

# Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Commune de Neully-en-Thelle

Mairie de Neully-en-Thelle  
3 avenue des Cinq-Martyrs  
60530 NEULLY-EN-THELLE  
Courriel : [secretariat@neullyenthelle.fr](mailto:secretariat@neullyenthelle.fr)



Urbanistes

Agence d'urbanisme Arval

Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis Place de la République - 60800 Crépy-en-Valois  
Téléphone : 03-44-94-72-16 fax : 03-44-39-04-61  
Courriel : [nicolas.thimonier@arval-archi.fr](mailto:nicolas.thimonier@arval-archi.fr)

Equipe d'étude :

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

NEULLY-EN-THELLE

# Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Suivant l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) comprennent un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il définit également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Dans le respect des orientations définies par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations d'aménagement peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent définir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain et pour assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le présent document présente donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Neuilly-en-Thelle en les exposant par thématique abordée, et en rappelant les enjeux soulevés par le diagnostic. Enfin, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sous forme de schéma de principe accompagne ce document.

Le présent document vient en complément du rapport de diagnostic établi en 2021. Le 6 décembre 2021, s'est tenu un débat, au sein du conseil municipal, sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposé. A l'issue de la mise à disposition du public du P.A.D.D. par sa présentation dans un document de type 4 pages diffusé dans tous les foyers et lors d'une réunion publique au premier semestre 2022, sera étudié le volet réglementaire du P.L.U. qui traduit ce projet communal.

# Réviser le Plan Local d'Urbanisme pour mieux maîtriser l'évolution de la population

**Maîtriser l'accueil de nouveaux habitants et étaler le développement démographique dans le temps, après une période de forte croissance, suivant les orientations définies à l'échelle intercommunale.**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- La commune a connu **2 périodes de très forte croissance démographique**, entre 1975 et 1987 avec l'accueil de près de 500 habitants supplémentaires, et sur les dix dernières années **entre 2012 et 2021**, avec un gain de population estimé à **900 habitants supplémentaires**. Entre ces deux périodes de croissance, la commune a connu une stabilité démographique, avec seulement 43 habitants accueillis entre 1999 et 2012. La croissance observée sur les dernières années permet ainsi de compenser l'absence de développement démographique sur la période passée, et **l'évolution de la population lissée entre 1999 et 2021 reste comparable à celle observée sur le territoire de la Thelloise**. Neuilly-en-Thelle est une commune accessible, proche des pôles d'emplois et disposant d'une gamme d'équipements, de services et de commerces qui la rendent particulièrement attractive pour les jeunes ménages franciliens, notamment les familles avec enfants en bas âge, tout en proposant des prix de l'immobilier plus abordables qu'en Île-de-France. **Il convient donc de se positionner dans ce contexte et de répondre au mieux aux besoins des ménages souhaitant s'installer sur la commune, en proposant des projets adaptés et en valorisant les atouts communaux.**

- La période qui suit l'approbation du PLU (2008) a permis **l'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation** (zones 1AU du chemin des Bœufs, de la route de Crouy et au nord du chemin de la Procession) et **a fait venir de jeunes ménages sur la commune, assurant le maintien de l'équilibre des tranches d'âge dans le temps**. L'accueil de nouveaux habitants depuis 2008 a permis de **compenser le phénomène de vieillissement démographique lié au glissement des tranches d'âge des personnes arrivées sur la commune à la fin des années 1970** lors de la période de forte croissance démographique et qui viennent aujourd'hui alimenter la catégorie des plus de 60 ans. À l'horizon 2035, il convient de veiller au maintien de l'équilibre des tranches d'âge **afin de garantir le bon fonctionnement des équipements communaux à long terme**. Le phasage des opérations de logements, étalées dans le temps, pourrait permettre de mieux maîtriser l'évolution démographique, et d'anticiper les besoins en équipements.

- Le projet communal vise à **déterminer un rythme de croissance pour les 15 ans à venir**, compatible avec l'objectif maximum de croissance fixé par le projet de SCOT (de 1%/an), et répondant à la volonté communale de maîtriser l'évolution démographique, tout en veillant à rendre possible l'accueil régulier de nouveaux habitants nécessaire au maintien et au développement des commerces, services, équipements et activités, et nécessaire au maintien de l'équilibre des tranches d'âge sur le long terme.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Maîtriser l'accueil de nouveaux habitants** sur la commune au regard du fort développement démographique observé sur la dernière décennie, en cohérence avec la capacité des équipements publics existants, en particulier les écoles, et en respectant les orientations du projet de SCOT de la Thelloise. **Viser à maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge à horizon 2035** pour le bon fonctionnement des équipements. Pour cela, le projet prévoit de tenir compte des opérations en cours, de privilégier le remplissage des emprises restées libres de construction et la mutation du foncier dans la trame bâtie déjà constituée, et de **phaser le développement démographique à plus long terme** en misant sur une opération d'aménagement de qualité sur un secteur à aménager de dimension limitée et situé en continuité du bâti existant et des principales centralités.

- **Poursuivre une stratégie résidentielle favorable à l'accueil de jeunes ménages**, sachant que la commune est particulièrement attractive pour les familles, tout en veillant à diversifier les typologies de logements au regard des dernières opérations réalisées sur la commune. **Permettre la redistribution de nouveaux logements au sein de la trame déjà urbanisée** en tenant compte également des conditions de renouvellement des habitants au sein des logements déjà existants qui pourraient changer d'occupants d'ici 2035.

- **Sur la base du potentiel foncier disponible dans l'enveloppe urbaine constituée, envisager un taux annuel de croissance moyen d'environ 0,65%/an entre 2021 et 2035**, engendrant un gain d'environ 376 habitants supplémentaires, **soit environ 4 368 habitants à horizon 2035**, pouvant se traduire par une moyenne d'environ 12 nouveaux ménages par an. Outre, le renouvellement des occupants au sein des logements existants (personne seule ou en couple remplacée par un ménage avec enfants), ces ménages seront accueillis par de nouvelles constructions résultant du remplissage des rares espaces restés libres de construction, l'aménagement de logements au sein de bâtis existants, ainsi que l'aménagement à plus long terme d'un secteur proposé à l'urbanisation.

### Hypothèse de croissance moyenne de 0,65%/an, appliquée à partir du nombre d'habitants estimé en 2021

2016	Taux d'évolution annuel moyen 2016/2021	2021	Taux d'évolution annuel moyen 2021/2025	2025	Taux d'évolution annuel moyen 2025/2030	2030	Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035	2035	Évolution entre 2021 et 2035	Moyenne annuelle entre 2021 et 2035
3448	2,97 %	3992	0,65%	4096	0,65%	4230	0,65%	4368	+ 376 habitants	+ 26,9 hab/an

### Scénario de logements induits

2016	Taux d'évolution annuel moyen 2016/2021	2021	Taux d'évolution annuel moyen 2019/2025	2025	Taux d'évolution annuel moyen 2025/2030	2030	Taux d'évolution annuel moyen 2030/2035	2035	Évolution entre 2021 et 2035	Moyenne annuelle entre 2021 et 2035
1367	3,16 %	1597	0,70%	1642	0,70%	1700	0,71%	1761	+ 164 logements	+ 11,7 lgt/an



# Permettre la réalisation de constructions à usage d'habitat mieux adaptées aux besoins

**S'appuyer principalement sur le potentiel de logements existants dans la trame urbaine constituée, estimé à environ 149 nouveaux logements à l'horizon 2035, et prévoir à plus long terme un secteur pouvant recevoir une quinzaine de logements.**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- En lien avec le scénario envisagé de croissance de la population, il convient d'évaluer le nombre de logements nécessaires pour répondre aux besoins, suivant un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels à des fins urbaines. Au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée, le stock de logements vacants ainsi que le nombre de dents creuses offrent encore des possibilités d'aménagement de logement. Moins d'une dizaine de grandes propriétés ou d'anciens corps de ferme pourraient faire l'objet de divisions, et interrogent quant aux conséquences sur la préservation du patrimoine bâti local et des emprises végétalisées au sein de la trame bâtie. **L'urbanisation de ces espaces pourra être encadrée par le PLU révisé** afin d'adapter l'offre de logements aux besoins des ménages.

- **L'offre locative est estimée à près de 30 % du parc**, dont environ 14 % en locatif aidé en 2021 en tenant compte des dernières opérations réalisées sur la commune (60 logements aidés rue Nadège Mora et Suzanne Camus, 32 logements aidés dans la résidence du Chalet, 50 logements aidés aux «Marronniers»).

- **Le parc de logements est relativement diversifié**. Il se compose majoritairement de grands logements (67 % des logements ont 4 pièces et plus selon les données de l'Insee en 2018), mais les dernières opérations tendent à diversifier l'offre à travers la **production d'au moins 48 logements de type T2 et T3 entre 2017 et 2021**. Par ailleurs, **les divisions foncières et divisions de logements observées ces dernières années dans la trame bâtie du bourg contribue à la création de logements de petite taille**. Ce type de logements de petite ou moyenne taille a permis de répondre plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes, notamment pour les jeunes en décohabitation, pour les jeunes ménages primo-accédants désirant rester sur la commune, ou pour les personnes âgées souhaitant un logement plus petit et de plain-pied tout en restant sur le bourg. Il convient donc de **s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logement suivant les populations visées, et à répondre aux différents besoins constatés sur la commune**.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- S'inscrire dans **une démarche répondant aux objectifs du développement durable par la mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain** qui impliquera de fait une modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles à des fins urbaines, **en rendant à la zone agricole ou naturelle plus de 41 hectares** initialement inscrits en zones à urbaniser (AU) à vocation résidentielle dans le PLU antérieur. La densité moyenne du bâti sera augmentée en raison des possibilités de création de logements dans la trame urbaine déjà constituée, par comblement des dents creuses et mutation des grandes propriétés, notamment des anciens corps de ferme rue de Beauvais et au Bellé. En revanche, **l'urbanisation en épaisseur des terrains déjà construits sera limitée afin de préserver la typologie urbaine du bourg**, les espaces végétalisés en cœur d'îlot et les espaces de transition avec les emprises agricoles présentant un intérêt écologique, paysager et également nécessaires à la régulation des eaux de ruissellement. Au contact des emprises agricoles, cela permet aussi d'intégrer la nouvelle réglementation relative aux zones de non traitement (ZNT).

- La mise en œuvre du scénario de croissance envisagé **repose sur la réalisation d'environ 164 résidences principales supplémentaires** sur la commune d'ici 2035, dont **90% sont attendus par renouvellement urbain de la trame déjà bâtie**. En tenant compte des disponibilités dans le tissu bâti déjà constitué estimé à 149 logements, le projet communal rend possible **l'ouverture à l'urbanisation à plus long terme d'une emprise vouée à l'accueil d'une quinzaine de nouveaux logements, soit environ 0,8 hectare** sur la base d'une densité moyenne de 20 logements à l'hectare compatible avec le projet de SCOT de la Thelloise. Ce secteur est proposé entre la rue René Guérin, la rue Jean Moulin et le chemin de la Procession à l'est du bourg. Son aménagement permettra de **renforcer les connexions et moyens de mobilités douces entre les 3 principales centralités identifiées** : le centre-bourg (avec ses commerces, services et équipements), la zone d'activités (avec ses emplois et le supermarché) et le pôle du complexe sportif et du collège. Ce secteur a également été retenu en raison des **incidences limitées sur l'environnement** au regard d'autres secteurs qui ont été écartés, notamment côté ouest du bourg. Le nouveau projet communal permet de rendre plus de 12 hectares à la zone agricole ou naturelle par rapport au PLU adopté en 2008.

- **Poursuivre l'effort de construction vers la réalisation de quelques logements de taille petite et moyenne** (2-4 pièces) en locatif ou en accession à la propriété, en particulier sur les secteurs de renouvellement urbain situés au cœur du bourg à proximité des commerces et services, notamment par mutation des anciens corps de ferme. Diversifier l'offre de logements en proposant également **des opérations comprenant des logements de grande taille, répondant à un besoin identifié sur le secteur**.

# Répondre aux besoins en équipements, en services et en loisirs aux habitants actuels et futurs

Conforter la polarité principale du bourg autour des équipements et services. Assurer le bon fonctionnement des polarités secondaires et anticiper les besoins futurs en équipements, services et loisirs.

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- La commune dispose d'une gamme d'équipements et de services de proximité bien développée qui bénéficie aux habitants de la commune, mais également des communes aux alentours, confortant le rôle de Neuilly-en-Thelle en tant que pôle relais au sein du territoire de la Thelloise. Les équipements et services de proximité forment **une polarité principale autour du centre-ancien**, entre la place Tiburce Lefèvre et la place du Maréchal Leclerc qui concentrent les équipements scolaires et périscolaires, la maison de santé et les commerces et services de proximité.

- Deux autres polarités secondaires sont identifiées, l'une au sud du bourg autour du collège, du complexe sportif et de l'aire de covoiturage, et l'autre autour des commerces et de la grande surface sur la zone d'activités. **Cette organisation multipolaire invite à questionner le renforcement possible des connexions entre le nord et le sud du bourg.**

- Afin de **continuer à assurer le bon fonctionnement de ces équipements**, il convient de leur laisser des possibilités d'aménagement et d'extension, et de garantir leur bon fonctionnement en assurant le renouvellement de la population et l'accueil maîtrisé des ménages, de façon étalée dans le temps et sur le long terme. Il convient également d'**anticiper les besoins en équipements** à l'horizon 2035. **L'opportunité d'aménager une salle des fêtes peut être questionnée**, sachant que la salle mise à disposition à la mairie n'est pas adaptée à tous les événements.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Laisser la possibilité à chacune des centralités ou polarités identifiées de pouvoir se développer sur place**, en particulier pour contribuer au dynamisme du bourg, et anticiper les besoins éventuels en confirmant leur vocation dominante. **Conforter notamment le centre-bourg** en veillant à la sauvegarde des commerces et services de proximité et poursuivre la politique engagée visant à améliorer son fonctionnement (accès et sécurité des piétons, maîtrise des circulations automobiles aux abords, gestion du stationnement notamment à l'ouest, etc.) et son traitement paysager.

- **Confirmer le complexe sportif et le collège en tant que pôle significatif** sur la commune, en maintenant leurs usages. Engager une réflexion sur le devenir du stade municipal à long terme et dont les équipements existants (piste d'athlétisme) pourraient être regroupés au niveau du complexe sportif. **Anticiper l'agrandissement des équipements scolaires du boulevard Lebègue** en rendant possible leur extension sur tout ou partie du stade municipal, si celui-ci venait à être délocalisé sur le pôle sportif.

- **Conforter également le pôle de la zone d'activité pouvant accueillir de nouveaux équipements d'intérêt général. Prévoir notamment l'aménagement d'une nouvelle salle polyvalente** pouvant répondre aux besoins à l'échelle intercommunale sur un site disposant d'une bonne accessibilité, permettant de mutualiser les besoins en stationnement, et en évitant d'engendrer des nuisances pour les habitants. Ce site est notamment envisagé route de Crouy, ou rue Jean Moulin au nord du complexe sportif face à l'aire de covoiturage en lien avec l'aménagement du secteur à enjeu rue René Guérin. D'autres sites pourraient être retenus en fonction des opportunités foncières et de la faisabilité du projet. Une emprise d'environ 0,2 hectare serait nécessaire à la réalisation de ce projet.

- **Conforter l'usage actuel des jardins familiaux** situés au nord de l'impasse Helliou.

- **Déplacer le centre du service technique** pour permettre son développement sur un site accessible, proche du cimetière.

# Veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune

Garantir le développement des activités économiques existantes et la création de nouvelles activités.  
Offrir à l'activité agricole des conditions satisfaisantes de fonctionnement.

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- L'activité économique repose sur la présence de nombreux commerces et services de proximité, ainsi que sur l'accueil d'entreprises sur la zone d'activités de la Croix de Guerre, dont l'aménagement est porté par la Communauté de Communes de la Thelloise. Avec plus de 1000 emplois recensés sur la commune en 2017, Neuilly-en-Thelle constitue un pôle d'emploi important à l'échelle de la Thelloise, amené à se développer.

- La structure commerciale en centre-bourg, concentrée autour de l'artère commerçante de la rue de Beauvais et rue de Paris et autour de la place Tiburce Lefèvre, est restée dynamique, en lien avec le développement démographique observé sur les 10 dernières années, et grâce à la requalification des espaces publics du centre-bourg et son accessibilité (stationnement notamment).

- La zone d'activités de Neuilly-en-Thelle deviendra particulièrement attractive pour les entreprises dans les prochaines années du fait d'une déconcentration progressive des activités par rapport au pôle d'emploi francilien. Un projet d'aménagement est en cours sur l'avenue de l'Europe, et il reste encore 15 hectares disponibles pour répondre à l'accueil de nouvelles activités ou aux besoins d'extension des entreprises déjà implantées. Les orientations du SCOT confirment la possibilité d'extension de la zone d'activités vers le nord et vers le sud-est pour accueillir de nouveaux emplois locaux.

- L'activité agricole occupe l'essentiel du territoire communal. La présence de plusieurs exploitations agricoles sur la commune conduit à tenir compte de leur besoin et de leur projet (anticiper la création de nouveaux bâtiments agricoles, l'extension ou la reconversion de bâtiments existants, ne pas perturber l'accessibilité des parcelles cultivées aux engins agricoles, etc.) en modérant la consommation de l'espace agricole et en définissant une réglementation adaptée quant à l'usage des sols.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Promouvoir les activités artisanales, commerciales, agricoles, de services et autres**, en proposant un cadre réglementaire autorisant leur création et leur extension dès lors qu'elles restent compatibles avec l'environnement habité, et que les conditions d'accès et de stationnement sont correctement gérées. Une attention toute particulière sera portée au **maintien de commerces de proximité dans le centre-bourg de Neuilly-en-Thelle, qui participent pleinement à renforcer la polarité du secteur** et répondent aux besoins des habitants de la commune et des communes alentours.

- **En lien avec la Communauté de Communes, veiller au dynamisme économique de la commune en confirmant le site d'activités existant de la Croix de Guerre**, qui constitue une offre d'emplois locale à l'échelle de la Thelloise, sachant que les autres zones d'activités sur le territoire intercommunal pourraient être rapidement saturées. **Prévoir le phasage du développement économique sur les secteurs déjà identifiés au PLU adopté en 2008** et en cours d'acquisition foncière, conformément aux dispositions du projet de SCOT de la Thelloise qui fait de Neuilly-en-Thelle une des principales communes identifiées à l'échelle de toutes les communes de l'intercommunalité pour accueillir de nouvelles activités économiques du fait de son accessibilité (RD929) et des sensibilités environnementales limitées sur le secteur : **un principe d'extension à court et moyen terme est confirmé vers le nord (6,5 hectares) et le sud-est (environ 3 hectares)**, en lien avec l'extension de la zone d'activités d'Ercuis, afin de permettre aux entreprises déjà implantées de pouvoir s'étendre sur place si besoin et de poursuivre l'accueil de nouveaux établissements. **Anticiper à plus long terme une extension de 14 hectares** dans la continuité de la route de Crouy et au nord en limite de la RD929, selon le taux de remplissage observé de la zone d'activités. Ces emprises vouées au développement économique créeront des emplois en mesure de répondre aux besoins identifiés à l'échelle du territoire de la Thelloise, et s'inscrivent dans un objectif de modération de la consommation d'espaces puisqu'elles ont été divisé par 2, à minima, par rapport aux zones à urbaniser affichées dans le document d'urbanisme antérieur (zones à vocation économique, d'habitat et d'équipement comprises).

- **Délimiter de nouveaux secteurs voués à l'urbanisation ou des secteurs à préserver de la construction, en tenant compte des besoins du milieu agricole** : maintien d'une bonne accessibilité aux champs, possibilité de construction de bâtiments nécessaires à l'activité notamment en dehors du secteur urbanisé, en veillant à une bonne articulation entre l'activité agricole d'une part, les sensibilités environnementales des lieux et l'insertion paysagère des constructions ou des installations, d'autre part. **Tenir compte des possibles besoins d'évolution et de diversification de tout ou partie des sites accueillant actuellement un siège d'exploitation agricole**, par la mise en place de dispositions réglementaires adaptées. Conforter le site du méthaniseur. Anticiper et maîtriser la mutation des corps de ferme situés en cœur de bourg, rue de Beauvais et au Bellé.



# Organiser et sécuriser la circulation en favorisant les modes de déplacement doux

**Optimiser les conditions de circulation et de stationnement à l'intérieur du bourg et encourager les modes de circulation douces dans le périmètre aggloméré et vers l'extérieur du bourg jusqu'aux communes limitrophes.**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- La commune bénéficie d'une bonne desserte grâce au réseau de voiries départementales depuis Neuilly-en-Thelle vers les pôles urbains à proximité (Beauvais, Méru, Chambly, Beaumont-sur-Oise, Chantilly, Creil et Clermont). Ces routes convergent vers le bourg et génèrent toutefois un important trafic. **La déviation de la RD929 a permis de désengorger en partie le bourg. L'axe principal constitué par la rue de Beauvais et la rue de Paris reste très emprunté**, notamment pour accéder aux principaux équipements, commerces et services de Neuilly-en-Thelle, mais également par un trafic de transit (un certain nombre de poids lourds traversent toujours le bourg). **Une réflexion sur la mise en place d'un plan de circulations au sein de la trame urbaine constituée** pourrait être engagée afin de fluidifier le trafic, de sécuriser les déplacements doux (piétons et cycles) et d'améliorer les conditions d'accès aux équipements.
- **Les conditions de stationnement se sont améliorées ces dernières années** grâce aux aménagements et à la politique menée par la collectivité (aménagement d'une zone bleue, nouveaux parcs de stationnement rue Paul Demouy et marquage au sol adapté), **et pourraient encore être optimisées au niveau de la place du Maréchal Leclerc** (réfléchir à l'aménagement de places de livraison, d'un nouveau parc de stationnement à proximité). Au regard du nombre croissant de véhicules par foyer, les besoins en stationnement sur les futurs secteurs de développement sont à anticiper. La commune est par ailleurs dotée d'une **aire de covoiturage qui pourrait être valorisée** au regard du nombre d'actifs travaillant vers les pôles d'emplois du Val d'Oise (près de 600 actifs).
- **Les gares de Persan-Beaumont et de Chambly sont les plus utilisées** par les habitants, et **les lignes de transport à la demande du bus Pass Thelle** permettent d'accéder aux gares et aux pôles urbains à proximité. Ce mode de transport, qui s'adapte à l'évolution des besoins des habitants du territoire, est donc à conforter et à développer.
- **Les liaisons piétonnières autour des différentes polarités pourraient être renforcées**, afin de favoriser la pratique des mobilités douces et en mettant à profit les cheminements existants (chemin de la Procession, chemin des Glands, sentier de Nonettes, etc) : **entre le centre bourg, le collège, le complexe sportif et la zone d'activités**, et jusqu'aux rues de l'Ormeteau et de Viville qui sont éloignées de la polarité collège/équipements sportifs. **Le prolongement de la piste cyclable depuis le collège jusqu'au centre-bourg** depuis un itinéraire sécurisé (alternatif à la rue de Paris) est à envisager. Un **bouclage des chemins ruraux entre les communes voisines et Neuilly-en-Thelle** permettrait aux élèves d'accéder au collège et aux habitants de se rendre dans les équipements, commerces et services du bourg-relais et de créer des itinéraires de promenade, tout en tenant compte de l'activité agricole et du trafic lié au méthaniseur.
- **Les réseaux d'eau, d'assainissement, de gaz et d'électricité répondent aux besoins actuels**. La qualité de l'eau des points de captage est progressivement améliorée. **Suivant les perspectives de développement urbain, des renforcements pourront être nécessaires**, et une gestion des eaux pluviales à la parcelle est demandée, notamment pour éviter la saturation du réseau d'assainissement en cas de forte pluie au point bas du territoire (le Bellé). Le territoire communal présente un **potentiel de développement des énergies propres liées à la production de biogaz** (la totalité du gaz de ville est désormais du biogaz, et Neuilly-en-Thelle alimente une dizaine d'autres communes). **La couverture par les réseaux de télécommunications est satisfaisante**, et le réseau numérique (haut débit) a été déployé en 2019 sur la commune.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **En lien avec le Conseil départemental, engager une réflexion sur la sécurisation et la requalification des entrées de ville de l'axe est/ouest qui reste très fréquenté** (requalification paysagère de l'entrée de ville route de Crouy le long de la zone d'activités, sécurisation des circulations rue du Mouthier) et sur la sécurisation des principaux carrefours à enjeu (entre rue de Viville/Ormeteau, rue Driard/bld Lebègue, rue de Beauvais/rte d'Ercuis). **Réétudier le plan général de circulations du périmètre aggloméré** en intégrant les effets de la déviation RD929 sur le trafic en centre-bourg, la régulation souhaitée du trafic de transit (notamment de poids-lourds), et les enjeux de circulation des véhicules agricoles.
- **Assurer les conditions d'accès, de desserte et de stationnement sur le secteur à enjeu d'aménagement retenu depuis la rue René Guérin**. Une nouvelle liaison est/ouest entre la rue René Guérin et le chemin de la Procession est notamment envisagée à long terme. Le développement éventuel de ce secteur s'accompagnera de quelques places de stationnement sur le site de l'ancienne usine à gaz pouvant être mutualisé entre le futur secteur résidentiel et les équipements à proximité (groupe scolaire boulevard Lebègue). Améliorer les circulations sur les voies en impasse (rue Hellio et chemin des Glands).
- **Dans le périmètre aggloméré, optimiser les conditions de stationnement** en recherchant de nouvelles emprises proches des commerces, des services et des équipements du centre-bourg, et en libérant des places vouées à la livraison place du Maréchal Leclerc. La possibilité de mises à sens unique de certaines rues étroites dans le centre ancien permettrait de créer du stationnement le long des voies. Les conditions de stationnement seront également optimisées par une réglementation adaptée, au regard du taux de motorisation croissant des ménages, mais aussi de la volonté de sécuriser les déplacements piétons et vélos et d'améliorer l'accès aux activités du centre bourg. **Étudier avec le Conseil Départemental la possibilité de relocaliser l'aire de covoiturage sur un site plus stratégique**, à proximité des emplois de la zone d'activités économique, et dont le stationnement pourrait être mutualisé avec des commerces ou équipements (notamment la future salle polyvalente). **Poursuivre le développement du niveau de desserte du territoire par l'offre de transport à la demande (bus Pass Thelle)** vers les gares et les pôles urbains environnants, à adapter en fonction des besoins des habitants.
- **Sécuriser les conditions de déplacements en modes doux pour les piétons et les cycles au sein du bourg en valorisant l'axe fort nord/sud** existant s'appuyant sur la voie verte de l'ancienne voie ferrée de Hermes à Beaumont-sur-Oise prolongée chemin Jeanne d'Arc, boulevard Lebègue jusqu'au collège et l'axe est/ouest route de Crouy jusqu'au supermarché et aux futurs équipements envisagés sur la zone d'activités (salle polyvalente, etc.). **Connecter les quartiers résidentiels au nord-ouest du bourg à cet axe. Valoriser le chemin de la Procession en tant que liaison douce** reliant ainsi le centre-bourg, le secteur à enjeu d'aménagement et le complexe sportif. Ces cheminements participeront à la qualité du cadre de vie en constituant des lieux fonctionnels et en assurant **des trajets sécurisés entre les 3 polarités du bourg pour les déplacements vers les équipements, commerces ou services (notamment pour les élèves du collège)**. Mener une réflexion en commun avec les communes voisines d'Ercuis, Crouy-en-Thelle, Fresnoy-en-Thelle et Dieudonné pour la **valorisation des cheminements intercommunaux**, et pour améliorer les conditions de déplacements doux entre le hameau du Bois des Cauches et le bourg.
- **Veiller au maintien d'une bonne qualité de la desserte en eau potable et du réseau d'eaux usées**. S'assurer du maintien de la conformité de la défense incendie. Mettre en avant la desserte en gaz de ville comme un atout de la diversification de l'offre énergétique pour les projets d'habitat, d'équipement et d'activités. **Limiter les rejets directs des eaux pluviales** vers le réseau pluvial public. **Tenir compte de la desserte numérique** de la commune, connectée à la fibre depuis 2019, et anticiper le raccordement des secteurs à enjeu d'aménagement résidentiels et économiques au réseau très haut débit.

# Un paysage de transition à gérer et une architecture locale à valoriser

**Une gestion des paysages naturels et bâtis soucieuse du maintien de la biodiversité, des paysages et visant à la préservation de la qualité du patrimoine bâti.**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal fait partie de l'entité paysagère du Plateau de Thelle, parcouru par un réseau de vallons secs et boisés. Ce vaste plateau agricole offre de **grandes percées visuelles** sur le sud du territoire jusqu'aux masses boisées qui accompagnent la vallée de l'Oise, **dont quelques points de vue pourraient être valorisés** sur le territoire communal. Le plateau agricole offre également des vues sur les **franges du tissu bâti, dont les emprises végétalisées, notamment côté ouest de la trame bâtie, assurent l'intégration paysagère des constructions** au contact des espaces agricoles.
- La couverture végétale correspond aux coteaux des vallons secs sur les franges du territoire communal (bois Viville et bois de la Bretonnière) et **ces masses boisées constituent des éléments significatifs dans la lecture du paysage du plateau agricole**. La gestion de ces boisements est à définir au PLU au regard des législations existantes. **La trame bâtie s'accompagne d'éléments de végétation relativement denses sur les franges et dans les cœurs d'îlots** composés de fonds de jardin plantés et enherbés, qui jouent un rôle notable dans la perception globale du bourg.
- **Neuilly-en-Thelle bénéficie**, sur une partie encore importante du bourg, **d'un bâti ancien de qualité** marqué par des rues étroites, des grandes propriétés, des édifices identifiés au titre des Monuments Historiques, et des murs anciens. La valorisation de ce bâti patrimonial contribuera à préserver l'image de la commune. **L'intégration des habitations récentes au paysage devra faire l'objet d'une attention particulière.**

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Mettre en place des principes d'aménagement** (choix des sites, implantation et gabarit des constructions, traitement paysager des abords) **visant à optimiser l'insertion au site des nouvelles constructions** en respectant autant que possible la configuration des lieux. Le développement de Neuilly-en-Thelle se faisant principalement au sein d'espaces situés dans la trame bâtie conduit à **préserver les trames végétales** (parcs et jardins, alignements d'arbres, lisières végétalisées) entre l'espace bâti et l'espace agricole. **Prévoir un accompagnement paysager des nouvelles constructions** qui seraient réalisées sur les franges du périmètre urbanisé, notamment sur les secteurs à enjeu d'aménagement résidentiels ou économiques, au contact de l'espace agricole.
- **Tenir compte des principaux points de vue identifiés sur le plateau agricole** offrant des perspectives remarquables jusqu'à la vallée de l'Oise en **limitant le développement urbain au nord du bourg**, sur les points hauts de l'enveloppe urbaine, et **en encadrant les conditions du développement de l'activité agricole au sud du territoire communal**.
- **Définir au PLU des conditions de préservation des boisements** notamment le bois Viville, le bois de la Bretonnière et les bosquets plus ponctuels ayant un rôle paysager significatif dans l'espace agricole ou dans les trames urbanisées (bosquets, haies, arbres isolés, alignement, parcs et jardins des propriétés bâties ou non). **Protéger le bois qui s'est développé sur le site de l'ancienne usine à gaz** en tant que milieu naturel d'intérêt accessible depuis le bourg.
- **Préserver et mettre en valeur les éléments bâtis anciens les plus significatifs** en adaptant la réglementation sur les principes d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur des constructions réhabilitées ou des nouvelles constructions situées dans les quartiers anciens de la commune, en traduisant la plaquette de recommandations architecturales de la Thelloise (et en encourageant à sa révision). **Veiller au maintien de l'intégrité des grandes propriétés bâties situées dans la trame urbaine** du bourg, qui constitue un élément identitaire du paysage urbain de la Thelloise. **Identifier les éléments bâtis les plus caractéristiques, notamment les murs en pierres** mais aussi le patrimoine vernaculaire et les éléments constitutifs des paysages culturels méritant d'être préservés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (chapelle, ancien corps de garde, château Charmille etc).



# Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal

**Une prise en compte rigoureuse des risques et des sensibilités environnementales. Le développement des énergies renouvelables et la recherche d'économies d'énergie tenant compte de la qualité architecturale du bourg.**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal est principalement concerné par un **risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques qui concerne directement le bourg** (entraînant des risques d'effondrement des caves). Le **risque d'inondation par ruissellement et coulées de boue se concentre uniquement dans les vallons secs** (talwegs qui concentrent les ruissellements en cas de fortes pluies), et plus occasionnellement au niveau du sud du bourg. **L'entretien et la protection des ouvrages de gestion des eaux pluviales** (bassins de rétention et fossé à l'ouest du bourg) sont à renforcer. Afin de limiter les effets de ruissellement sur le territoire communal, **une amélioration de la gestion des eaux pluviales est donc à prévoir**. La commune est également concernée par un aléa de mouvement de terrain au niveau du vallon sec du Bois Viville, sans incidences sur les secteurs agglomérés, et par un aléa de retrait-gonflement des argiles faible sur la totalité du bourg, et moyen au niveau de l'axe de la rue de Beauvais/rue de Paris, et au Bois des Cauches.

- Le territoire communal ne compte **pas de périmètres de sensibilités écologiques** (site Natura 2000, ZNIEFF, ENS, ZICO, ect.). La plupart des vallons secs présents sur le plateau du Pays de Thelle constituent cependant des réservoirs de biodiversité (identifiés en tant que Zones Naturelles d'Intérêt Écologiques Faunistiques et Floristiques), laissant supposer que les vallons aux lieux-dits «Le fond de Beaugard» (au nord-ouest du territoire communal) et «la vallée au Bailly» (au nord-est, en lien avec la continuité écologique identifiée sur Uilly-St-Georges et Cires-lès-Mello) sont également **susceptibles de constituer un milieu naturel intéressant pour la biodiversité, pouvant être valorisés**.

- Le territoire communal ne compte pas de points de captage, ni de cours d'eau ou plan d'eau, mais la **maîtrise des ruissellements des eaux pluviales est un enjeu pour améliorer la qualité de l'eau de la nappe phréatique**. Les techniques d'hydraulique douce, qui gèrent les eaux pluviales en amont des axes de ruissellement, tels le **maintien des haies et boisements existants sur le territoire communal**, sont à privilégier.

- La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des **objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction**, en lien avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration à l'échelle de la Thelloise, implique de **réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durables** répondant à cet objectif **tout en cherchant à respecter les particularités locales et l'intérêt architectural de la commune**. Il est notamment attendu la rénovation de l'ensemble des bâtiments les plus énergivores d'ici 2050. En diversifiant le bouquet de rénovation énergétique présent sur la commune, cela permettrait d'atteindre rapidement l'objectif visant à **satisfaire par les énergies propres les besoins énergétique du territoire**.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Maintenir les secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement et veiller au bon entretien des aménagements de régulation des eaux de ruissellement** réalisés au sud du Bellé et au nord du bourg où ont été créés des bassins de rétention des eaux et des noues. Tenir compte du risque de remontée de nappes, en particulier dans le centre-bourg, et de l'aléa de retrait-gonflement des argiles, en adaptant la réglementation pour les constructions à venir.

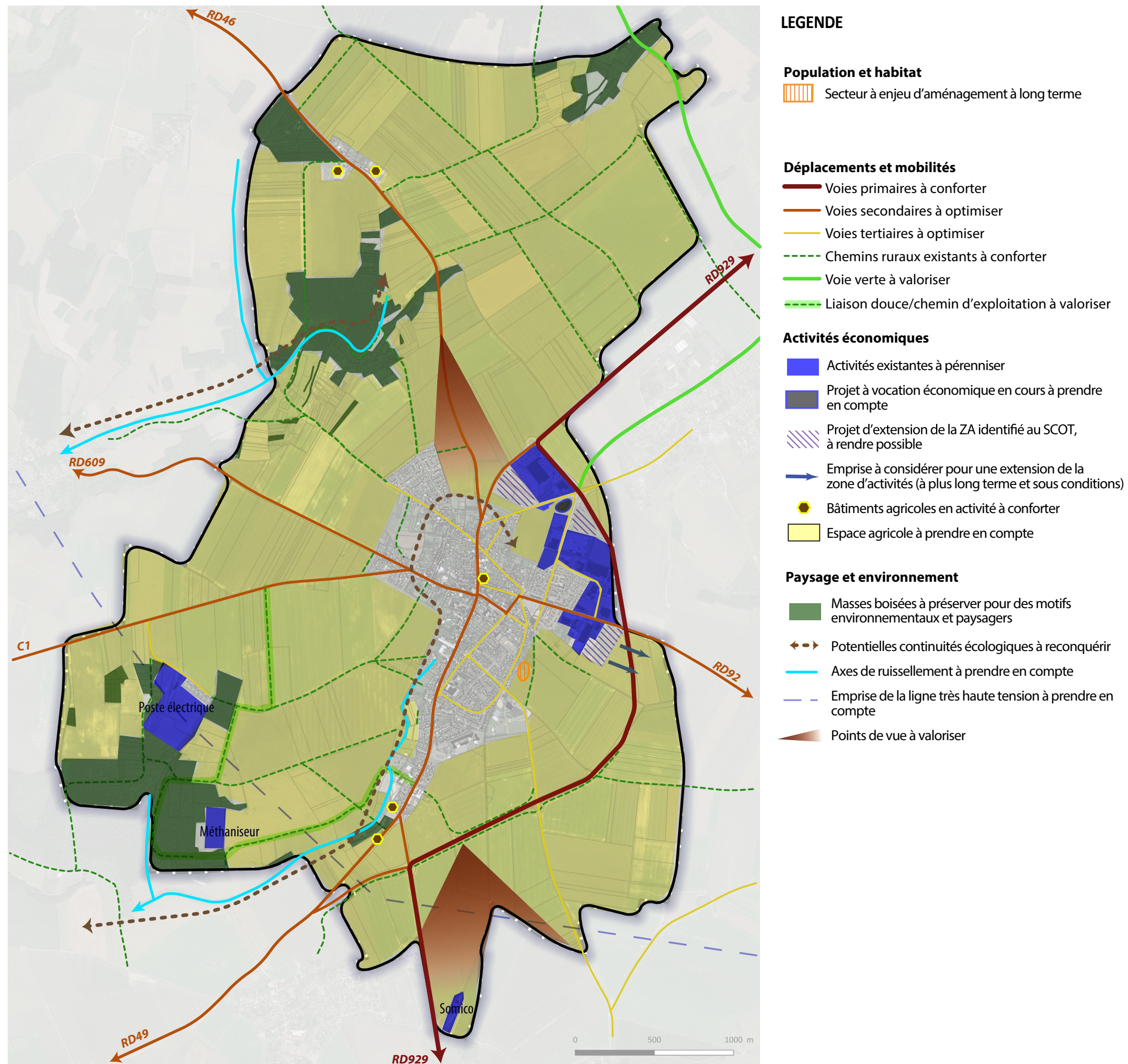
- **Tenir compte des milieux naturels susceptibles d'être le support de continuités écologiques** sur le vallon du Fond de Beaugard au sud du hameau du bois des Cauches, sur la vallée de Bailly en limite communale nord, mais également sur le fond et fossé qui longe le bourg à l'ouest et qui s'appuie sur les fonds de jardins des propriétés bâties à l'ouest de la rue de Paris en privilégiant un usage des sols adaptés à la protection de ces milieux, et en écartant les possibilités d'urbanisation affichées au PLU de 2008. **Le choix des emprises à enjeux d'urbanisation tiendra compte de ces milieux naturels** en limitant le développement urbain à l'ouest du bourg afin de contribuer à la préservation de l'équilibre naturel de ces milieux et au maintien de la biodiversité à une échelle plus large. La politique visant à limiter l'étalement urbain de Neuilly-en-Thelle en concentrant son développement sur le bourg répond aux objectifs du Grenelle de l'Environnement sur la préservation des espaces naturels et agricoles, **sans porter atteinte aux continuités écologiques**.

- Anticiper les orientations du PCAET en cours d'élaboration sur le territoire de la Thelloise en **établissant une réglementation d'urbanisme qui rende possible les aménagements visant aux économies d'énergie dans la construction, tout en préservant la qualité architecturale du bourg** au moins des parties de bâtiments perceptibles depuis l'espace public et de ceux présentant un fort intérêt patrimonial (quartiers anciens, abords de l'église inscrite au titre des monuments historiques). **Rendre possible le développement des énergies renouvelables sur le territoire communal** en cohérence avec l'étude de planification énergétique du SE60.

## Traduction graphique des orientations d'aménagement proposées



# Schéma d'aménagement à l'horizon 2035 : ensemble du territoire





# Schéma d'aménagement à l'horizon 2035 : secteur aggloméré



## LEGENDE

### Population et habitat

- Projets en cours (promesse de vente/PA) à prendre en compte
- Grandes propriétés avec mutation possible à encadrer
- Secteur à enjeux d'aménagement à long terme

### Déplacements et mobilités

- Voiries primaire à conforter
- Voies secondaires à optimiser
- Voies tertiaires à optimiser
- Nouvelle liaison à créer (à long terme)
- Placette de retournement à aménager
- Secteurs à enjeu de sécurisation / entrées de ville à requalifier
- Liaison douce/cyclable existantes à conforter
- Liaison douce/cyclable, axe nord/sud à aménager
- Emprise à prévoir pour du stationnement
- Aire de covoiturage dont la visibilité est à renforcer

### Equipements, services et loisirs

- Equipements d'intérêt collectif existants à conforter
- Projets d'équipements d'intérêt collectif à anticiper
- Espace de sports et loisirs existants à conforter
- Emprise à considérer pour l'extension du pôle sportif
- Polarités identifiées à confirmer et à reconnecter

### Activités économiques

- Linéaire commercial et activités existantes dans la zone d'activités et dans la trame bâtie à pérenniser
- Projet à vocation économique en cours à prendre en compte
- Projet d'extension de la zone d'activités identifié au SCOT à rendre possible
- Emprise à considérer pour une extension de la zone d'activités (à plus long terme, et sous conditions)
- Sièges d'exploitation et bâtiments agricoles à conforter
- Espaces agricoles à prendre en compte

### Paysage et environnement

- Espaces plantés et végétalisés à préserver pour des motifs environnementaux et paysager
- Potentielle continuité écologique à reconquérir
- Ouvrage de gestion des eaux pluviales (bassins) à conforter
- Fossé, axe de ruissellement des eaux pluviales à protéger