

D é p a r t e m e n t d e l ' O i s e

*C O M M U N E D E
N E U I L L Y - E N - T H E L L E*

PLAN LOCAL D'URBANISME

**P R O J E T D E
M O D I F I C A T I O N**

2

**A D D I T I F A U R A P P O R T
D E P R E S E N T A T I O N**

Vu pour être annexé à la délibération en date
du:

*Bureau
d'études*

*Stratégies Urbaines
15, rue des Veneurs - 60200 COMPIEGNE
Tél 03 44 90 91 70 - Fax 03 44 90 91 70*

COMMUNE DE NEUILLY-EN-THELLE

Plan Local d'Urbanisme

1^{ère} MODIFICATION

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

La commune de Neuilly-en-Thelle est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols depuis le 25 juin 1985, il a été modifié le 20 septembre 1988. Ce Plan d'occupation des Sols avait été prescrit le 3 février 1978 et publié le 19 décembre 1983.

Lors de la séance du Conseil Municipal du 6 juillet 1990, il a été décidé que ce premier Plan d'occupation des sols soit révisé, cette révision a été approuvée le 25 juin 1985.

Ce Plan d'Occupation des Sols a été à nouveau révisé, cette 2^{ème} révision a été approuvée le 25 février 1998, et modifié le 28 février 2001.

Par délibération du 30 septembre 2005, le Conseil Municipal a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, ce PLU a été approuvé le 25 juin 2009.

En Avril 2012 Monsieur le Maire de Neuilly-en-Thelle a décidé la mise en œuvre d'une première modification du PLU de Neuilly-en-Thelle, c'est l'objet de ce présent dossier.

SOMMAIRE

Introduction	
1. Localisation du site	
2. Analyse du site :	
3. Modification de zonage.....	
4. Modifications apportées au règlement :	
5. Incidences des dispositions de la modification sur l'environnement	
Conclusion	

INTRODUCTION

Conformément à l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a chargé Monsieur le Maire d'entreprendre les démarches nécessaires à une Modification du PLU actuel.

L'objectif du projet de Modification du Plan Local d'Urbanisme de Neuilly-en-Thelle est de faire évoluer les périmètres des zones AUh, une partie des zones 1 AUh sera supprimée pour les classer en zone 2AUh et une faible partie des zones 2AUh sera classée en zone 1AUh.

Cette modification concerne les zones suivantes :

- Le secteur du Clos Médecin est classé en zone 2AUh dans le PLU applicable, une partie de cette zone sera classée en zone 1AUh, cette partie constitue le prolongement de la zone 1AUh La Haie Varin qui fait l'objet actuellement d'un permis d'aménager. La quasi-totalité des parcelles ont été vendues, les constructions sont en cour.

- le secteur La Couture aux Nonnins est classé en zone 1AUh, la modification consiste à le classer en zone 2AUh.

- Une partie de la zone 1AUh Le Fond de Pleu, sera classée en zone 2AUh. Au sud cette zone sera légèrement agrandie, une petite partie de la zone UB sera incluse dans la zone 1 AUh. Il est prévu la création de deux nouveaux emplacements réservés l'ER8, pour permettre la réalisation d'une placette de retournement afin de faciliter les manœuvres notamment des véhicules de collecte des déchets et également de l'ensemble des usagers de cette voie. Et l'ER 9 afin d'élargir la voie qui doit desservir la zone 1AUh. L'ER5 sera supprimé qui n'a plus son utilité du faite des travaux réalisé sur cette voie. Une petite partie des jardins protégés sera supprimée sur une superficie de 336 m².

- Quelques modifications seront apportées au règlement du PLU, elles sont dans le règlement joint au dossier.

Conséquences de la Modification

La présente Modification entraînera une modification du plan de zonage, avec une réduction sensible de la superficie des zones 1 AUh (- 9.67 ha) et une augmentation des zones 2AUh (+ 9.67 ha) et une modification de règlement.

Conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, la présente procédure de Modification du Plan Local d'Urbanisme :

- Ne modifie pas les éléments du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

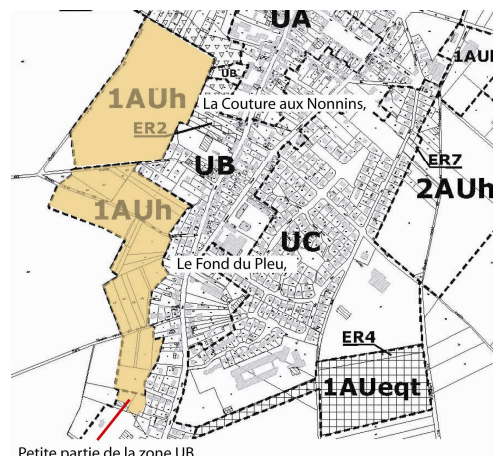
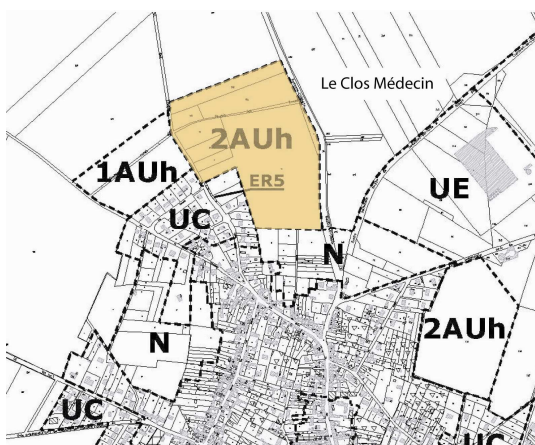
Contenu du document

La prescription projetée dans le cadre de la Modification du Plan Local d'Urbanisme est traduite dans l'extrait du plan de zonage : découpage en zone établi à l'échelle 1/5000^{ème} et délimitant les nouvelles zones.

Ces nouvelles dispositions s'ajoutent aux dispositions du PLU., approuvé le 25 juin 2009, qui restent applicables pour le reste du territoire communal.

I. Localisation des zones modifiées

Les zones à modifier sont situées au nord à l'ouest de la partie urbanisée de la commune de Neuilly-en-Thelle : la zone Le Clos Médecin est située au nord ouest et la zone La Couture aux Nonnins, Le Fond de Pleu à l'ouest de la partie urbanisée.



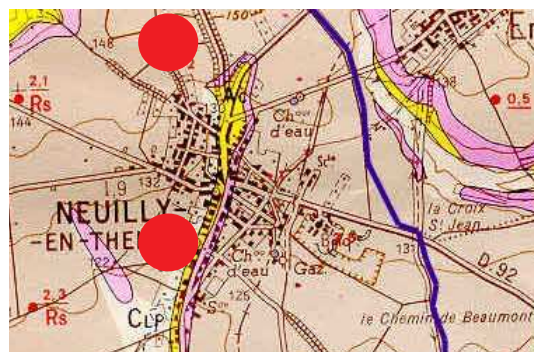
II. Analyse des sites :

1. Paysage et Environnement

Forme urbaine : la zone Le Clos Médecin est située au nord de la partie urbanisée de la commune. Cette zone constitue le prolongement du secteur bâti existant, elle est actuellement occupée par de l'agriculture.

Les zones La Couture aux Nonnins, Le Fond de Pleu à l'ouest de la partie urbanisée, ces zones sont actuellement occupées par de l'agriculture, elles constituent le prolongement de la partie urbanisée de la commune.

Environnement naturel : Au plan géologique, les deux zones sont assises sur des limons de plateaux, ces limons de plateaux constituent d'excellents supports à l'urbanisation.

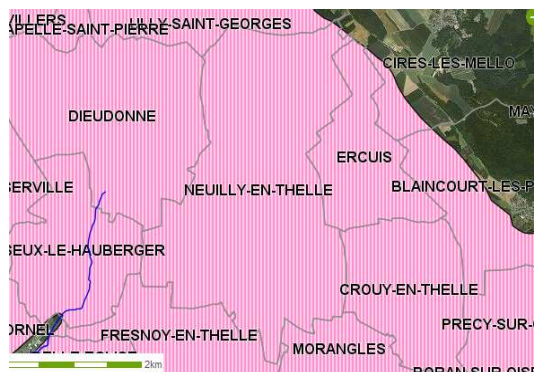


Les zones sont concernées par plusieurs Risques Naturels Majeurs :

Mouvement de terrain : la commune est soumise à des aléas de mouvement de terrain



Cavités souterraines : La commune est susceptible d'être affectée par des mouvements de terrains liés aux cavités souterraines : Aléa de référence effondrement localisé fort et en masse faible



Coulée de boue : Le Clos Médecin, La Couture des Nonnins, Le Fond du Pleu : coulée de boue Aléa fort



Coulée de boue : Le Fond du Pleu coulée de boue
Aléa moyen



Remontée de nappe : Le Clos Médecin alea remontée
de nappe faible à nul
La Couture des Nonnins, Le Fond du Pleu, Aléa
remontée de nappe faible à nul



Inondation : il n'existe pas de risque d'inondation sur le territoire de la commune de Neully-en-Thelle.

2. les photos des sites et de leurs environnements proches



La Couture des Nonnins



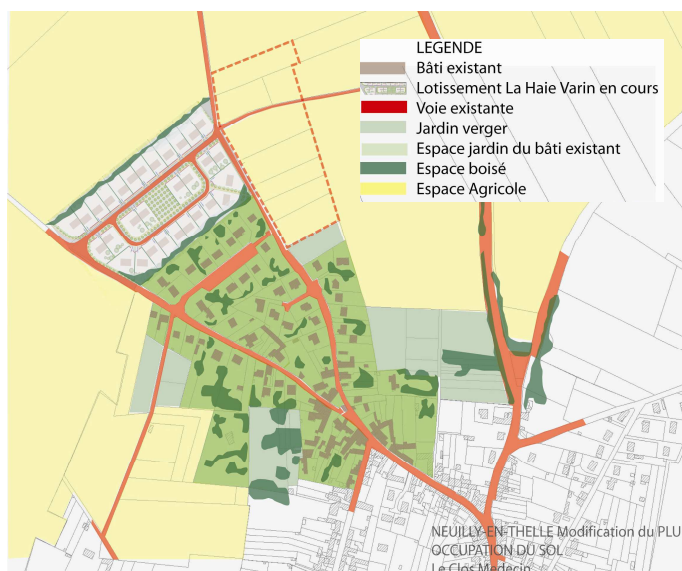
Le Fond de Pleu



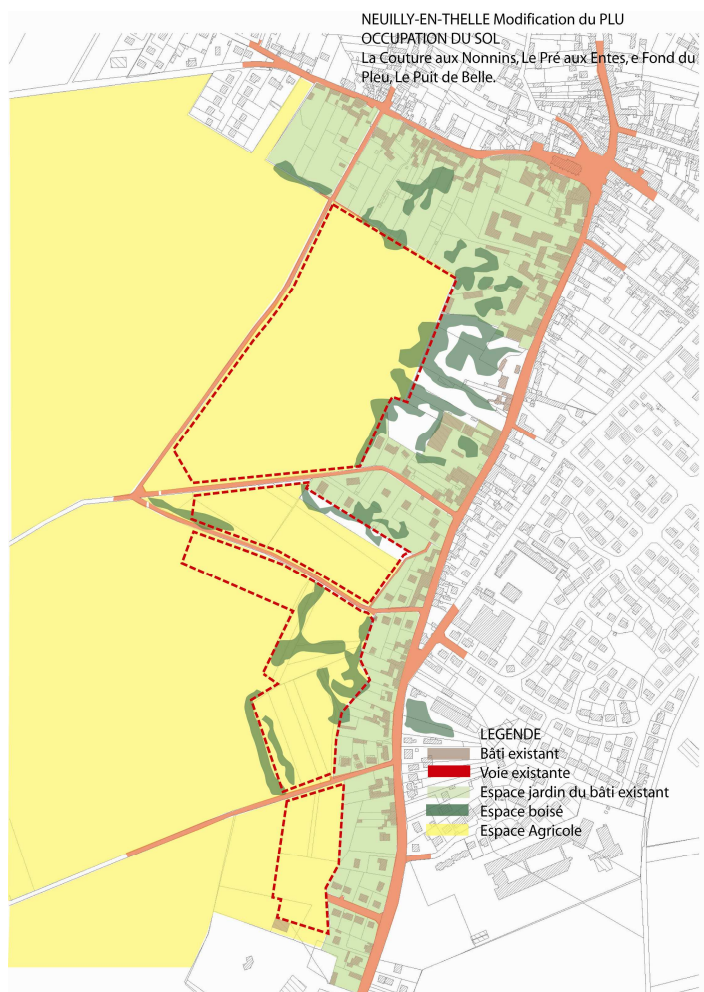
Le Clos Médecin



3. Occupation des sites et de leurs environnements proches :



La zone du Clos Médecin est essentiellement occupée par un espace agricole, elle est bordée par une partie de la rue Viville et par le Chemin des Etoquis qui ont fait l'objet d'un réaménagement dans le cadre de la réalisation du lotissement de la Haie Varin. Cette nouvelle voie permettra d'assurer une bonne desserte à la zone 1AUh qui sera créée par cette modification, en effet cette zone est classée en zone 2 AUh dans le PLU actuellement applicable.



La zone de la Couture des Nonnins, Le Fond de Pleu sont situées à l'ouest de la partie urbanisée de la commune de Neuilly-en-Thelle. Ces zones sont essentiellement occupées par des espaces agricoles. Ces zones sont bordées à l'est par les fonds de parcelles de la zone urbaine de la commune, ce sont pour la majeure partie des jardins.

La commune souhaite à travers cette modification réduire les surfaces des zones 1 AUh, en conséquence la zone la Couture des Nonnins, sera classée en zone 2 AUh.

Une partie de la zone 1 AUh Le Fond de Pleu sera classée en zone 2 AUh et partie restera en zone 1 AUh. Au sud une petite partie de la zone UB sera classée en zone 1AUh afin d'assurer une cohérence dans l'aménagement de cette zone.

4. Les réseaux

▪ Eau potable

La commune de Neuilly-en-Thelle fait partie du SIEAP "Plateau de Thelle" qui regroupe les communes d'Anserville, Crouy-en-Thelle, Ercuis, Fresnoy-en-Thelle, Le Mesnil-en-Thelle, Morangles et Puisieux-le-Hauberger.

Le SIEAP "Ully-Saint-Georges" dessert une partie du territoire communal de Neuilly-en-Thelle : Le Bois de Cauches.

Le service est exploité en affermage pour les deux secteurs. Le délégataire du SIEAP du Plateau de Thelle est La Lyonnaise des eaux, celui du SIEAP "Ully-Saint-Georges", la SEAO.

La collectivité est responsable du renouvellement des ouvrages, des branchements, des canalisations et du génie civil des réseaux d'eau potable. Toutes les autres prestations sont confiées à La Lyonnaise des eaux et à la SEAO. Le syndicat garde la maîtrise des investissements et la propriété des ouvrages.

Les ressources propres de la collectivité proviennent d'un forage en nappe souterraine. Concernant, Le Bois de Cauche, le SIEAP "Ully-Saint-Georges" dispose d'un forage et d'un puits simple.

La qualité globale des eaux est satisfaisante au regard des analyses effectuées par la DDAS. L'eau est de bonne qualité bactériologique. Elle est restée conforme aux normes réglementaires fixées pour les substances indésirables (nitrates, fluor...), les substances toxiques et les pesticides.

Il reste cependant quelques branchements en plomb à changer sur le réseau.

▪ Eaux usées

En 2009, le SIA Plateau du Thelle collecte les eaux usées provenant de à 3 972 habitations ou immeubles répartis sur les six communes adhérentes : Crouy-en-Thelle, Ercuis, Fresnoy-en-Thelle, le Mesnil-en-Thelle, Morangles et Neuilly-en-Thelle. Le réseau est composé de 15 km de collecteurs. Les eaux usées sont traitées par la station.

▪ **Réseau Assainissement eaux usées et eaux pluviales :**

Le contrat d'affermage liant La Lyonnaise des eaux à la commune de Neuilly-en-Thelle donne à la Lyonnaise des eaux la responsabilité du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien et de la permanence du service. La Lyonnaise des eaux collecte les eaux usées provenant de 1270 habitations réparties sur le territoire communal.

Le réseau de type séparatif est constitué de plus de 10 km de canalisations pour les eaux usées et près de 6 km de réseau dédié aux eaux pluviales.

Le bilan hydraulique fait état d'un volume facturé de plus de 130 000 m³ aussi bien pour les consommations domestiques qu'industrielles. Les branchements sont dans un état correct.

En août 2006, la Lyonnaise des eaux a créé une charte présentant ses 12 engagements en faveur du développement durable, des efforts sont faits dans ce sens.

Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration située à Le Mesnil en Thelle. Afin de se conformer à la directive eaux résiduaires urbaines dite « DERU », une nouvelle station d'épuration a été construite en 2009. Les zones AU feront l'objet d'aménagement assurant le tamponnement des eaux pluviales avant rejet dans les réseaux. Les volumes nécessaires et le débit de fuite seront définis par le gestionnaire du réseau en accord avec la commune. Un dossier d'autorisation « Loi sur l'eau » sera réalisé préalablement à l'aménagement des zones AU ;

▪ **Service Défense Incendie :**

La défense incendie de la commune est satisfaisante. Il sera complété dans chaque zone AU au moment de l'aménagement de ces zones afin de répondre aux exigences de sécurité incendie.

▪ **Réseaux divers**

▪ **Télécommunications :**

Les réseaux de télécommunication de Neuilly-en-Thelle sont satisfaisants. Ils sont parfaitement adaptables au développement de la commune.

▪ **Gaz :**

GRT gaz n'exploite actuellement aucun ouvrage sur le territoire communal, mais la commune bénéficie d'un réseau de gaz qui est relativement récent.

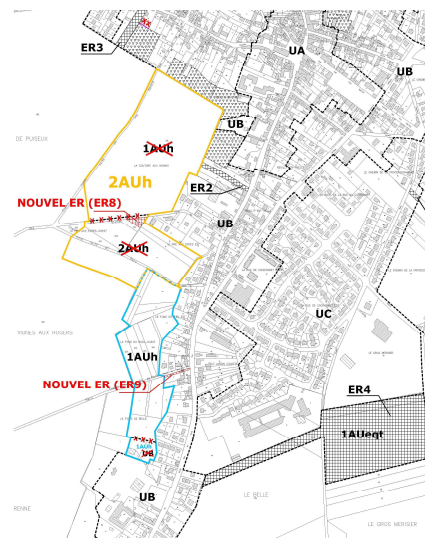
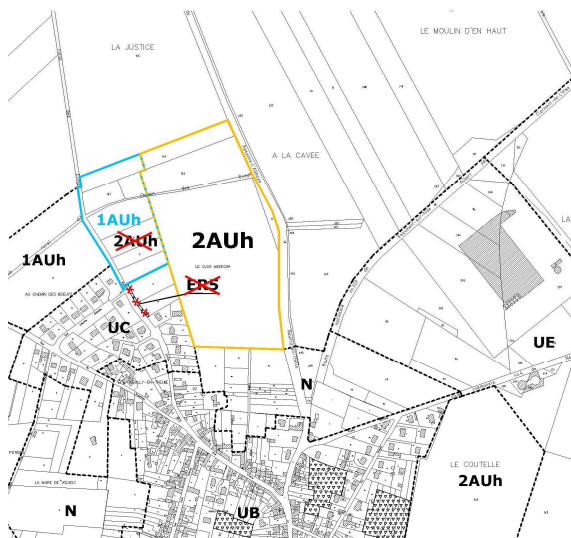
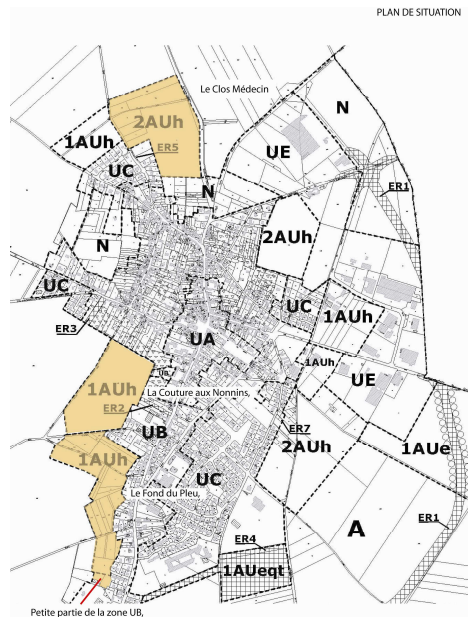
La commune est desservie dans sa quasi totalité.

▪ **Electricité :**

La commune est traversée par un réseau de lignes électriques aériennes de transport d'électricité. Un poste de transformation 400 / 225 kV est implanté sur le territoire communal à Terrier.

Le réseau électrique, de la commune, constitué de lignes aériennes et de lignes enfouies. Il est suffisant pour satisfaire aux besoins actuels des habitants. Il est également capable de satisfaire aux besoins créés par une future urbanisation

III. Modification de zonage



IV. Modification des emplacements réservés et jardins protégés

Deux nouveaux emplacements réservés sont créés : l'ER8, pour permettre la réalisation d'une placette de retournement afin de faciliter les manœuvres notamment des véhicules de collecte des déchets et également de l'ensemble des usagers de cette voie. L'ER 9 afin d'élargir la voie qui doit desservir la zone 1AUh. L'ER5 sera supprimé qui n'a plus son utilité du fait des travaux réalisés sur cette voie. (Cf annexe emplacement réservé). Une petite partie des jardins protégés sera supprimée (336 m²).

V. Modification du règlement

Les modifications du règlement sont mentionnées dans le document [règlement modifié](#).

Les éléments **rouges** et barrés sont supprimés, les éléments **bleus** sont ajoutés.

Tableau des superficies modifiées des différentes zones :

Zones modifiée	Superficie en hectares avant modification	Superficie en hectares après modification
<i>Zone UB</i>	63.2 ha	62.83 ha
<i>1AUh</i>	27,8 ha	18.50 ha
<i>1AUe</i>	16,5 ha	16.5 ha
<i>1AUeqt</i>	5,7 ha	5.7 ha
<i>2AUh</i>	28 ha	37.67 ha
Total des zones AU	78.00 ha	78.30 ha
Superficie communale	1 566 ha	1 566 ha

La capacité d'accueil totale des zones sur la commune est de 546 logements répartis comme suit :

zone	Lieux dits	Capacité d'accueil avant modification	Capacité d'accueil après modification
1AUh	La Couture aux Nonains	80	
1AUh	Le Fond du Pleu	86 46	
1AUh	Le Chemin de la Procession Nord	26	
1AUh	Le Chemin de Crouy	48	
1AUh	Le Chemin des Bœufs	35	
1AUh	Le Clos Médecin	20	
Total zones 1AUh	275		
2AUh	Le Chemin de la Procession Sud	121	
2AUh	La Coutelle	60	
2AUh	Le Clos Médecin	90 70	
2 AUh	La Couture des Nonnains	80	
2 AUh	Le Fond de Pleu	40	
Total zones 2AUh	270		
AUh	Total	546	

VI. Incidences des dispositions de la modification sur l'environnement

1. Sur l'environnement naturel :

La modification aura peu d'impact sur l'environnement naturel, toutes les précautions seront prises par les projets afin de tenir compte notamment des risques naturels majeurs, la commune n'est couverte par aucune ZNIEFF, ZICO, Natura 2000, ou par un corridor biologique. Les espaces boisés existants sont de faible qualité, ils seront complétés par des plantations importantes dans les espaces restés libres. Les plantations d'alignement accompagnant les voies compléteront cette trame verte. Toutes les zones AUh sont déjà présentes dans le PLU actuel, la modification consiste à diminuer les superficies des zones 1 AUh et de les reclasser en zone 2 AUh.

Sur le paysage urbain :

L'architecture devra s'intégrer dans les futures zones d'aménagement et assurer la liaison architecturale entre les constructions existantes et futures. Le choix des matériaux aura une importance prédominante. La hauteur des constructions est limitée à R+1+1 seul niveau de comble. Pour l'essentiel le règlement des zones reste inchangé.

2. Sur les réseaux et défense incendie

L'assainissement collectif sera mis en place sur l'ensemble des zones à aménager. Le tamponnement des eaux pluviales et la mise en place d'un débit de fuite contrôlé évitera une surcharge du réseau existant. La couverture incendie sera réalisée dans le cadre des projets futurs en conformité avec les textes en vigueur.

3. En terme de circulation

Les extensions urbaines entraîneront une hausse sensible du trafic routier local.

Cependant, la mise en place la déviation à l'Est de Neuilly-en-Thelle permettra de limiter la circulation en centre ville, et donc de limiter l'impact sonore du trafic routier en milieu urbain.

4. Servitudes

Seule la zone 2 AUh La Couture des Nonnains est concernée par la servitude de protection des monuments historiques (église classée). Aucune autre servitude grève les secteurs qui ont été modifiés.

CONCLUSION

La présente note de présentation complète le Rapport de Présentation du PLU approuvé le 25 juin 2009.

Le PLU actuel reste applicable sur l'ensemble du territoire communal à l'exception des zones faisant l'objet de la présente Modification.

Conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, le présent dossier de Modification du PLU de Neuilly-en-Thelle sera soumis à Enquête Publique et soumis conjointement à l'avis des personnes publiques associées.