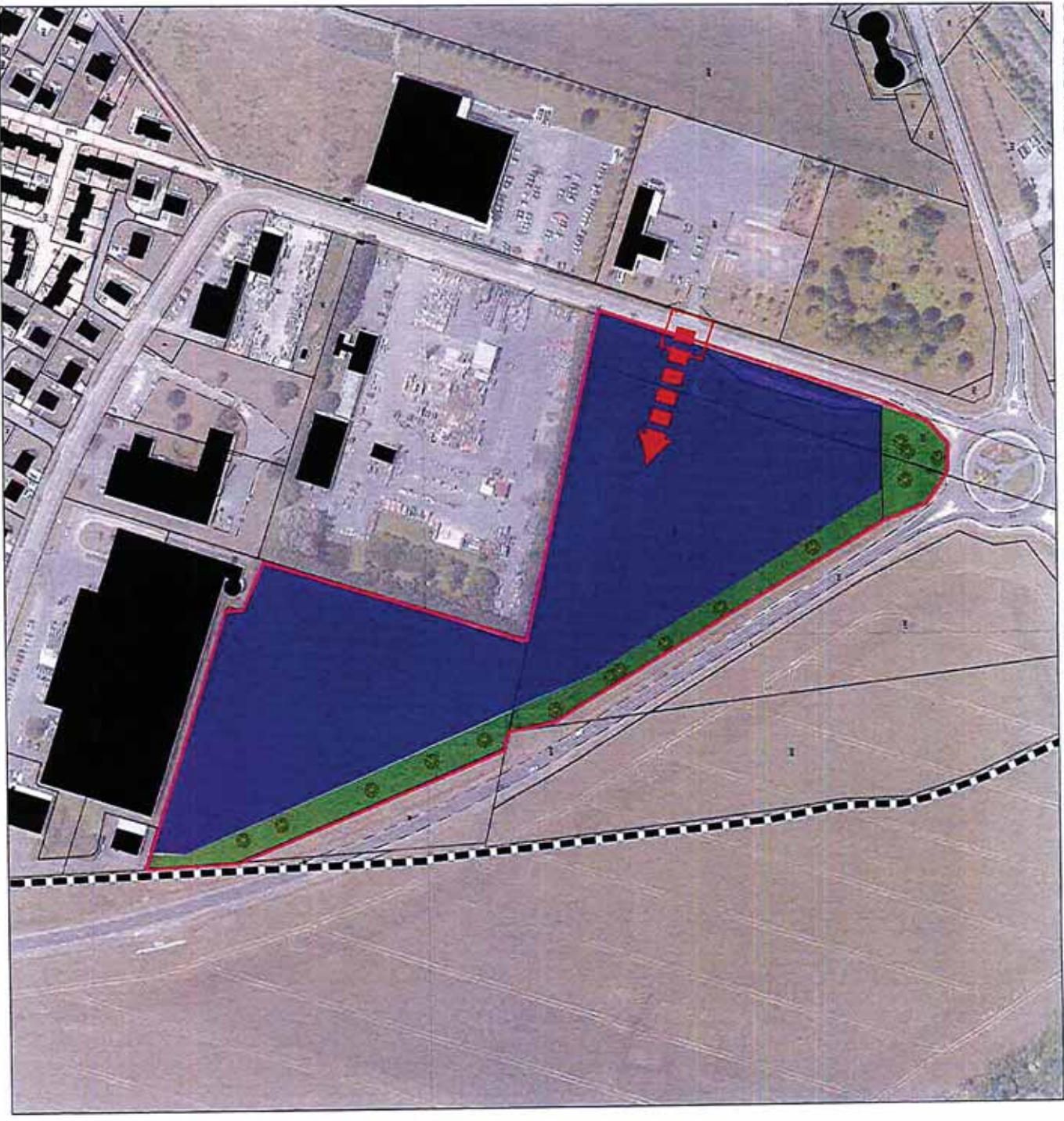
- Compensation des surfaces défrichées par la plantation de nouveaux sujets, sur le secteur ou à l'échelle du territoire communal.







## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Les constructions destinées au logement des personnes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance, l'entretien ou la direction des entreprises.

## 3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Un seul accès depuis l'avenue de l'Europe est autorisé, à privilégier en face de l'accès existant côté ouest de l'avenue. Cet accès devra rendre possible la desserte de l'ensemble des parcelles, et rendre possible à terme un prolongement de la voirie jusqu'à la parcelle cadastrée AI n°65. Il devra être aménagé pour garantir la sécurité des déplacements.
- L'aménagement d'une voie douce depuis le site vers l'avenue de l'Europe est demandée.



- LEGENDE**
-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
  -  Emprise destinée à l'accueil de nouvelles activités ou équipements publics
  -  Accès à envisager (localisation de principe)
  -  Accès à sécuriser
  -  Traitement paysager à dominante végétale
  -  Plantations à réaliser (localisation de principe)

Réalisation : ARVAL urbanisme

N 0 10 20 30 m





**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR DE LA ZONE  
D'ACTIVITÉ SUD – SECTEUR ROUTE DE CROUY, ZONE DU  
FOSSÉ LECONTE :  
NOTICE EXPLICATIVE**

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

L'extension de la zone d'activités entre la route de Crouy et la déviation RD929 est un projet porté par l'intercommunalité de la CCT et confirmé au SCOT (en cours d'élaboration) comme projet d'intérêt communautaire. Les parcelles font l'objet d'une convention avec l'EPFLO pour un portage foncier par l'intercommunalité.

Ce secteur s'étend sur la parcelle cadastrée section AI n°68 identifiée en zone UE au plan de découpage en zones, et la parcelle cadastrée section AI n°343 identifiée en zone AUe au plan de découpage en zones.

1 / Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- La conception de ce nouvel ensemble bâti contribuera à renforcer le site d'activités économiques local, en permettant d'agrandir l'offre d'activités économiques (industrielle, logistique, et/ou commerciale, artisanale, de services ou encore d'équipements d'intérêt général) en continuité des activités existantes déjà implantées sur la zone d'activités de la Croix de Guerre à Neuilly-en-Thelle. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.
- Une qualité architecturale sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement ces nouvelles constructions et cet aménagement au paysage. A ce titre, les nouvelles constructions devront respecter le cahier des prescriptions architecturales qui seront défini par la Communauté de communes Thelloise sur le secteur.
- Une qualité paysagère sur la zone est demandée de manière à s'intégrer dans le grand paysage du plateau agricole et au contact de la déviation RD929. A ce titre, une frange paysagère composée d'essences locales et variées suffisamment dense est à créer sur la frange sud et est du secteur, au contact des espaces agricoles et de la déviation RD929.

- De façon à tenir compte des incidences potentielles de l'aménagement de la zone sur l'environnement, conformément au diagnostic écologique afin de préserver la biodiversité commune et la biodiversité protégée identifiée sur le secteur, il est demandé de prendre en compte les préconisations suivantes lors des aménagements futurs :
  - Evitement du défrichement des strates arbustives et arborescentes
  - En cas de travaux de défrichement qui ne peuvent être ni évités ou réduits, afin d'empêcher toute destruction directe d'individus, nids, œufs ou poussins, les coupes de strates arbustives et arborescentes seront conduites en dehors de la période sensible de reproduction des oiseaux, à savoir de février à août inclus.

*ces contraintes sont levées pour la CCT.*

- Compensation des surfaces défrichées par la plantation de nouveaux sujets, sur le secteur ou à l'échelle du territoire communal.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :









- Les constructions destinées au logement des personnes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance, l'entretien ou la direction des entreprises.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Un seul accès depuis la route de Crouy est autorisé, à privilégier le plus éloigné possible du giratoire de la RD929. Cet accès devra être aménagé pour garantir la sécurité des déplacements.
- L'aménagement d'une voie douce depuis le site vers la route de Crouy est demandée.



**LÉGENDE**

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Emprise destinée à l'accueil de nouvelles activités ou équipements publics
-  Accès à envisager (localisation de principe)
-  Accès à sécuriser
-  Liaison douce, accès pour les véhicules de secours et véhicules légers, à prévoir (localisation de principe)
-  Traitement paysager à dominante végétale
-  Plantations à réaliser (localisation de principe)
-  Ouvrage de gestion des eaux pluviales

Realisation : ARVAL urbanisme



Commune de NEUILLY-EN-THELLE

3 avenue des cinq martyrs  
60530 NEUILLY-EN-THELLE  
Tel : 03 44 26 86 66  
Courriel : [secretariat@neuillyenthelle.fr](mailto:secretariat@neuillyenthelle.fr)

# PLAN LOCAL D'URBANISME

01U21

Rendu exécutoire  
le



## RÉPONSES APPORTÉES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

Date d'origine :  
Novembre 2023

9b

ARRÊT du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du 20 octobre 2022

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du

*Urbanistes :*

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01  
Courriel : [Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr](mailto:Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr)

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M. Louërat (Urb)

*Participation financière :* Conseil Départemental de l'Oise



## ANALYSE DES REMARQUES DES SERVICES DE L'ETAT SUR LE DOSSIER P.L.U. ARRETE

**En date du 30 mars 2023, avis favorable sur le projet de révision du P.L.U. arrêté assortie de trois réserves.**

Remarques des services de l'Etat (Réserves)	Réponses proposées
<p>1) <b>RÉSERVE N°1</b> : Il convient d'augmenter la densité de logements adoptée dans les OAP sur les secteurs à vocation d'habitat, en la portant à au moins 25 logements à l'hectare. Il est également constaté que certaines « dents creuses » s'apparentent davantage à de l'extension urbaine du fait de leur superficie dépassant 2 500m<sup>2</sup>. Des aménagements privés (réalisation de parkings ouverts au public) ne peuvent pas être conditionnés à la réalisation d'équipements publics.</p>	<p>La somme des emprises constructibles ou aménageables pour du logement sur les OAP vouées principalement à du logement représente 2,25 ha sur lesquels est envisagé l'accueil d'environ 55 à 60 logements, ce qui se traduit concrètement pas une densité moyenne de 25 logements à l'hectare. Les densités proposées à l'échelle de chacune des OAP tiennent compte du contexte dans lequel ces opérations s'inscrivent, notamment au regard de la densité du bâti aux abords immédiats ce qui explique notamment que le secteur AUh situé en limite est de la trame urbaine dans un environnement peu bâti prévoit une densité de 14 logements à l'hectare, pendant que des opérations prévues sur des îlots plus densément bâtis prévoient des densités de 35 logements à l'hectare. En outre, les opérations de reconversion urbaine intègrent des orientations visant à créer du stationnement ou encore des aménagements paysagers de transition avec les espaces agricoles ou naturels. La commune considère que ces superficies n'ont pas à être prises en compte dans le calcul des densités pour le logement, du fait qu'elles répondent à des enjeux distincts de la problématique « habitat ». Enfin, il convient de rappeler que le secteur bâti de la commune est couvert par un périmètre de protection des abords d'un Monument Historique (église) impliquant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur le contenu (et notamment la densité, l'intégration paysagère) des nouvelles opérations d'aménagement, comme cela est rappelé dans son avis sur le projet de PLU révisé, impliquant donc de conserver des densités du bâti compatibles avec l'existant. Il est <b>proposé d'indiquer que la densité sur le secteur 1AUh sera d'au moins 14 logements à l'hectare</b>. Concernant les « dents creuses » de plus de 2500 m<sup>2</sup> à considérer comme de l'extension urbaine, il s'agit du terrain en entrée sud de la commune (OAP Ferme du Bellé) qu'il n'est pas souhaitable de densifier du fait de sa situation en entrée de ville et de sa desserte qui n'est pas optimale conduisant donc à limiter les flux supplémentaires de véhicules à cet endroit.</p> <p>La réalisation de places de stationnement sur emprise privée, pouvant être ouverte au public, est fréquente dans des opérations de logements. La commune et l'aménageur pourront convenir d'une convention d'utilisation de cet espace qui pourrait aussi basculer dans le domaine public, une fois réalisé. <b>Il est proposé de ne pas apporter de modifications au dossier PLU sur ce point.</b></p>
<p>2) <b>RÉSERVE N°2</b> : Il est demandé de justifier l'ouverture à l'urbanisation des secteurs dédiés à l'activité économique, d'une part au regard d'un bilan foncier précis et cohérent avec le portail de l'artificialisation, d'autre part à la démonstration d'une cohérence avec la stratégie d'aménagement économique à l'échelle du SCOT.</p>	<p>Sur la période 2009 – 2021, les données extraites du portail de l'artificialisation indiquent une consommation de 5,83 ha à des fins économiques sur la commune. Cette consommation, certes plus faible que celle envisagée au PLU révisé de Neuilly-en-Thelle, est à rapporter au fait que la période a été peu propice au développement économique à l'échelle locale, en dehors des activités de logistique ou commerciales dont l'implantation s'est concentrée au sud du Pays de Thelle (notamment à Chambly) conformément aux orientations intercommunales du SCOT en vigueur. Depuis la mise en service de la déviation de la commune qui améliore nettement les conditions de desserte de la zone d'activités sur la commune, il est constaté un regain d'intérêt pour l'implantation de nouvelles activités. Suite à leur acquisition par la Communauté de Communes de la Thelloise, est ainsi engagée l'aménagement et la commercialisation de la partie nord de la zone située route d'Ercuis, soit environ 4 ha à très court terme inscrit en zone UE. Dans le SCOT en cours de révision, la zone d'activités de Neuilly-en-Thelle est clairement identifiée, à l'échelle de l'intercommunalité, comme site prioritaire d'accueil de nouvelles activités pour les 15 années à venir, d'autant au sud du territoire, les disponibilités s'amenuisent.</p> <p>En outre, le PLU en tant qu'outil de planification se doit d'anticiper tout besoin de développement des activités économiques déjà implantées sur la zone, certaines ayant déjà acquis le foncier nécessaire à cette éventualité, d'autres non plus de foncier disponible (c'est particulièrement le cas de l'entreprise Geodis), justifiant l'emprise centrale (à l'est de l'avenue de l'Europe) de la zone UE. Il est utile de rappeler qu'une entreprise n'est pas toujours en mesure d'attendre plus d'une année de procédure d'évolution du PLU pour pouvoir déposer un permis visant à répondre à un besoin urgent d'extension pour augmenter ses capacités de production afin d'honorer rapidement une grosse commande. Le classement en zone UE ne remet pas en cause l'usage agricole des terrains, tant qu'aucun besoin d'accueil d'une nouvelle activité économique n'est exprimé. C'est bien ce qui est constaté depuis l'entrée en vigueur du PLU de 2008 sur la commune à cet endroit. Il est <b>proposé d'ajouter cette précision dans les OAP : « le maintien de l'usage agricole de l'emprise concernée est à privilégier tant qu'aucun besoin d'accueil d'une nouvelle activité économique n'est exprimé ; la collectivité et l'exploitant concerné étudieront ensemble les conditions d'usage des sols sur les terrains concernés ».</b></p>

Remarques des services de l'Etat (Réserves)	Réponses proposées
	Concernant la partie sud de la zone d'activités, plus particulièrement l'emprise inscrite en zone AUe, il est proposé d'ajouter une disposition dans les OAP qui conditionne son aménagement au remplissage des autres emprises inscrites en zone UE au PLU, ou à l'implantation d'une seule activité qui mobiliserait la totalité du foncier pour offrir un nombre d'emploi significatif sur le territoire. En outre, les justifications avancées dans le rapport de présentation au sujet des surfaces vouées aux activités économiques seront complétées des éléments présentés par la CCT lors de la CDPENAF.
3) <b>RÉSERVE N°3</b> : La servitude AC1 est à compléter de la pièce complémentaire transmise par les services de l'État dans l'avis.	Il est <b>proposé de compléter l'annexe servitudes d'utilité publique avec la pièce remise.</b>

Remarques des services de l'Etat (recommandations)	Réponses proposées
1) La commune étant concernée par plusieurs sites patrimoniaux, la partie réglementaire pourra intégrer les remarques de l'Architecte des Bâtiments de France.	<p>Les remarques de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) portant sur le patrimoine et le paysage, n'appellent pas d'ajustements au dossier PLU ; <b>les éléments d'intérêt patrimonial à préserver au titre de l'article L151-19 sont clairement identifiés au rapport de présentation. Concernant la transcription des cônes de vue sur le règlement graphique, l'intérêt est limité puisque l'inscription des terrains concernées en secteur Ap a pour effet de limiter les constructions et installations afin justement de préserver les vues sur le grand paysage.</b></p> <p><b>Concernant l'avis défavorable sur la délimitation du secteur 1AUh, celui-ci se situe en dehors du périmètre de protection des abords de l'église. Il est donc proposé de maintenir ce secteur.</b></p> <p><b>Au sujet des remarques sur chacun des secteurs soumis aux OAP, la plupart des demandes émises relèvent du contenu détaillé du projet à traiter lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme soumise à l'avis de l'ABF pour les secteurs situés dans le périmètre de protection des abords de l'église. Il est donc proposé de ne pas les intégrer aux OAP.</b></p> <p>Concernant les remarques relatives au règlement écrit, les dispositions du PLU prévoient bien dans la zone UA qui regroupe le bâti ancien traditionnel, le maintien des façades en pierres et/ou briques apparentes et la conservation des modénatures. Cette disposition est moins adaptée aux autres zones qui regroupe un bâti à l'architecture plus contemporaine et plus diversifiée.</p> <p>Au sujet des façades, il est constaté que les règles proposées vont dans le sens de celles avancées par l'Architecte des Bâtiments de France (excepté pour la possibilité d'utiliser des matériaux composite d'aspect bois). Il est proposé de ne pas modifier les règles. Au sujet des volets roulants, les élus ne souhaitent pas les interdire parce qu'ils participent à un élément de confort et de sécurité des constructions, et ils sont déjà bien présents dans les différentes zones de la commune ; il est demandé cependant un effort important d'intégration (pas de coffres visibles à l'extérieur). Concernant les ouvertures en toiture, il est <b>proposé de préciser (zones UA, UB) que pour les constructions situées dans le périmètre de protection des abords d'un Monument Historique, en cas de création de lucarnes en toiture côté rue, celles-ci seront nécessairement de type à capucine.</b> Concernant les matériaux de couverture, il est constaté de nombreuses constructions avec des tuiles mécaniques rendant difficile le fait de les interdire. Le fait de n'autoriser les vérandas que côté jardin et non côté rue (ou alors elles ne seront pas visibles depuis l'espace public), limite les possibilités de co-visibilité depuis l'espace public entre une véranda et les monuments historiques. Pour des raisons économiques et d'entretien, il est préférable d'admettre les abris de jardin en matériau composite et bardage métallique. Pour les clôtures, il est proposé de maintenir la règle telle qu'elle est. Le fait de renvoyer à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, l'installation de panneaux solaires sur les terrains situés dans le périmètre de protection des abords de l'église, monument historique, lui permet de faire appliquer les dispositions qu'il propose.</p> <p>Il est rappelé que la présence de la servitude d'utilité publique (périmètre de protection autour des Monuments Historiques) implique que l'Architecte des Bâtiments de France est nécessairement consulté et a à donner un avis sur les projets de construction et d'aménagement envisagés dans ces périmètres. C'est donc à ce moment qu'il pourra faire appliquer les règles avancées dans son avis sur le projet de révision du PLU arrêté.</p>

Remarques des services de l'Etat (recommandations)	Réponses proposées
<p>2) La loi Climat Résilience du 22 août 2021 a réduit à 6 ans, le délai prévu pour l'analyse des résultats de l'application du PLU. Il convient donc d'adapter les indicateurs de suivi à cette périodicité notamment tous les 2 ans.</p>	<p>Le tableau des indicateurs figurant en pages 171 à 173 du rapport de présentation prévoit bien un bilan lors d'une étape intermédiaire (donc au plus tard à 6 ans suivant les dispositions du code de l'urbanisme, comme cela est rappelé en page 170 du rapport). <b>Il n'est donc pas utile d'apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point</b> tout en précisant que rien n'empêche la commune de faire un bilan tous les 2 ans dans la mesure où elles disposent suffisamment de données pour le faire (les recensements INSEE ont lieu tous les 5 ans).</p>
<p>2) Au rapport de présentation, il conviendrait de remplacer le terme « SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands 2016 – 2021 », par « SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands 2022 – 2027 », désormais opposable.</p>	<p>Il est <b>proposé de rectifier le rapport de présentation en ce sens.</b></p>
<p>3) La partie réglementaire se doit d'intégrer des notions d'accessibilité PMR dans les projets de production de logements.</p>	<p>Il convient de rappeler que la notion d'accessibilité PMR dans les projets de production de logements ne relève pas du code de l'urbanisme, mais du code de la construction et de l'habitation. C'est donc au porteur de projet de construction d'intégrer les normes à respecter. Il est <b>proposé d'ajouter ce rappel à la suite du paragraphe figurant déjà sur le sujet dans les dispositions générales du règlement écrit.</b></p>
<p>4) Du fait que l'enveloppe urbaine est potentiellement soumise à des aléas de remontée de nappes, avec risques d'inondations des caves et sous-sols, le règlement de zones urbaines et à urbaniser devrait proscrire les dites caves et sous-sols, ainsi que les piscines enterrées. Il apparaît nécessaire que la commune produise des études hydrauliques complémentaires afin de justifier la prise en compte du risque de ruissellement et de coulées de boues au sein des zones urbaines et à urbaniser soumise à des aléas de risques forts à très forts.</p>	<p>Les règles fixées au paragraphe 1 de la section I des zones urbaines (UA, UB) et à urbaniser interdisent bien toutes nouvelles constructions et installations sur sous-sol. <b>Il n'est donc pas nécessaire de modifier le règlement sur ce point.</b></p> <p><b>Il est rappelé dans le rapport de présentation que les parties urbanisées de la commune</b> soumise à des aléas de risques forts à très forts de coulées de boues se situent sur un plateau où l'inclinaison de la pente n'est pas de nature à engendrer des risques majeurs sur les biens et les personnes en ce qui concerne les coulées de boues, comme l'attestent les désordres déjà constatés (1 seul arrêté de catastrophe naturelle pour coulées de boues en 1992). Avec le développement de l'urbanisation au nord du périmètre urbanisé de la commune, des aménagements ont été entrepris pour contenir ces phénomènes de ruissellement qui suivent l'axe formé par la RD46 (rue de Viville, rue de Beauvais, rue de Paris). En lien avec la mise en place à venir du schéma d'assainissement des eaux pluviales, des aménagements complémentaires pourront être entrepris en rappelant qu'une étude hydraulique et environnementale est en cours sur le secteur de l'ancienne station d'épuration et sur le secteur des bassins pour permettre leur bonne fonctionnalité, et participer à la reconquête du secteur en tant que milieu humide. En outre, les fossés et vallons sont donc inscrits en zone naturelle au PLU, et les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique «Paysage, biodiversité et trame verte et bleue» précisent que les éventuelles constructions et installations autorisées devront participer au maintien de la trame bleue et assurer la fonctionnalité des fossés par un entretien raisonné qui concilie à la fois les exigences de préservation de la biodiversité avec les fonctions hydrologiques des fossés. <b>Il n'est donc pas nécessaire de faire évoluer le contenu du dossier PLU révisé sur ce point.</b></p>

Remarques des services de l'Etat (recommandations)	Réponses proposées
5) Des clarifications et une mise en cohérence du bilan foncier sont nécessaires au rapport de présentation afin de mieux justifier l'enveloppe foncière proposée au PLU révisé (19 ha en tout) pour que la commune puisse calibrer de façon objective et éclairée une trajectoire qui concilie développement et sobriété foncière.	Les données de consommation figurant au rapport de présentation peuvent comporter de légers décalages du fait qu'au moment où a été établi le bilan initial de la consommation foncière, les données du portail de l'artificialisation des sols n'existaient pas. Il convient de souligner que la donnée du portail de l'artificialisation sur la consommation pour activités économiques de 5,83 ha ne trouvent pas d'explication sur le terrain. En revanche, n'apparaît pas clairement sur le portail les 13,4 ha de consommation d'espaces correspondant à l'aménagement de la déviation routière (RD929). En conséquence, il paraît pertinent de comparer la donnée globale, soit environ 25 ha de consommation sur la période 2009-2021 suivant le portail de l'artificialisation et les données traitées dans le cadre de la révision du PLU. Sur la période 2022 – 2035, c'est au plus 19 ha qui pourraient être consommés soit 6 ha de moins, sachant que la quasi totalité de cette consommation reposerait sur le développement de la zone d'activités économiques affichée prioritaire pour l'ensemble du territoire de la Thelloise. Il est <b>donc considéré que l'objectif est clair et justifié, conciliant développement et sobriété foncière.</b>
6) Le schéma d'assainissement des eaux usées approuvé le 11 avril 2008 est à annexer au dossier PLU, Un schéma d'assainissement des eaux pluviales, obligation du Code Général des Collectivités Territoriales, est à réaliser et à annexer au dossier PLU.	Le <b>schéma d'assainissement des eaux usées sera annexé au dossier PLU approuvé.</b>  Il en sera de même du schéma d'assainissement des eaux pluviales dès qu'il aura été validé.
7) La véracité des données sur la vacance des logements est à confirmer.  L'étude de densification du potentiel restant des zones déjà urbanisées pourrait être précisée au rapport de présentation.	Les données sur la vacance ont été expliquées à plusieurs reprises dans les réunions de travail et dans les comptes-rendus qui ont été rédigés. Au moment du recensement de la population réalisée sur la commune et qui est repris dans les données INSEE 2019, plusieurs logements neufs venant d'être réalisés (entre la route de Creil et l'avenue de l'Europe) étaient physiquement présents mais pas encore occupés, d'où ce décalage. Ces logements sont désormais occupés (depuis 2020), ils ne peuvent donc pas être écartés dans les projections communales à l'horizon 2035 (sans en tenir compte, les estimations seraient nécessairement faussées). Les données (LOVAC) plus récentes confirment ce constat puisqu'elles ne recensent plus que 37 logements vacants sur la commune (voir pages 81 et 82 du rapport de présentation). En pages 80 et 81 du rapport de présentation, le potentiel foncier résiduel en zones déjà urbanisées est présenté dans le détail au regard des informations exploitables, sans préjuger de l'attitude des propriétaires sur l'éventuelle mise en vente de leur terrain identifié en dents creuse et du type de construction qui pourrait être réalisée. Il est <b>proposé de ne pas modifier le dossier PLU sur ce point.</b>
8) Afin de pérenniser l'attractivité et l'offre commerciale en centre-ville, il convient de limiter strictement le développement de zones commerciales en périphérie, ce qui n'est pas nécessairement le cas dans les règles écrites de la zone UE et de la zone 1AUe.	Le développement économique est porté par la Communauté de Communes de la Thelloise qui veillera à ce que les établissements qui pourraient s'implanter dans la zone d'activités ne viennent pas fragiliser les commerces du centre ville. En revanche, règlementairement, il est délicat d'interdire l'activité commerciale dans la zone d'activités du fait que plusieurs activités de cette catégorie (exemple concessionnaire automobile) ont plus leur place dans la zone d'activités qu'en centre ville. Il est <b>proposé de ne pas modifier le PLU sur ce point.</b>
9) Il est demandé de ne pas inscrire le projet d'extension économique supplémentaire de 14 ha en secteur sud, au-delà de la RD929, dans la mesure où il ne fait pas l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.	Cette extension est uniquement évoquée au PADD sans aucune traduction réglementaire au PLU faisant donc qu'une procédure de révision (à minima allégée avec évaluation environnementale et compatibilité avec le SCOT ayant intégré les objectifs du ZAN) du PLU sera nécessaire pour la rendre possible. Ces 14 ha sont totalement dépendants de ce qui sera inscrit au SCOT révisé de la Thelloise. Il est <b>proposé de ne pas modifier le dossier PLU sur ce point.</b>
10) Il est demandé de rendre concordant les OAP et la partie réglementaire du PLU, en ce qui concerne les zones UAj, UE, 1AUe, A et Nj.	Il est <b>proposé de compléter le règlement en conséquence, en rappelant pour ces secteurs qu'ils sont concernés par des OAP, et d'apporter des ajustements sur le schéma des OAP (ferme du Bellé, rue de Beauvais).</b>



Remarques des services de l'Etat (Suggestions)	Réponses proposées
1) Il est dommageable que le règlement écrit proposé ne corresponde qu'à un réagencement de l'ancienne codification du règlement à 16 articles.	La volonté de la commune est d'avoir un règlement d'urbanisme qui soit en mesure de répondre, de façon la plus exhaustive possible, aux différentes problématiques rencontrés lors des demandes d'autorisation d'urbanisme, aussi bien sur le bâti existant que sur les nouvelles constructions, ce qui nécessite des règles détaillées et adaptées aux caractéristiques des différentes trames urbaines. Il est <b>proposé de conserver le règlement écrit dans sa forme actuelle.</b>
2) La présence de cavités souterraines au sein de l'enveloppe urbaine pourrait conduire à inviter les pétitionnaires à réaliser une étude de sol avant toutes nouvelles constructions.  Sur les terrains présentant un aléa moyen à fort de retrait-gonflement des argiles, il convient de rappeler qu'en cas de vente de parcelles, le vendeur doit réaliser au préalable une étude géotechnique.	Les cavités souterraines sont limitées à l'échelle de la commune. Il est <b>proposé d'ajouter, dans les rappels des dispositions générales du règlement écrit, que la présence de cavités souterraines invite le pétitionnaire d'une construction nouvelle à réaliser une étude de sol préalable.</b>  Concernant le retrait-gonflement des argiles, du fait que la loi précise que <b>cette obligation d'étude géotechnique ne concerne que les terrains vendus en vue de recevoir une construction à usage d'habitation individuelle ou vouée à recevoir une construction à usage d'habitation individuelle sans vente préalable ; elle n'est pas donc systématique. Il est proposé de compléter le texte évoquant déjà ce sujet et figurant dans les rappels des dispositions générales du règlement écrit.</b> Il est conseillé d'en alerter les notaires qui sont les plus concernés pour faire appliquer cette réglementation.
3) Suite aux mesures complémentaires pour la protection des populations riveraines des zones de traitement des cultures agricoles, il est recommandé de prévoir des dispositions de protection (haie brise-vent, zone tampon végétalisé, etc.) en cas de construction nouvelle à proximité d'une zone agricole. Pour informations, un document intitulé « charte de bon voisinage » a été établi en 2017 pour prévenir les conflits de voisinage entre agriculteurs et particuliers. Cette charte est disponible sur le site internet de l'État dans l'Oise.	Les principales emprises vouées à être urbanisées au contact de zones de cultures agricoles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir pièce n°3 du dossier) qui prévoient bien la réalisation d'une frange paysagère sur la totalité de leur pourtour venant au contact des terres cultivées. Il est <b>proposé d'ajouter dans la partie texte des OAP que la bande végétale à réaliser le long d'un champ cultivé est aussi vouée à répondre à la prise en compte des abords des zones de traitement des cultures</b> (en règle générale, une bande de 5 mètres). Il est pris bonne note de l'existence d'une « charte de bon voisinage » disponible sur le site internet de services de l'État dans l'Oise. La commune et la Communauté de Communes pourront relayer cette information via leur site internet.
4) Le diagnostic démographique devra être mis à jour avec les dernières données INSEE disponibles (2019).	Le temps des études conduisant à l'arrêt puis l'approbation du PLU s'étale sur plusieurs années, faisant que les données INSEE, désormais actualisées tous les ans, sont toujours en décalage (dans le cas présent, au moment du diagnostic, les données disponibles étaient celles de 2016) et ne peuvent pas être mise à jour à chaque année. Il est <b>proposé d'ajouter dans le texte, une phrase sur les données 2019, en rappelant que le travail d'actualisation des données INSEE est fait dans le chapitre présentant les objectifs chiffrés du projet communal en matière d'habitat.</b>
5) Il serait pertinent de prévoir des OAP thématiques « développement économique ».	La Communauté de Communes en charge du développement économique n'a pas émis d'intérêt à ce sujet, en rappelant qu'il est difficile à un instant donné d'arrêter une programmation économique et de la traduire réglementairement, alors que sur une période de 10 à 15 années d'application d'un PLU, les besoins économiques peuvent changer de manière significative. Il est <b>proposé de ne pas donner suite à cette remarque.</b>

Remarques des services de l'Etat (Suggestions)	Réponses proposées
<p>6) Afin de garder une cohérence avec le zonage les « fonds de jardin » inscrits dans les OAP du corps de ferme de Bellé pourraient être classés en secteur Nj (naturel de jardin).</p> <p>Sur les OAP du corps de ferme de la rue de Beauvais, l'accès par la rue Marceau Volland n'étant plus mobilisable implique de mettre à jour le rapport de présentation et les OAP.</p> <p>Si la commune ne dispose pas de la maîtrise foncière du secteur de l'ancienne pépinière, en parallèle de l'OAP, un emplacement réservé sur le secteur est à prévoir.</p>	<p>Dans la mesure où la ferme conserverait finalement un usage agricole, il est <b>préférable que cette partie reste en zone agricole au volet réglementaire du PLU</b> pour y permettre l'implantation de construction ou d'installation qui serait à l'activité agricole.</p> <p><b>Il existe toujours un accès depuis cette rue vers l'unité foncière du corps de ferme.</b> Les OAP proposent l'aménagement d'un accès piéton. Il est <b>proposé de rectifier la légende sur ce point.</b></p> <p>Ce secteur est inscrit en zone urbaine au PLU. La commune dispose donc du droit de préemption urbain pour en avoir la maîtrise foncière au moment de la vente. <b>L'emplacement réservé n'est pas indispensable.</b></p>

#### **Avis défavorable de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)**

Avis de la CDPENAF	Réponses proposées
<p>1) <i>Avis défavorable</i> de la CDPENAF concernant les annexes à l'habitation principale autorisées en zone agricole en demandant que les dispositions réglementaires fixent une emprise au sol et une hauteur.</p> <p>2) <i>Avis favorable</i> de la CDPENAF sur le Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Njf délimité au plan.</p>	<p>Il est proposé d'ajouter que l'annexe à l'habitation autorisée sera implantée dans un périmètre de 20 mètres autour de l'habitation et que sa hauteur maximale est limitée à 5 mètres.</p> <p>Pas de réponse à apporter.</p>
<p>3) <i>Avis favorable</i> de la CDPENAF sous réserve de prévoir un phasage des OAP avec l'inscription de zones 1AU et 2AU des ouvertures à l'urbanisation des emprises vouées aux activités économiques.</p>	<p>Concernant la partie sud de la zone d'activités, plus particulièrement l'emprise inscrite en zone AUe, il est proposé d'ajouter une disposition dans les OAP qui conditionne son aménagement au remplissage des autres emprises inscrites en zone UE au PLU, ou à l'implantation d'une seule activité qui mobiliserait la totalité du foncier pour offrir un nombre d'emploi significatif sur le territoire.</p>

**Avis MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale)**

Avis de la MRAE	Réponses proposées
<p>1) L'autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique afin de mieux comprendre les éléments essentiels du PLU et son impact, ainsi que la justification des choix effectués, et de l'actualiser après les compléments apportés.</p>	<p>Le résumé non technique consiste en un exercice difficile puisqu'il convient de résumer en quelques pages, un dossier de plusieurs centaines de pages et documents. Il est <b>proposé de compléter à la marge le résumé non technique, notamment en renvoyant aux pages du rapport de présentation sur lesquelles le lecteur pourra avoir accès à une version détaillée des éléments relatifs à l'état initial de l'environnement, les conséquences de l'application du plan sur l'environnement, en signalant que celui-ci rappelle bien le contexte environnementale dans lequel s'inscrit la commune.</b></p>
<p>2) L'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de la compatibilité du PLU avec les documents opposables que sont le SRADDET, le SDAGE 2022-2027 et le plan de gestion des risques d'inondation 2022-2027.</p>	<p>Il convient de rappeler qu'un PLU n'a pas à être directement compatible avec le SRADDET, mais c'est bien le SCOT qui doit traduire les objectifs du SRADDET. Or sur ce territoire, le degré d'avancement des études relatives au SCOT en cours d'élaboration n'a pas permis de dégager des dispositions claires à traduire à l'échelle communale, d'autant que l'entrée en vigueur récente de la Loi Climat et Résilience qui implique une mise en révision du SRADDET, en particulier en ce qui concerne le sujet de l'artificialisation des sols, conduit la structure en charge du SCOT d'attendre les futures dispositions du SRADDET (non stabilisées à ce jour puisqu'il est encore attendu, dans les prochaines semaines, un nouveau texte en ce qui concerne l'objectif national de ZAN à l'horizon 2050) pour les traduire au SCOT à venir. Au moment où la commune de Neuilly-en-Thelle a engagé la révision de son PLU (2021), le projet de révision du SCOT devait être arrêté dans les mois qui suivent pour une entrée en vigueur en 2022. Ce n'est pas le cas puisque désormais la révision du SCOT ne devrait être qu'approuvée qu'au mieux courant 2024. La commune ne souhaite pas attendre ce délai pour rendre applicable son PLU révisé qui, par ailleurs, est beaucoup plus respectueux de l'environnement que le PLU actuellement applicable.</p> <p>Dès lors si les dispositions du SRADDET actualisé traduites dans le SCOT à venir, implique de mettre en compatibilité le PLU révisé de Neuilly-en-Thelle, la commune est bien consciente qu'elle sera dans l'obligation d'engager la procédure adéquate. <b>Il n'est donc pas utile d'apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point, celui-ci sera mis en compatibilité avec le SCOT approuvé intégrant les dispositions du SRADDET révisé.</b></p> <p>Concernant la <b>compatibilité avec le SDAGE 2022-2027 et le plan de gestion des risques d'inondation 2022-2027, il est proposé d'effectuer une actualisation des données figurant au rapport de présentation</b>, en signalant qu'il n'est pas constaté d'incompatibilité entre le projet communal traduit au PLU et ces documents de cadrage.</p>
<p>3) L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude des scénarios démographiques par une analyse du besoin foncier à vocation économique afin de réduire la consommation d'espace, les émissions de gaz à effet de serre et par une analyse comparative de sites d'implantation des projets. Il est demandé d'analyser les espaces disponibles au sein des zones d'activités existantes dans la commune et aux alentours, et en étudiant les besoins en extension des entreprises existantes et en installation de nouvelles entreprises.</p>	<p>L'étude des scénarios démographiques est clairement détaillée au rapport de présentation. <b>Il n'est donc pas utile d'apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b></p> <p>Concernant l'analyse du foncier à vocation économique, ce travail a été mené avec la Communauté de Communes de la Thelloise qui est compétente pour le développement économique. Il est utile de préciser ici qu'il est très difficile de définir en 2022, les besoins économiques des entreprises déjà implantées sur la commune et de celles qui pourraient venir s'y implanter dans le futur. Les entreprises elles-mêmes ne sont en pas en capacité de répondre à cette question (un questionnaire a été adressé aux acteurs économiques de la commune, sans qu'il y ait de retours suffisamment significatifs pour évaluer des besoins). Lors des études, il a été constaté que les demandes d'implantations d'activités économiques à Neuilly-en-Thelle étaient plus importantes que celles enregistrées dans la décennie précédente, concluant à un regain d'intérêt sur la zone délimitée à cet effet, notamment en raison de l'amélioration de sa desserte (réalisation de la déviation de la RD929) et de la diminution des possibilités sur les autres zones du Pays de Thelle. <b>Cela dit, pour aller dans le sens d'une moindre consommation d'espaces, sur la partie sud de la zone d'activités, plus particulièrement l'emprise inscrite en zone AUe, il est proposé d'ajouter une disposition dans les OAP qui conditionne son aménagement au remplissage des autres emprises inscrites en zone UE au PLU, ou à l'implantation d'une seule activité qui mobiliserait la totalité du foncier pour offrir un nombre d'emploi significatif sur le territoire.</b></p>

Avis de la MRAE	Réponses proposées
4) L'autorité environnementale recommande de préciser les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les impacts du projet de PLU sur les chauves-souris.	Il n'a pas été possible d'aller répertorier au sein de propriétés bâties la présence ou non de gîtes pour les chiroptères tout en précisant que, quand bien même, ces gîtes existeraient sur le bâti existant, dans le cadre des activités agricoles existantes ou de travaux qui seraient menés sur les bâtiments concernés, avant toute reconversion envisagée par les OAP, la question de la prise en compte de ces gîtes ne pourrait pas réglementairement être posée. <b>Il n'est donc pas utile d'apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b>
5) L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale des incidences Natura 2000 sur l'ensemble des sites Natura 2000 présents dans un rayon de 20 km autour du projet, en référençant les espèces et habitats d'intérêt communautaire identifiés au formulaire standard de données.	Il est effectivement considéré que l'éloignement des sites Natura 2000, des secteurs de projet proposés au PLU révisé conduit à un enjeu faible de leur aménagement sur les espèces répertoriées dans ces sites. Le diagnostic écologique réalisé et joint au rapport de présentation abonde dans ce sens, puisqu'il a permis de déterminer qu'il n'y avait pas de similitudes entre les habitats naturels et taxons recensés et les habitats et/ou espèces mentionnées dans les formulaires standard de données des sites Natura 2000. Concernant la Pipistrelle commune, des mesures sont proposées pour sa prise en compte. <b>Il n'est donc pas utile d'apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b>
6) L'autorité environnementale recommande de reprendre les limites des zones ouvertes à l'urbanisation, et d'en exclure toute surface faisant partie des aires d'alimentation de captage.	Les dispositions réglementaires portant sur l'usage des sols de terrains situés dans une aire d'alimentation de captage n'interdisent pas de nouvelles constructions ou aménagements. Lors de l'aménagement et la commercialisation des terrains concernés, la Communauté de Communes veillera à la compatibilité entre l'activité projeté et la préservation de la ressource en eau. <b>Il n'est donc pas utile d'apporter d'ajustement au dossier PLU sur ce point.</b>
7) L'autorité environnementale recommande d'effectuer une étude de caractérisation de zones humides sur les sites à urbaniser, afin de déterminer la présence ou non de celles-ci et d'étudier leur évitement, le cas échéant (en modifiant les emplacements des zones d'extension prévues).	Il convient de signaler qu'un projet d'implantation d'une activité économique peut très bien se faire, en protégeant l'emprise du terrain concernée par une zone humide. Il est <b>proposé d'ajouter dans les OAP concernées, que sur les terrains où ont été identifiées des zones humides, avant tout aménagement, le porteur de projet effectuera une étude de caractérisation et proposera, au regard des conclusions de cette étude, des mesures d'évitement dans la réalisation de son projet ou proposera des mesures de réduction et de compensation dans la mesure où la réalisation de son projet ne peut éviter l'emprise concernée.</b>
8) L'autorité environnementale recommande de réaliser des études hydrauliques complémentaires pour mieux prendre en compte les risques de ruissellement et de coulées de boue dans les zones de projet, d'interdire les caves et les sous-sols dans les nouvelles constructions face au risque de remontée de nappes.	Les règles fixées au paragraphe 1 de la section I des zones urbaines (UA, UB) et à urbaniser interdisent bien toutes nouvelles constructions et installations sur sous-sol. <b>Il n'est donc pas nécessaire de modifier le règlement sur ce point.</b> <b>Il est rappelé dans le rapport de présentation que les parties urbanisées de la commune</b> soumises à des aléas de risques forts à très forts de coulées de boues se situent sur un plateau où l'inclinaison de la pente n'est pas de nature à engendrer des risques majeurs sur les biens et les personnes en ce qui concerne les coulées de boues, comme l'attestent les désordres déjà constatés (1 seul arrêté de catastrophe naturelle pour coulées de boues en 1992). Avec le développement de l'urbanisation au nord du périmètre urbanisé de la commune, des aménagements ont été entrepris pour contenir ces phénomènes de ruissellement qui suivent l'axe formé par la RD46 (rue de Viville, rue de Beauvais, rue de Paris). En lien avec la mise en place à venir du schéma d'assainissement des eaux pluviales, des aménagements complémentaires pourront être entrepris en rappelant qu'une étude hydraulique et environnementale est en cours sur le secteur de l'ancienne station d'épuration et sur le secteur des bassins pour permettre leur bonne fonctionnalité, et participer à la reconquête du secteur en tant que milieu humide. En outre, les fossés et vallons sont donc inscrits en zone naturelle au PLU, et les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique «Paysage, biodiversité et trame verte et bleue» précisent que les éventuelles constructions et installations autorisées devront participer au maintien de la trame bleue et assurer la fonctionnalité des fossés par un entretien raisonné qui concilie à la fois les exigences de préservation de la biodiversité avec les fonctions hydrologiques des fossés. <b>Il n'est donc pas nécessaire de faire évoluer le contenu du dossier PLU révisé sur ce point.</b>

Remarques du Conseil Départemental	Réponses proposées
<p>1) <b>Concernant les routes départementales</b> : Des comptages plus récents ont été effectués sur les routes départementales RD929, RD49, RD609 et RD46. Dans l'éventualité d'un élargissement des routes départementales, il est demandé de supprimer tout espace boisé classé sur une largeur de 10 mètres le long de la RD46, afin de lever toute contrainte future éventuelle.</p> <p>Il est rappelé que tous les aménagements créés dans l'emprise du domaine public départemental se doivent de répondre aux exigences techniques et réglementaires. Concernant les OAP « secteur « Y » route d'Ercuis », l'aménagement d'une nouvelle voie d'accès à ce secteur depuis la RD46 ne peut recevoir un avis favorable du Département. Il convient de privilégier une desserte depuis la VC4 (rue d'Ercuis) ou encore d'utiliser l'accès actuel de l'entreprise Priplak donnant directement sur le giratoire existant.</p> <p>2) <b>Concernant les transports et les circulations douces</b> : Il est rappelé que l'organisation des transports scolaires relève d'une compétence de la Région (et plus du Département). Concernant l'aménagement de voies douces, le Département s'inscrit comme un partenaire financier des projets menés sous maîtrise d'ouvrage communale ou intercommunale.</p> <p>3) <b>Concernant les espaces naturels sensibles</b> : il est signalé qu'un nouveau Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles a été approuvé le 4 juillet 2022. Un Espace Naturel Sensible (ENS) d'intérêt départemental à prendre en compte est nouvellement identifié sur la commune : « Bois de la Bretonnière, de Novelé et de Dolu ». Les dispositions du PLU révisé prévoient bien un classement en zone naturelle, ce qui contribue pleinement à sa protection.</p> <p>4) <b>Concernant l'assainissement, l'eau, la rivière et le ruissellement</b> : Le zonage d'assainissement pourrait être annexé au dossier PLU. Le réseau d'assainissement collectif de la commune fera l'objet d'une étude diagnostique dans le courant de l'année 2023. Le captage de l'eau destinée à la consommation humaine se fait depuis un forage dans la nappe d'eau souterraine à proximité du passage de la Gobette (et pas dans le cours d'eau). Il serait opportun d'annexer le zonage des eaux pluviales au PLU.</p> <p>5) <b>Concernant le patrimoine départemental</b> : le Département est propriétaire du collège Henry de Montherlant. Il convient de veiller à ce que les dispositions du PLU permettent d'éventuels projets d'agrandissement ou de modifications, notamment en précisant au règlement écrit qu'il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.</p>	<p>1) Il est <b>proposé de mettre à jour le rapport de présentation avec les comptages plus récents communiqués par le Département.</b>  <b>Il est proposé de réduire de 10 mètres la trame « espace boisé classé » le long de la RD46 à l'ouest du hameau des Cauches.</b>  La commune prend bonne note des informations communiquées. Il est <b>proposé de modifier les OAP du secteur « Y » route d'Ercuis en supprimant l'accès prévu sur la RD46 et en le remplaçant par un accès depuis la rue d'Ercuis (VC4 au sud), la trame végétale à aménager sera réduite en épaisseur à cet endroit.</b></p> <p>2) Il est <b>proposé de rectifier le rapport de présentation (rubrique « Transports collectifs ») en ce qui concerne l'organisation des transports scolaires.</b> La commune prend bonne note du soutien financier possible du Département en ce qui concerne l'aménagement de voies douces.</p> <p>3) Il est <b>proposé d'ajouter cette information dans le rapport de présentation et dans les annexes d'informations jugées utiles du dossier PLU.</b></p> <p>4) Il est <b>proposé d'ajouter le zonage d'assainissement</b> (il ne figurait dans le Porter à Connaissance communiqué à la commune) au dossier PLU et <b>de rectifier le rapport de présentation en ce qui concerne le captage de l'eau destinée à la consommation humaine. Une fois réalisé, le zonage d'assainissement pluvial sera annexé au dossier PLU.</b></p> <p>5) Le volet réglementaire du PLU prévoit une zone spécifique (UP) pour les équipements publics implantés au sud-est de la commune, qui intègre le collège et ses abords. Les règles écrites fixées dans cette zone sont limitées afin de veiller à une bonne intégration urbaine, architecturale et paysagère des constructions ou aménagements qui pourraient être réalisés tout en tenant compte des contraintes techniques ou fonctionnelles liées à ce type d'équipements. Il est <b>proposé de ne pas modifier le dossier PLU sur ce point.</b></p>

**CHAMBRE d'AGRICULTURE : En date du 10 mars 2023, avis défavorable sur le projet de révision du P.L.U. arrêté**

Remarques de la Chambre d'Agriculture	Réponses proposées
<p>1) La Chambre d'Agriculture demande de réduire la superficie totale classée en zone UE ou 1AUe, notamment en réinterrogeant la zone 1AUe dont le maintien ne paraît nullement justifiée.</p>	<p>Sur la période 2009 – 2021, les données extraites du portail de l'artificialisation indiquent une consommation de 5,83 ha à des fins économiques sur la commune. Cette consommation, certes plus faible que celle envisagée au PLU révisé de Neuilly-en-Thelle, est à rapporter au fait que la période a été peu propice au développement économique à l'échelle locale, en dehors des activités de logistique ou commerciales dont l'implantation s'est concentrée au sud du Pays de Thelle (notamment à Chambly) conformément aux orientations intercommunales du SCOT en vigueur. Depuis la mise en service de la déviation de la commune qui améliore nettement les conditions de desserte de la zone d'activités sur la commune, il est constaté un regain d'intérêt pour l'implantation de nouvelles activités. Suite à leur acquisition par la Communauté de Communes de la Thelloise, est ainsi engagée l'aménagement et la commercialisation de la partie nord de la zone située route d'Ercuis, soit environ 4 ha à très court terme inscrit en zone UE. Dans le SCOT en cours de révision, la zone d'activités de Neuilly-en-Thelle est clairement identifiée, à l'échelle de l'intercommunalité, comme site prioritaire d'accueil de nouvelles activités pour les 15 années à venir, d'autant au sud du territoire, les disponibilités s'amenuisent. En outre, le PLU en tant qu'outil de planification se doit d'anticiper tout besoin de développement des activités économiques déjà implantées sur la zone, certaines ayant déjà acquis le foncier nécessaire à cette éventualité, d'autres non plus de foncier disponible (c'est particulièrement le cas de l'entreprise Geodis), justifiant l'emprise centrale (à l'est de l'avenue de l'Europe) de la zone UE. <b>Concernant la partie sud de la zone d'activités, plus particulièrement l'emprise inscrite en zone AUe, il est proposé d'ajouter une disposition dans les OAP qui conditionne son aménagement au remplissage des autres emprises inscrites en zone UE au PLU, ou à l'implantation d'une seule activité qui mobiliserait la totalité du foncier pour offrir un nombre d'emploi significatif sur le territoire.</b></p>
<p>2) Il est demandé de prévoir un second scénario d'OAP concernant les corps de ferme, rendant possible le maintien de l'activité sur ces propriétés. Autoriser dans le secteur Nj, la construction et l'extension des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles et à leur diversification en tant qu'entité bâtie du corps de ferme. Prévoir un découpage en deux secteurs pour les OAP des corps de ferme rue de Paris.</p>	<p>Il est <b>proposé d'ajouter en préambule de chacune des OAP portant sur des corps de ferme que les dispositions prévues par les OAP ne s'appliquent qu'à partir du moment où il n'existe plus d'activité agricole sur le site.</b> Tant qu'une activité agricole existe, les constructions et les installations liées et nécessaires à son fonctionnement sont admises suivant les dispositions du règlement écrit des zones concernées. Indépendamment des activités agricoles existantes, il ne paraît pas souhaitable que de nouvelles constructions ou installations agricoles puissent être réalisées sur les parties des corps de ferme en activité inscrites dans le secteur Nj du PLU révisé. Ces emprises participent à la transition paysagère entre les espaces cultivés ou en herbages à l'ouest et la trame urbanisée de la commune. Il est <b>proposé de n'autoriser que la réfection et l'aménagement d'un bâtiment ou d'une installation agricole existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, dans le secteur Nj.</b> Sur les OAP des corps de ferme rue de Paris, il est <b>proposé d'ajuster les limites de secteurs (trait mauve sur le schéma).</b> La parcelle n°140 constituera un premier secteur, les autres parcelles appartenant au même propriétaire constitueront un autre secteur.</p>
<p>3) Il est demandé de réduire l'emprise des secteurs Ap délimités au plan qui va au-delà des cônes de vue identifiés sur le schéma du PADD.</p>	<p>Il est <b>proposé de réduire l'emprise des secteurs Ap en les calant sur celles figurant en points de vue à valoriser sur le schéma du PADD, prolongé au nord sur les emprises situées entre la zone d'activités et la trame urbaine du bourg.</b></p>
<p>4) Sur les OAP thématiques « Énergie », il est surprenant de constater que l'unité de méthanisation existante se situe dans les secteurs où le développement d'infrastructures de ce type n'est pas admis. Le principe de retrait de 100 mètres des boisements paraît contradictoire avec l'implantation de l'actuelle unité de méthanisation pour laquelle les dispositions du PLU signalent qu'elle est bien intégrée dans le paysage grâce aux lisières boisées à proximité.</p>	<p>Il est <b>proposé de reprendre le schéma des OAP thématiques « Énergie » en ajoutant l'unité de méthanisation existante en précisant dans la légende que son extension est possible sur les terrains inscrits en zone A (à l'ouest du secteur Nx) délimitée au règlement graphique du PLU.</b></p> <p>Il est <b>proposé de maintenir la disposition demandant un retrait d'au moins 100 mètres des trames végétales présentant un intérêt pour la biodiversité</b> d'autant que les règles du PLU révisé demandent la réalisation d'un accompagnement paysager (haie, bouquet d'arbres) autour des nouvelles constructions réalisées en zone agricole, afin de contribuer à leur insertion paysagère.</p>

Remarques de la Chambre d'Agriculture	Réponses proposées
<p>1) Sur le règlement écrit de la zone UA et de la zone UB, il est demandé de préciser que les constructions agricoles pourront avoir une pente de toiture minimale de 12°.</p>	<p>Il est <b>proposé d'ajouter cette précision</b>, en indiquant que la règle ne s'applique pas aux constructions et installations à usage d'activité agricole.</p>

Remarques de la Communauté de Communes de la Thelloise	Réponses proposées
<p>1) Sur les OAP, il est demandé d'ajuster le principe de desserte de la zone d'activités nord – Secteur « Y » (route d'Ercuis) et de réduire l'épaisseur des pourtours végétalisés à réaliser autour des emprises à aménager pour recevoir des activités économiques. Les dispositions relatives aux travaux de défrichement qui pourraient être réalisés dans les secteurs à vocation économique soumis aux OAP sont contraignantes.</p>	<p>Il est <b>proposé de rectifier le principe d'accès au secteur « Y » (route d'Ercuis) soumis à des OAP</b> en demandant à la CCT de prévoir une signalétique adaptée afin d'éviter aux camions sortant de la zone de se diriger vers le centre ville. Il est également <b>proposé de réduire l'épaisseur des pourtours végétalisés matérialisés sur les schémas des OAP voués aux activités économiques, à environ 10 mètres</b> permettant également de prendre en compte la bande de Zone de Non Traitement (ZNT) par rapport aux terrains cultivés limitrophes.</p> <p>Il convient de rappeler que ces dispositions traduisent les conclusions de l'étude faune/flore sur les secteurs concernés par des aménagements et urbanisations possibles. Il est <b>proposé d'ajouter dans les OAP que les dispositions prévues pour tenir compte des incidences potentielles sur la biodiversité des aménagements envisagés, ne s'appliquent pas dès lors qu'il aura été démontré que les emprises concernées ne comptent pas d'espèces notables identifiées par l'étude faune/flore initiale.</b></p>
<p>2) Sur le règlement, il est demandé de mettre en cohérence les règles prévues dans la zone UE avec celles prévues dans le secteur 1AUe : autoriser les tuiles en toitures dans les deux zones, de réduire la bande végétale de 25 mètres le long des zones UB et A, de réduire à 6,50 mètres (au lieu de 7 mètres) la largeur minimale des nouvelles voies aménagées, de fixer à 4 mètres (et non 5 mètres) le retrait minimal des constructions et installations par rapport à la zone agricole.</p>	<p>Il est <b>proposé d'apporter ces rectifications au règlement écrit.</b></p>