Commune de NEUILLY-EN-THELLE

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

PLAN LOCAL D'URBANISME

01U21

Rendu exécutoire
le



RAPPORT DE PRÉSENTATION

Date d'origine :
Octobre 2022

1

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 (PLU) de NEUILLY-EN-THELLE

Commune de Neuilly-en-Thelle



Mairie de Neuilly-en-Thelle
3 avenue des Cinq-Martyrs
60530 NEUILLY-EN-THELLE
Courriel : secretariat@neuillyenthelle.fr

Rapport de présentation

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

Equipe d'étude :

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

Octobre 2022

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de décembre 2000. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS). Son contenu est aujourd'hui largement articulé autour des dispositions issues du Grenelle de l'Environnement.

Le PLU est un document juridique qui définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Mais son objet est également d'exprimer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune. Selon l'article L.110-1 du code de l'environnement, le développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

A cette fin, et selon l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, l'action des collectivités publiques traduites dans le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :

• L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable.

• La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs (habitat, activités économiques, activités sportives ou culturelles, équipements publics), et en tenant compte de l'équilibre emploi-habitat-commerces-services ainsi que des moyens de transport, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques et de la gestion des eaux.

• Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des milieux, sites et paysages, la réduction des nuisances sonores, la prévention des risques, des pollutions et des nuisances de toute nature, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le PLU est élaboré ou révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Une délibération du conseil municipal prescrit l'élaboration ou la révision du PLU et précise les modalités de concertation avec le public (articles L.103-2 à L.103-4 du code de l'urbanisme).

L'Etat, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document à l'initiative du maire ou à leur demande, à la suite de la notification de la prescription d'élaboration du PLU.

Le PLU doit être compatible, s'ils existent, avec le schéma de cohérence territoriale, un schéma d'aménagement et de gestion des eaux, un schéma de mise en valeur de la mer, une charte de parc naturel régional, un plan de déplacements urbains, un programme local de l'habitat. Il doit également intégrer les orientations du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité des Territoires approuvé, dès lors que la prescription du PLU est prise après l'entrée en vigueur de ce schéma et que le territoire communal n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale applicable. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation du PLU, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document.

Le PLU est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Le PLU est établi pour une perspective de développement et d'aménagement s'étendant sur environ dix à quinze années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communaux.

Le rapport de présentation du dossier PLU contient un diagnostic dont l'objectif est de faire une synthèse des données recueillies afin de donner une photographie des principaux traits de la commune replacée dans son contexte intercommunal. Ces traits concernent le site, les paysages, l'environnement, le fonctionnement urbain, les réseaux et infrastructures, les tissus urbanisés, les espaces publics, les équipements et les services, les données socio-démographiques et le logement.

A partir de ce constat, des «lignes de forces» pour le développement de la commune permettent d'établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), c'est-à-dire un projet global cohérent pour les années à venir qui pourrait s'articuler, suivant la délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2020.

Le projet global vise ainsi à un développement maîtrisé de Neuilly-en-Thelle en privilégiant l'urbanisation du secteur aggloméré accueillant les équipements et une partie des activités, cela s'inscrivant dans l'objectif national de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels.

Il convient de signaler que le territoire communal n'est pas directement concerné par un périmètre de site NATURA 2000. Dans le cadre de la démarche au cas par cas, l'autorité environnementale a été consultée, début 2021, sur la base du projet communal validé par les élus et présenté à la population. Il a été demandé de réaliser une évaluation environnementale du projet de PLU révisé.

Ce **rapport de présentation adopte donc un format qui contient cette évaluation environnementale du PLU révisé.**

Sommaire

PRÉAMBULE **p.2**
INTRODUCTION **p.4**

CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE ET ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES SCHÉMAS, PLANS, … **p.5**
1. Contexte intercommunal et articulation du PLU avec les autres schémas, plans… p.6
2. Accessibilité et réseaux p.12
3. Équipements, services et activités économiques p.21
4. Analyse démographique et parc de logements p.30
5. Synthèse des enjeux p.34

CHAPITRE 2 : ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **p.36**
1. Les caractéristiques géophysiques p.37
2. Analyse des risques naturels et technologiques p.40
3. Qualité de l'air et bilan énergétique p.43
4. La biodiversité et les milieux naturels p.44
4. Les paysages p.47
5. Le patrimoine bâti p.51
6. Synthèse de l'état initial de l'environnement et hiérarchisation des enjeux p.59

CHAPITRE 3 : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT **p.61**
1. Le scénario au fil de l'eau p.63
2. Les incidences notables au regard de l'artificialisation p.66
3. Les incidences notables sur la gestion des risques p.67
4. Les incidences notables sur le paysage p.68
5. Les incidences notables sur le patrimoine p.69
6. Les incidences notables sur la ressource en eau p.70
7. Les incidences notables sur la biodiversité p.71
8. Les incidences notables sur les nuisances p.72

CHAPITRE 4 : CHOIX RETENUS POUR LE PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) ET LEUR JUSTIFICATION RÉGLEMENTAIRE **p.73**
1. Le document soumis à concertation et le bilan de la concertation p.74
2. Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues p.75
3. La justification des dispositions réglementaires proposées p.128
4. La mise en œuvre du PLU p.147

CHAPITRE 5 : MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER LES CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN **p.148**
1. Les enjeux de l'évaluation environnementale stratégique p.149
2. Les incidences notables au regard de l'artificialisation p.152
3. Les incidences notables sur la gestion des risques p.155
4. Les incidences notables sur le paysage et patrimoine p.158
5. Les incidences notables sur la ressource en eau p.163
6. Les incidences notables sur la biodiversité p.164
7. Les incidences notables sur les nuisances p.168
8. Modalités portant sur l'analyse des résultats de l'application du plan p.170

CHAPITRE 6 : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE p.174

Introduction

La commune a décidé de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 18 Juin 2008 et modifié à plusieurs reprises, par délibération du conseil municipal en date du 17 novembre 2020. Cette procédure de révision permet de définir un nouveau projet communal et de revoir totalement le contenu réglementaire du document d'urbanisme. Depuis octobre 2021, Monsieur le Préfet de l'Oise a porté à la connaissance de Monsieur le Maire les modalités d'association de l'Etat à la révision du PLU d'Avrechy conformément aux termes des articles L.132-7 et L.132-10 du Code de l'Urbanisme.

Évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme révisé :

Suivant les dispositions de l'article L.104-2 du code de l'urbanisme, le territoire communal n'étant pas directement concerné par la présence d'un site Natura 2000 (le site le plus proche étant la zone spéciale de conservation FR2212005 «Forêt picarde» situé à un peu plus de 7 km des limites communales), la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Neuilly-en-Thelle ne faisait pas automatiquement l'objet d'une évaluation environnementale.

Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, pris en application de la loi ASAP du 7 décembre 2020, a modifié le régime applicable à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme au cours de la procédure. Désormais, la procédure de révision des Plan Locaux d'Urbanisme est obligatoirement soumise à évaluation environnementale.

Ces nouvelles dispositions s'appliquent depuis le 16 octobre 2021 aux procédures en cours. En conséquence, la forme du présent rapport de présentation est donc celle définie par les articles R.151-1, R.151-2 et R.151-4 du code de l'urbanisme.

Les études nécessaires à la réalisation du document ont été confiées à l'agence d'urbanisme ARVAL de Crépy-en-Valois (Oise). La Direction Départementale des Territoires a été chargée de suivre la révision du document au regard des enjeux portés par l'État.

La concertation a associé, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fait l'objet de réunions associant les services de l'Etat et personnes publiques ayant demandé à être consultées, notamment au cours de 5 réunions qui se sont tenues le 4 juin 2021, le 2 juillet 2021, le 17 septembre 2021, le 15 octobre 2021 et le 3 décembre 2021.

À compter de février 2021, dès le début des études, un registre permettant de recueillir les observations des administrés a été ouvert en mairie. Dès sa mise en ligne sur le site internet de la DDT en octobre 2021, le Porter à Connaissance du Préfet à été mis à disposition des habitants.

En avril 2022, le rapport de diagnostic contenant l'état initial de l'environnement est devenu consultable en mairie. Le 6 décembre 2021, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables. Suite au débat sur le P.A.D.D., le document a été tenu à disposition du public dans les locaux de la mairie.

Dans les informations municipales d'avril 2022, communiquées à l'ensemble des ménages de la commune, il a été précisé que le rapport de diagnostic et le P.A.D.D. (pièce 2 du dossier PLU) étaient à la disposition des administrés en mairie, jusqu'à l'arrêt du projet de PLU révisé, avec un feuillet spécifique de 4 pages présentant les principales orientations du nouveau projet communal proposé.

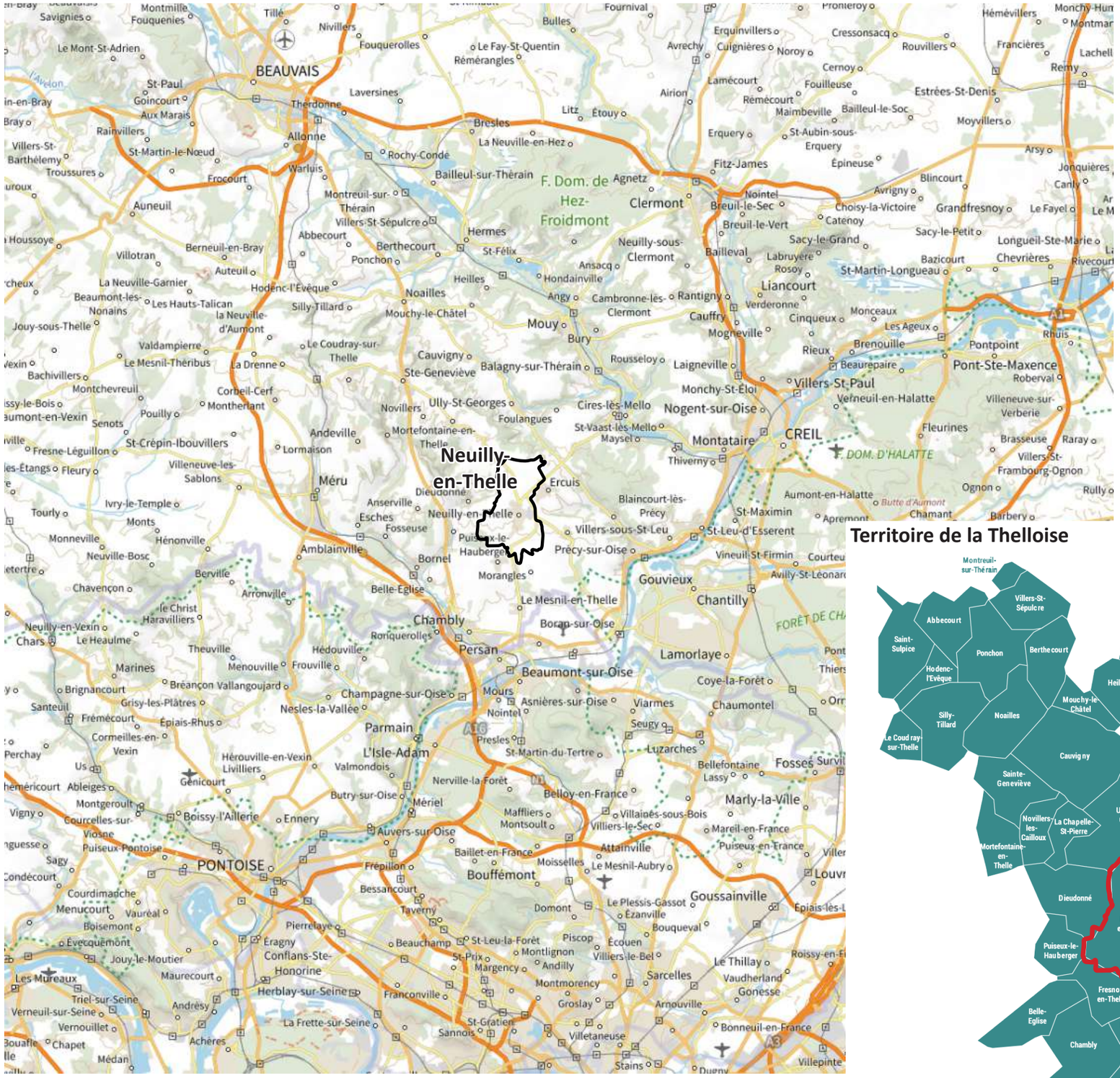
Le projet de PLU révisé a été arrêté par délibération du conseil municipal le 20 octobre 2022, puis transmis pour avis et observations à l'ensemble des personnes publiques ayant demandé à être consultées.

Le projet de PLU révisé est ensuite soumis à enquête publique. Le projet est alors modifié pour prendre en considération les remarques émises lors de la consultation des services et lors de l'enquête publique. Le PLU révisé est finalement approuvé par délibération du conseil municipal. Il est tenu à la disposition du public.

CHAPITRE I - DIAGNOSTIC

I - Neuilly-en-Thelle dans son contexte intercommunal

1.1 Localisation de la commune :



Source : Carte IGN

Territoire de la Thelloise

La commune de **Neuilly-en-Thelle se situe au sud-ouest du département de l'Oise**, dans l'arrondissement de Senlis et le canton de Méru. Elle est desservie par cinq routes départementales qui se croisent au niveau du centre-bourg et qui **la positionne à 30 km de Cergy-Pontoise, 30 km de Beauvais, 23 km de Creil,** 20 km de Chantilly, 15 km de Méru, 13km de Persan-Beaumont et 10 km de Chambly. À l'échelle du département, la commune a donc une position située à la jonction entre l'Oise et le Val d'Oise. Elle est à seulement 50 km de Paris et l'A16 vers Paris est accessible en 10 mn . Ainsi Neuilly-en-Thelle est davantage tournée vers Cergy-Pontoise, Persan-Beaumont et les pôles urbains franciliens, que vers ceux de l'Oise.

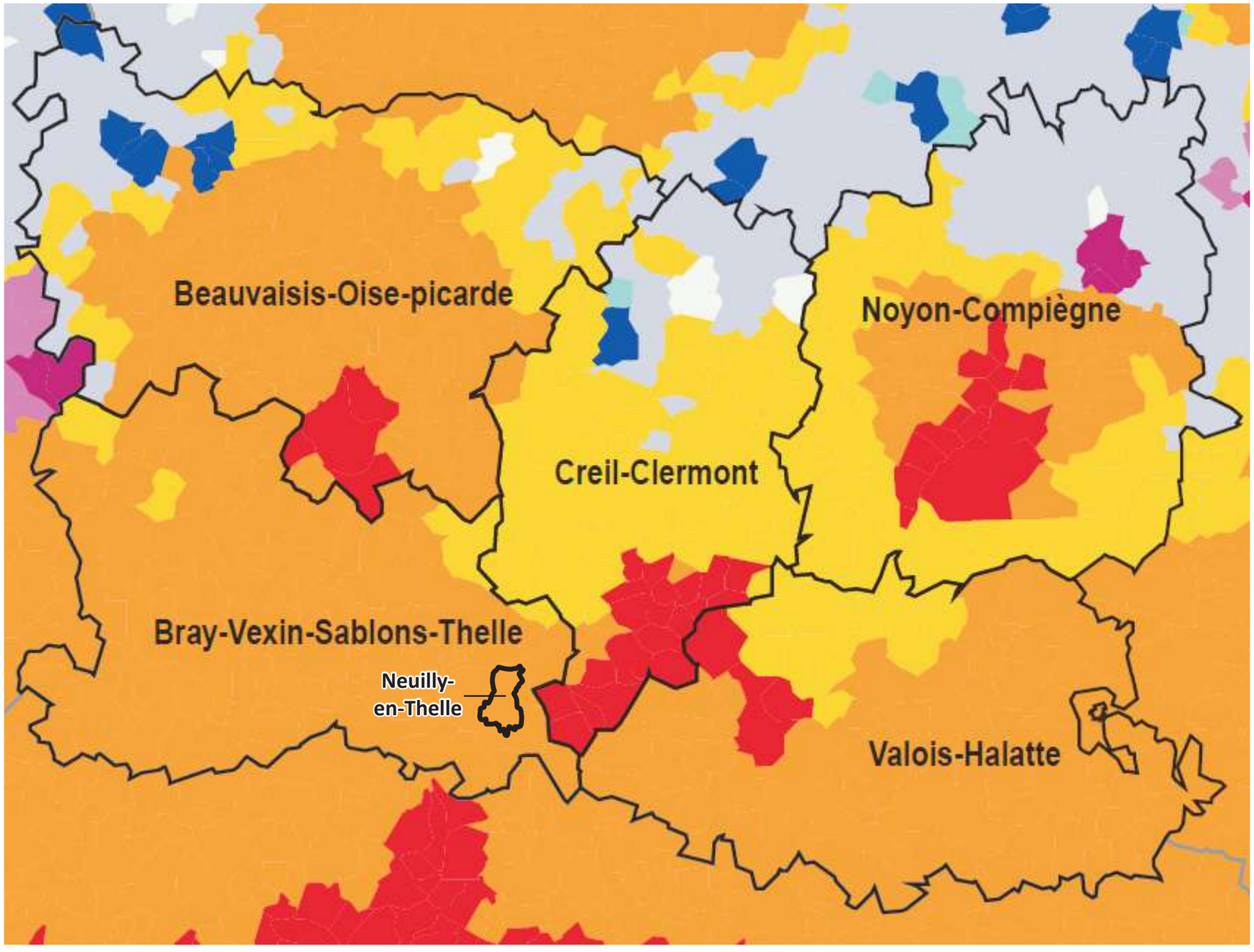
Le territoire communal comprend 1 573 ha et accueille 3 818 habitants selon les dernières données de l'Insee, mais les dernières données communales permettent d'estimer autour de 4 000 le nombre d'habitants en 2021, soit une densité de population d'environ 250 habitants au km². Neuilly-en-Thelle est limitrophe avec les communes d'Ercuis, Crouy-en-Thelle, Morangles, Fresnoy-en-Thelle, Puiseux-le-Hauberger, Dieudonné et Ully-Saint-Georges.

La commune **fait partie de la Communauté de Communes Thelloise** créée le 1er janvier 2017. Elle compte 61 725 habitants répartis sur 40 communes membres. Elle est notamment compétente a pour compétences l'aménagement du territoire et constitue la structure en charge de l'élaboration et de l'application du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Elle a également pour compétence l'urbanisme, l'économie et l'emploi, la collecte des déchets, l'assainissement, les transports et la petite enfance

Le SCOT de la Thelloise est en cours d'élaboration. Le projet de SCOT a été arrêté le 15 avril 2021 puis la procédure a été suspendue pour élargir le périmètre. Il est rappelé que l**es dispositions du PLU révisé de Neuilly-en-Thelle devront être compatibles (ou mis en compatibilité si besoin) avec celles du futur SCOT une fois ce dernier approuvé.**

I - Neuilly-en-Thelle dans son contexte intercommunal

Le zonage en aires urbaines selon l'INSEE :



Le zonage des aires urbaines de 2010

Espaces des aires urbaines
- Grands pôles (10 000 emplois)
- Couronne
- Espace multipolarisé

Espaces des autres aires

Moyennes aires urbaines
- Moyens pôles (5 000 à 10 000 emplois)
- Couronne

Petites aires urbaines
- Petits pôles (moins de 5 000 emplois)
- Couronne

Autre espace sous influence d'un pôle
- Autre multipolarisé

Source : INSEE 2014

STATUT DE LA COMMUNE

Suivant la carte des territoires vécus de l'INSEE (2010) ci-contre, Neuilly-en-Thelle est une commune faisant partie de la couronne d'un grand pôle : celui de la région parisienne.

Dès lors, ce pôle d'emplois ayant une influence sur la commune attire au moins 40% des actifs qui habitent à Neuilly-en-Thelle. En 2017, la région parisienne attire en effet près de 54% des actifs, dont 32% dans le Val d'Oise avec le pôle de Persan-Beaumont qui représente plus de 8% des actifs qui habitent la commune, l'Isle-Adam 4 % et Roissy-en-France environ 2 %. Paris intramuros représente 7 % des emplois occupés par un actif résidant à Neuilly-en-Thelle, et la Seine-Saint-Denis et les Hauts-de-Seine environ 5 % respectivement.

Toutefois, plus de 16 % des actifs travaillent sur Neuilly-en-Thelle, et environ 12 % dans les communes alentour de la Thelloise. Neuilly-en-Thelle peut en effet être considérée comme un pôle d'emploi à l'échelle locale.

La commune est identifiée au SCOT comme l'un des 3 pôles relais à l'échelle des 40 communes qui composent le territoire de la Thelloise. C'est en effet la ville de proximité vers laquelle se rendent habituellement les habitants des communes aux alentours pour accéder aux commerces (supermarché, pharmacie, boulangerie, boucherie, etc). La commune est donc sous l'influence de plusieurs pôles pour l'emploi, mais exerce son influence sur les communes voisines pour les services ou équipements.

Ce contexte géographique offre un potentiel attractif pour les ménages à la recherche d'une implantation résidentielle du fait de sa proximité avec des pôles urbains majeurs de l'Île-de-France et de son cadre de vie rural bien préservé.

1.2 Bilan du SCOT en cours d'élaboration :

Le SCOT de la Communauté de Communes Thelloise a été arrêté le 15 avril 2021, puis la procédure a été suspendue pour intégrer une nouvelle commune au périmètre du SCOT.

Les objectifs	*Les orientations et les prescriptions pour les mettre en œuvre*	*Conséquences sur le contenu de la révision du PLU*
HABITAT *Privilégier la solidarité et la proximité territoriale*	• Des **objectifs démographiques déclinés selon l'armature urbaine** : - un pôle structurant : Chambly, croissance démographique d'environ 1,5%/an, - un pôle d'équilibre : Sainte-Geneviève/Noailles, croissance démographique d'environ 1,3%/an, - **3 pôles relais dont Neuilly-en-Thelle**, croissance démographique d'environ **1%/an**, - 9 bourgs d'appui et 25 villages ruraux, croissance démographique comprise entre 0,5 et 0,8%/an. • Hypothèse : **+ 10 370 habitants et + 6 000 logements entre 2020 et 2035** sur l'ensemble de la Thelloise. • **Limiter la consommation d'espaces** pour le développement urbain : - Maintenir les coupures d'urbanisation entre village, - Privilégier le comblement des dents creuses, changement de destination et réemploi des logements vacants, - Lutter contre les logements insalubres (aides à la rénovation, réflexion sur une nouvelle OPAH), - Besoins fonciers en extension : **260 à 300 hectares** pour l'ensemble du territoire, - Mettre en place **des densités selon l'armature urbaine** : 30 lgts/ha dans le pôle de Chambly, 20 à 25 lgts / ha dans le pôle d'équilibre, 15 à 20 lgts/ha dans les bourgs d'appui et 10 à 15 lgts/ha dans les villages ruraux. • Encourager le parcours résidentiel et **diversifier l'offre de logements** : - Adapter la taille des logements pour l'accueil d'une nouvelle population et pour les personnes âgées, - Favoriser la mixité des typologies de logements, - Lancer l'élaboration d'un PLH.	• Il n'est pas fixé d'objectifs démographiques et de logements chiffrés déclinés par commune, mais **l'hypothèse de croissance qui sera retenue dans futur PLU ne devra pas dépasser 1%/an entre 2020 et 2035.** • Pour limiter la consommation d'espaces, un **recensement précis de l'ensemble du potentiel de construction, changement de destination et reconversion du bâti existant est attendu** dans le futur PLU. Selon le SCOT, les études porteront prioritairement sur les îlots fonciers. Une première analyse permet d'**estimer à plus d'une centaine le nombre de logements potentiels dans la trame déjà bâtie.** Un bilan de la consommation foncière sur la dernière décennie est également attendu. Pour maintenir les coupures d'urbanisation, il conviendra d'éviter toute extension de la trame urbaine à vocation résidentielle vers Ercuis à l'est ou vers Fresnoy-en-Thelle au sud. • Le SCOT ne définit pas de densités moyennes pour les pôles relais. Il conviendra de prévoir des densité moyennes autour de 20 lgts/ha, compris entre les densités prévues pour les bourgs d'appui et les densités prévues pour le pôle d'équilibre. • Il conviendra de maintenir une **offre en logements équilibrée entre accession et location**, **en taille des logements** et en **part de logements aidés**, sachant que l'offre existante en 2017 sur la commune est de 27% pour la part de logement en location (dont 10% en locatif aidé) et de 33% pour les logements de 1 à 3 pièces.
DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET ÉQUIPEMENTS : *Impulser un nouveau rayonnement pour assurer l'attractivité raisonnée du territoire*	• **Répondre aux besoins des entreprises** : - Confirmer le projet de zone de développement économique (Chambly/Belle Eglise), - **Renforcer les pôles économiques existants en privilégiant le remplissage et la densification**, avec un pôle majeur (Chambly), **5 pôles intermédiaires** et 4 pôles de proximité identifiés, - Définir un plan d'action pour les zones d'activités les plus attractives identifiées dans le DAAC en vue d'un potentiel développement voire une extension, - Accompagner les filières stratégiques : filières endogènes, filière médicale, filières innovantes, EES, - Engager la réflexion sur la création d'une pépinière d'entreprises. • **Limiter la consommation d'espaces** pour le développement économique : - **Recenser les friches** du territoire et les aménager pour maîtriser la consommation foncière, - Requalifier les sites et locaux d'activités vacants, redynamiser les ZA en perte de vitesse - Besoins fonciers liés au développement économique : **160 à 300 hectares,** - Rechercher une meilleure intégration paysagère des zones d'activités au sein des tissus bâtis. • Conserver l'**activité commerciale en centre-villes** : - Intégrer les prescriptions du DAAC et **conforter les zones commerciales existantes**, - Créer les condition favorables au développement commercial. • Valoriser **l'activité agricole** et encourager sa diversification : - Privilégier **un développement ayant le moins d'impact sur l'agriculture**, éviter le mitage et la consommation des espaces agricoles, et geler les terres à forte valeur agronomique, - Tenir compte des projets économiques des exploitations et autoriser les opération d'aménagement à condition qu'elles ne remettent pas en cause l'activité agricole, - Créer des espaces tampons entre les extensions urbaines et l'espace agricole. • Développer **le tourisme** sur le territoire : - Développer les projets de pratiques sportives et ludiques, le tourisme fluvial et tourisme d'affaires, - Développer également le tourisme de découverte du territoire, promouvoir les chemins de randonnées et **favoriser la création d'hébergements touristiques**	• Neuilly-en-Thelle est identifiée au projet de SCOT comme pôle économique intermédiaire déjà existant, permettant de **conforter la zone d'activités existante**. Il reste un **potentiel foncier de 13 hectares dans la zone UE et de 14 hectares dans la zone 1AUe** du PLU de 2008. L'enveloppe foncière allouée au développement économique dans le SCOT est importante et rend compatible l'extension prévue de la zone d'activités portée par la Communauté de Communes compétente sur ce thème. Il convient cependant de justifier cette consommation d'espaces agricoles dans l'éventualité du maintien d'une partie de ces emprises à vocation économiques dans le futur PLU. • La zone d'activités économiques étant située au contact des tissus bâtis, il convient de **veiller à poursuivre les efforts visant à une meilleure intégration paysagère**. • Plusieurs friches industrielles ont déjà fait l'objet de mutation sur la commune (Craffe, ...) et d'autres **sites d'activités pourront être identifiés au PLU révisé pour encadrer les conditions du renouvellement urbain** (anciens corps de ferme par exemple). • La commune a **vocation à soutenir et à développer l'offre d'activités commerciales et de services** en s'appuyant sur la structure commerciale de proximité en mesure de répondre aux besoins des habitants du secteur. Le PLU pourra identifier les linéaires commerciaux pour éviter le changement de destination des fonds de commerce et définir des règles spécifiques en matière de stationnement comme le suggère le SCOT. • Le territoire communal est largement couvert par les superficies agricoles et la présence de plusieurs sièges d'exploitation. Les emprises agricoles exploitées viennent au contact du secteur urbanisé. Les **orientations du PLU révisé devront viser à consommer le moins d'espace agricole possible et veiller au bon fonctionnement des activités agricoles** en place. • Neuilly-en-Thelle dispose d'atouts pour développer un tourisme de découverte, sur la base des cheminements ruraux qui parcourent le territoire communal (projet de véloroute V32) et du patrimoine bâti à valoriser, ou encore pour y développer le tourisme d'affaires grâce à sa bonne accessibilité depuis l'Île-de-France. Il convient donc **d'intégrer aux réflexions communales la valorisation des équipements et hébergements touristiques existants et ceux pouvant être développés**.

Les objectifs	*Les orientations et les prescriptions pour les mettre en œuvre*	*Conséquences sur le contenu de la révision du PLU*
PAYSAGE, ENVIRONNEMENT ET RISQUES *Assurer un développement vertueux et durable qui préserve les qualités environnementale et patrimoniales garantes du cadre de vie* *Prendre en compte les risques*	• **Préserver les paysages du territoire :** - Adapter des d**ispositions spécifiques en fonction des 6 entités paysagères** (maintenir le bocage de la Boutonnière du Bray, les coupures d'urbanisation pour le Plateau Clermontois et Plateau de Thelles, les plans d'eau de la vallée du Thérain Aval, etc.), - **Recenser les éléments végétaux remarquables** et prévoir les dispositions réglementaires pour les maintenir, - Pérenniser les espaces agricoles et naturels en anticipant les évolutions des pratiques culturales, - Protéger les espaces en eaux et les zones humides, - Mettre en valeur les **points de vue remarquables,** - Prévoir l'utilisation de **matériaux similaires à ceux présents dans l'environnement** pour les constructions nouvelles, et faire référence à la **plaquette du CAUE Arbres et haies de Picardie** pour favoriser l'utilisation de végétation de qualité, - Protéger les villages remarquables (villages artistiques, historiques, pittoresques...). • **Mettre en valeur le patrimoine bâti :** - **Protéger le bâti ancien** par des dispositions réglementaires et un zonage spécifique, - Réactualiser la plaquette de recommandations architecturales de la Thelloise, - Identifier le **patrimoine bâti vernaculaire.** • **Protéger l'environnement :** - Poursuivre l'**amélioration de la qualité chimique de l'eau** des rivières en améliorant la qualité de l'assainissement (à travers le Schéma directeur d'assainissement de la CCT) et en maîtrisant les ruissellements (partenariat avec les exploitants, maintien des éléments plantés en amont)conformément au SDAGE. - Permettre l'**amélioration de la qualité écologique de l'eau** des rivières et des zones humides, - Protéger les secteurs reconnus pour leur sensibilité environnementale (sites Natura 2000, ZNIEFF...), - Définir une **trame verte et bleue** conciliable avec les activités économiques et agricoles, - Favoriser la **diminution des déchets** et améliorer la **qualité de l'air** sur le territoire (PCAET en cours d'élaboration), - Favoriser la maîtrise des **consommations énergétiques** (une étude de planification énergétique a été réalisée sur la CCT) et soutenir le développement des énergies renouvelables. • **Prendre en compte les risques :** - Recenser l'ensemble des risques connus sur le territoire, - Recenser les axes de ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, favoriser les aménagements d'espaces perméables (espaces verts, parkings, voiries perméables...), - Annexer au document d'urbanisme les mesures constructives nécessaires à la prise en compte de chaque risque, - Prévoir des infrastructures routières en adéquation avec les risques de montée des eaux, - Tenir compte des sites potentiellement pollués pour en informer les porteurs de projets, - Tenir compte des nuisances générées par les infrastructures de transport, - Tenir compte des impacts environnementaux et des nuisances éventuelles générées par les ICPE, projets d'extraction et transports de matériaux	• Selon l'atlas des paysages de l'Oise, Neuilly-en-Thelle fait partie de l'entité paysagère du Plateau de Thelle.Le SCOT impose en particulier de **maintenir les coupures à l'urbanisation entre les bourgs.** • Le PLU adopté en 2008 identifie déjà les boisements du territoire (Bois Viville, bois des Cauches et bois de la Bretonnière) en tant qu'**espaces boisés classé (EBC)**, et les cœurs d'îlots et franges urbaines composées de fonds de jardin sont identifiés en tant qu'**élément planté protégé** (bien que cela n'ait pas limité la construction sur certaines parcelles), en cohérence avec l'orientation du SCOT. • Le SCOT n'identifie pas les points de vue remarquables sur la commune : le diagnostic du PLU permettra d'**identifier les principaux points de vue à préserver et mettre en valeur.** • La révision du PLU sera l'occasion de revoir les dispositions réglementaires permettant **l'intégration architecturale et paysagère des constructions neuves et de veiller à protéger le bâti ancien**. Le PLU adopté en 2008 prévoit déjà 3 zones urbaines distinctes (UA, UB, UC) permettant de définir des dispositions spécifiques en fonction du tissu bâti (centre-ancien, extensions anciennes, extensions pavillonnaires plus récentes). • La p**laquette de recommandations architecturales de la Thelloise** a été réalisée il y a près de 20 ans, si son actualisation est réalisée rapidement, le projet de PLU révisé pourra y faire référence, ce qui permettrait de faciliter la rédaction des dispositions portant sur l'aspect extérieur des constructions. • Le PLU adopté en 2008 n'identifie pas d'éléments bâtis à préserver. La révision du PLU pourra être l'occasion de recenser le petit patrimoine pour mieux le valoriser. • Bien que le territoire communal n'est pas traversé par des rivières et zones humides, il convient de **maîtriser les rejets de la station d'épuration** et les ruissellements en provenance du tissu bâti et des espaces agricoles qui peuvent être source de pollution des nappes ou des rivières en aval. Le PLU révisé devra veiller à permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. • Neuilly-en-Thelle ne compte pas d'espaces naturels sensibles sur son territoire. Le SCOT identifie uniquement un corridor arboré qui suit la limite communale au nord et à l'ouest (vallée Baillon en limite avec Dieudonné). • Le futur PLU pourra engager une réflexion sur l'améliorer les circulations pour **faciliter le ramassage des déchets ménagers et du tri sélectif.** La commune dispose d'une déchetterie sur son territoire. • Les dispositions réglementaires du PLU devront **rendre possible l'utilisation de techniques et matériaux permettant les économies dans la construction**, tout en veillant à tenir compte des enjeux de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti ancien. • Pratiquement la totalité du tissu urbain du bourg est concerné par des **aléas forts de coulées de boue** et a fait l'objet de plusieurs événements historiques d'inondation, le secteur aggloméré étant traversé par plusieurs axes de ruissellement. Les haies structurantes en amont des ruissellements pourraient être identifiées et protégées au PLU révisé. La réalisation d'un schéma de gestion des eaux pluviales (à quelle échelle ?) permettrait à la commune une meilleure gestion du risque. • La **RD929 induit un périmètre de nuisance acoustiques** de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la route. Dans ce périmètre des prescriptions architecturales spécifiques permettent de limiter la nuisance. • Selon le SCOT, l'entreprise Priplak est classée **ICPE** (non Seveso) dans la zone d'activités.

1.3 Les autres documents supra-communaux

Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la communauté de Communes Thelloise** doit être compatible avec :

- Le **Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoire (SRADDET)** approuvé le 4 août 2020, document stratégique qui fixe les objectifs de développement de la région (qui fusionne deux autres documents le SRCAE et le SRCE).
- Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** Seine-Normandie 2010-2015 (le SDAGE 2016-2021 ayant été annulé par décision du Tribunal Administratif). Les objectifs du SDAGE n'ont pas été déclinés à l'échelle du bassin versant dans un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Puisque le PLU révisé de Neuilly-en-Thelle devra être compatible (ou mis en compatibilité si besoin) avec le SCOT, le PLU révisé sera également compatible, de fait, avec le SRADDET et le SDAGE.

En parallèle, un **Plan Climat, Air, Energie Territorial (PCAET)** et un **Programme Local de l'Habitat (PLH)** sont en cours d'élaboration sur le territoire de la Communauté de Communes Thelloise. Le PLU révisé devra prendre en compte le PCAET et être compatible avec les orientations du PLH une fois ces documents adoptés (et au plus tard 3 ans après leur adoption).

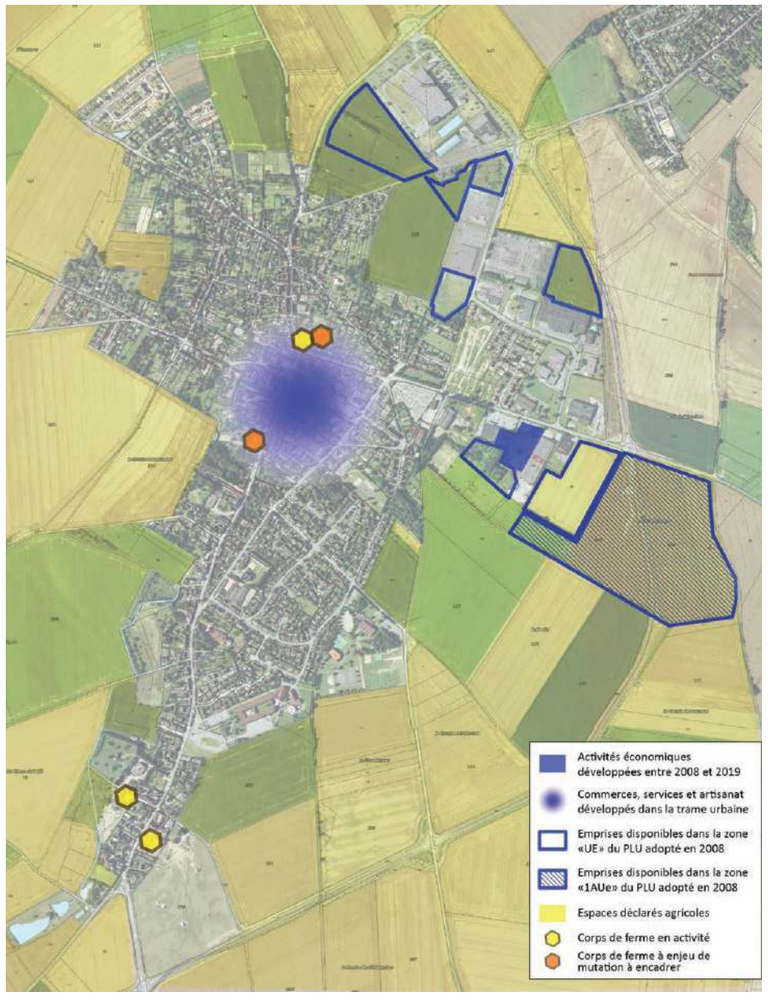
1.4 Bilan du PLU adopté le 18 juin 2008

Les objectifs de développement	*Leur traduction*	*Degré de réalisation en 2015*
1- Atteindre 3 950 habitants en 2015, soit l'accueil de 886 habitants de plus qu'en 1999, selon les dispositions du SCOT du Pays de Thelle, soit un taux de croissance annuel moyen de 1,60%/an	- La capacité d'accueil de nouveaux logements dans les zones urbaines (U) n'a pas été estimée. - Les zones à urbaniser à court et moyen terme (1AU) ont une capacité d'accueil estimée à 275 logements répartis sur 27,8 hectares et les zones à urbaniser à long terme (2AU) ont une capacité d'accueil estimée à 270 logements répartis sur 28 hectares. Au total, les surfaces prévues en zones 1AU, et 2AU permettent de répondre aux objectifs d'accueil de population mais sur des emprises deux fois plus importantes que celles affichées dans le projet communal (densités moyennes réelles d'environ 10 logements/ha). - Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, les zones 2AU qui, dans les 9 ans suivant leur création, n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation et n'ont pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'après révision générale du PLU : les zones 2AU définies au PLU de 2008 sont désormais caduques. - La diversification des formes de logements n'a pas de traduction réglementaire dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ni dans le règlement écrit.	• + 384 habitants entre 1999 et 2016, soit 500 habitants de moins que prévu. Croissance presque nulle entre 1999 et 2011 (+ 18 habitants en 12 ans), en lien avec le fort desserrement des ménages, passé de 2,7 à 2,5. Entre 2011 et 2016, rattrapage démographique avec un taux de croissance de 2,3%/an. • + 208 résidences principales entre 1999 et 2015, soit 323 logements de moins que prévu. 72 logements ont été réalisés dans les zones 1AUh au nord-ouest d'environ 6 hectares (autour de la rue Viville), et 110 logements sur les zones 1AUh à l'est d'environ 7,9 hectares (résidence OPAC «Les Marronniers»). • En 2015, part de logements collectifs s'élève à 26 %, soit 2 points de plus qu'en 1999. La résidence «Les Marronniers» compte 25 logements collectifs et une résidence seniors, soit plus de 20% de logements collectifs. L'opération rue de Viville ne compte en revanche que des logements individuels, ou individuels groupés. Des logements collectifs ont également été réalisés au sein de la trame urbaine permettant de maintenir la part de logements collectifs dans le total du parc de logements.
2- Développer et conforter les emplois sur la commune afin de diminuer les migrations alternantes suivant les objectifs poursuivis par le SCOT du Pays de Thelle	- Il est délimité un secteur UE pour les zones d'activités existantes, ainsi qu'une zone 1AUe de 14,5 hectares pour l'accueil de nouvelles activités, en limite avec Crouy-en-Thelle. - Les dispositions réglementaires dans le tissu urbain autorisent les constructions à usage d'activités économiques compatibles avec les habitations. Il n'est pas identifié de secteur de diversité commerciale favorisant le maintien des fonds de commerces, mais le droit de préemption renforcé contribue au même objectif. - 1 190 hectares déclarés agricoles en 2008 sont inscrits en zone agricole (A) et en zone naturelle (N) au PLU, contribuant à la préservation des terres agricoles. Les corps de ferme en activité sont situés dans la trame urbaine et classés dans la zone urbaine (U) permettant les constructions et installations à usage agricole, mais également la mutation et changement de destination vers du logement.	• De nouvelles entreprises ont été accueillies dans la zone d'activités, notamment route de Crouy : atelier de lavage, salle de sport, brasserie et l'extension du supermarché. Reste environ 13,5 ha. disponibles dans les zones UE, et 14,5 ha dans la zone 1AUe, soit 28 hectares disponibles pour accueillir de nouvelles activités industrielles et de l'artisanat. • De nombreux commerces et services compatibles avec l'habitat ont été accueillies dans le centre-ville depuis 2008. • Les surfaces déclarées agricoles n'ont pas évolué depuis 2008. Parmi les 11 corps de ferme recensés en 2008, certains sont en cours de mutation. Il n'est pas constaté de nouvelles constructions ou installations à usage agricole implantées dans la zone agricole (A) délimitée au PLU. • Le nombre d'emplois recensés sur la commune a diminué, passant de 1 172 à 1 033 emplois entre 2008 et 2015 (-139 emplois). Pour autant, le taux de chômage est resté stable, autour de 10%, et reste inférieur à la moyenne départementale (de 14% en 2015) grâce à la proximité des pôles d'emplois franciliens.
3- Adapter la structure d'équipements à la politique démographique de la commune, assurer l'accueil des personnes âgées et préserver les commerces de proximité dans le coeur de ville	- Prévoir la possibilité d'accueillir une résidence pour personnes âgées ou de l'habitat pour personnes âgées dans les secteurs d'extensions. - L'emplacement initialement envisagé pour la salle polyvalente a été classé en zone 2AUh d'urbanisation à long terme. A noter que l'emplacement réservé n°4 et les dispositions réglementaires de la zone 1AUeqt, voués à l'accueil d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs, pourraient répondre aux besoins fonciers nécessaires à l'aménagement d'une salle polyvalente. - En 2008, l'école maternelle et les écoles primaires sont en capacité d'accueillir de nouveaux élèves et disposent du foncier disponible pour permettre leur développement. Leur classement en zone urbaine permet d'éventuelles extensions. - Objectif de requalification des rues et places commerçantes	• 35 appartements pour personnes âgées autonomes ont été aménagés par l'OPAC dans la résidence «Les Marronniers». • La gendarmerie n'a pas été aménagée et le projet ne semble plus d'actualité. La salle polyvalente n'a pas été réalisée, mais une salle de sport est en projet à côté du collège (projet porté par le Conseil Départemental). Un projet de jardins familiaux est envisagé au nord-ouest du bourg (2AUh). • L'école maternelle bénéficie d'une classe neuve et il est prévu deux classes modulaires dans l'école primaire Claude Debussy. Des travaux de sécurisation aux abords de l'école Léonard de Vinci ont été réalisés en 2017. Le pôle enfance André Brahic a été inauguré en 2018 place Tiburce Lefèvre et regroupe la cantine, le périscolaire et le centre de loisirs, ainsi qu'une halte-garderie itinérante. • Les requalifications de la place Tiburce Lefèvre, route de Morlangles, rue de Viville et la réfection complète de la rue du 11 novembre 1918 ont été réalisées.
4- Améliorer la sécurité des usagers des voies publiques	- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoient la création de liaisons douces pour connecter les futurs quartiers au centre-ville de Neuilly-en-Thelle. - Améliorer la circulation dans le centre-ville en faisant diminuer la densité de circulation - L'emplacement réservé n°1 inscrit au plan de découpage en zones est prévu pour la déviation par l'Est de la RD929 avec un débouché au Sud du Bellé au bénéfice du Conseil Départementale de l'Oise.	• Les chemins ruraux et sentes piétonnes existantes ont été globalement maintenus. Les orientations concernant les liaisons douces inscrites dans les OAP ont été globalement respectées. • L'axe central rue de Paris, rue de Beauvais et place de l'église n'a pas fait l'objet d'aménagement de traversée de ville, mais la déviation de Neuilly- en-Thelle a été inaugurée en avril 2013 : dès lors le trafic sur l'axe central, notamment poids-lourds, a été nettement réduit. • L'accès à la zone d'activités a été amélioré grâce à l'aménagement d'un carrefour giratoire sur la RD929, et en lien avec l'aménagement de 110 logements de part et d'autre de la route de Crouy (résidence des Marronniers). Le marquage au sol et les passages piétons assurent le ralentissement des véhicules et la sécurité des piétons.
5- Mettre en valeur l'environnement et les paysages	- L'ensemble des espaces boisés du territoire communal sont protégés par leur inscription en zone naturelle et l'identification des espaces boisés classés. - Les dispositions réglementaires imposent un traitement des eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel. - Les limites des zones urbaines (U) et à urbaniser (1AU et 2AU) garantissent la préservation des coupures à l'urbanisation entre le bourg et le hameau et les communes voisines. - La zone naturelle (N) et la zone agricole (A) contribue à la préservation des unités paysagères boisées et unité paysagère du plateau agricole. - La majorité des cœurs d'îlots et des fonds de jardin aux franges du tissu bâti sont protégés en tant qu'élément de paysage à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. En outre, l'urbanisation des fonds de jardin n'est pas admise au delà de 40 m comptés depuis l'emprise publique dans les zones UA et UB. - Les dispositions réglementaires garantissent une implantation à l'alignement, en ordre continu, une volumétrie et une architecture correspondant au patrimoine bâti existant.	• L'ensemble des espaces boisés identifiés dans le PLU en 2008 sont restés boisés. On note même une légère évolution des boisements sur le coteau au sud du bois Viville. • Depuis l'entrée en vigueur du PLU, il n'y a pas eu d'épisodes connus d'inondation par ruissellement dans le bourg, ni d'arrêtés de catastrophe naturelle. Sur les nouvelles opérations, la gestion des eaux pluviales est assurée à la parcelle et sur le secteur autour de la rue Viville a été aménagé un bassin de rétention des eaux pluviales. • Les trames de jardin au sein du tissu aggloméré et sur les franges du tissu bâti ont bien été protégées. Peu de constructions ont été autorisées en double rideau, garantissant le maintien d'espaces végétalisés ayant un rôle significatif dans le paysage urbain et pour la gestion des ruissellement. • Le patrimoine bâti ancien a été globalement protégé grâce aux dispositions réglementaires.

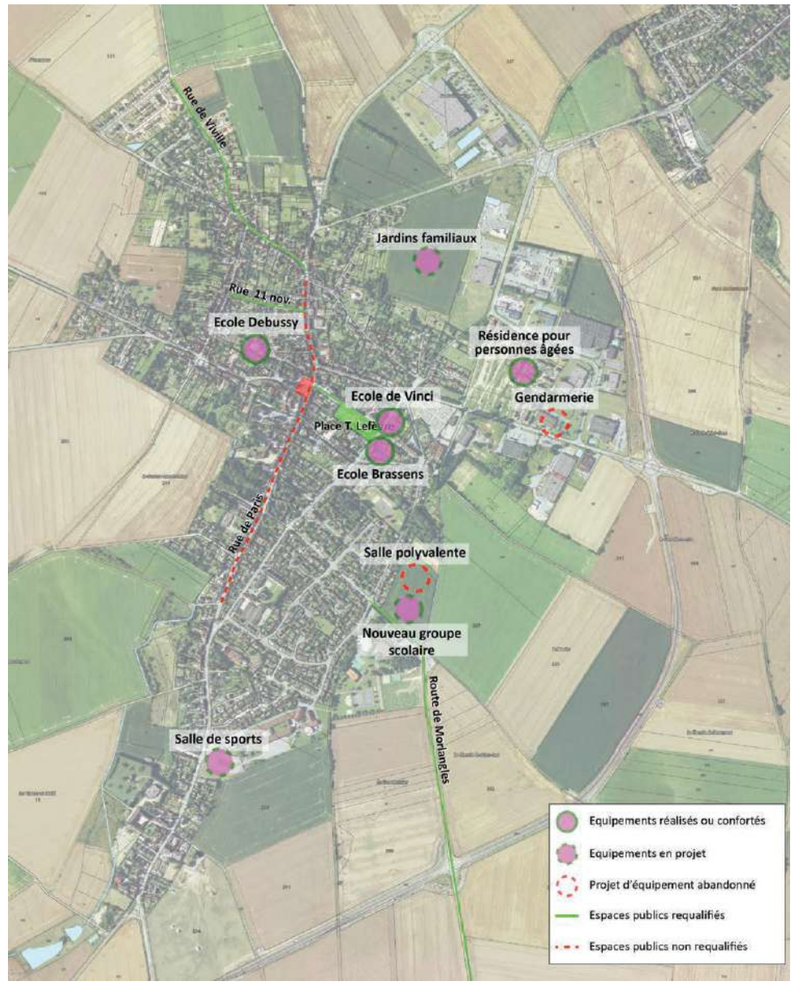
Bilan d'application du PLU sur la thématique de l'habitat



Bilan d'application du PLU sur la thématique de l'économie

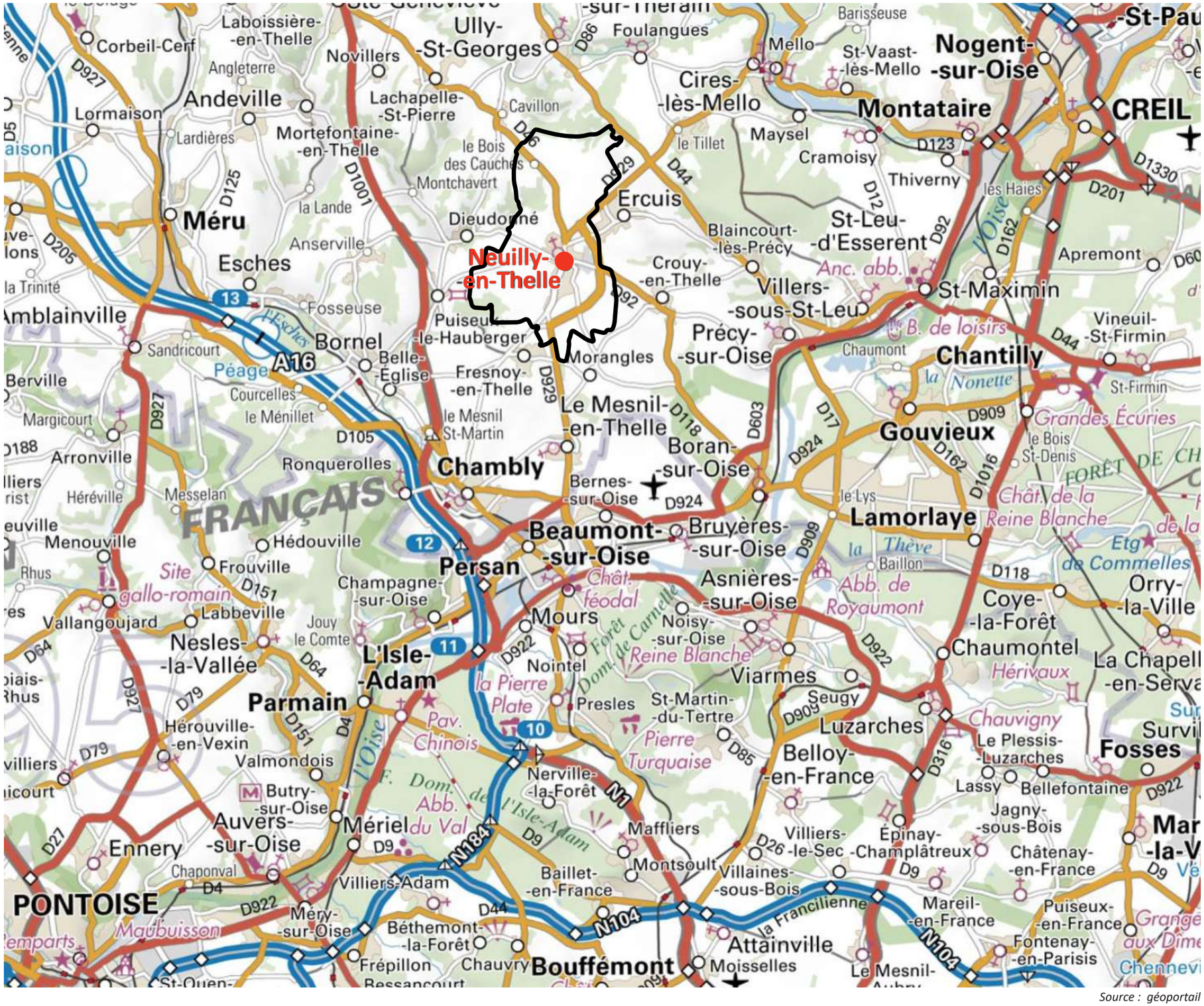


Bilan d'application du PLU sur la thématique des équipements



II - Accessibilité et réseaux

2.1 Organisation du réseau viaire :



Source : géoportail

La commune de Neuilly-en-Thelle n'est pas directement desservie par des axes routiers d'intérêt régional ou national. Néanmoins **elle est proche de la route départementale RD1001** qui relie Chambly à Beauvais, considérée comme voie de desserte majeure à l'échelle régionale. Son accès le plus rapide se fait par la route communale C1 qui relie Neuilly-en-Thelle à la commune voisine de Puiseux-le-Hauberger. Grâce à ce réseau, le pôle urbain de Beauvais se situe à 40 minutes de Neuilly-en-Thelle.

Cette route départementale **RD1001 double l'autoroute A16** qui relie la région francilienne à Beauvais, et se prolonge jusqu'à Amiens, Calais et Dunkerque. Grâce l'autoroute, accessible en seulement 12 minutes par l'échangeur à Chambly, le pôle urbain de Cergy-Pontoise est à seulement 35 minutes de la commune, et Paris à 1h30.

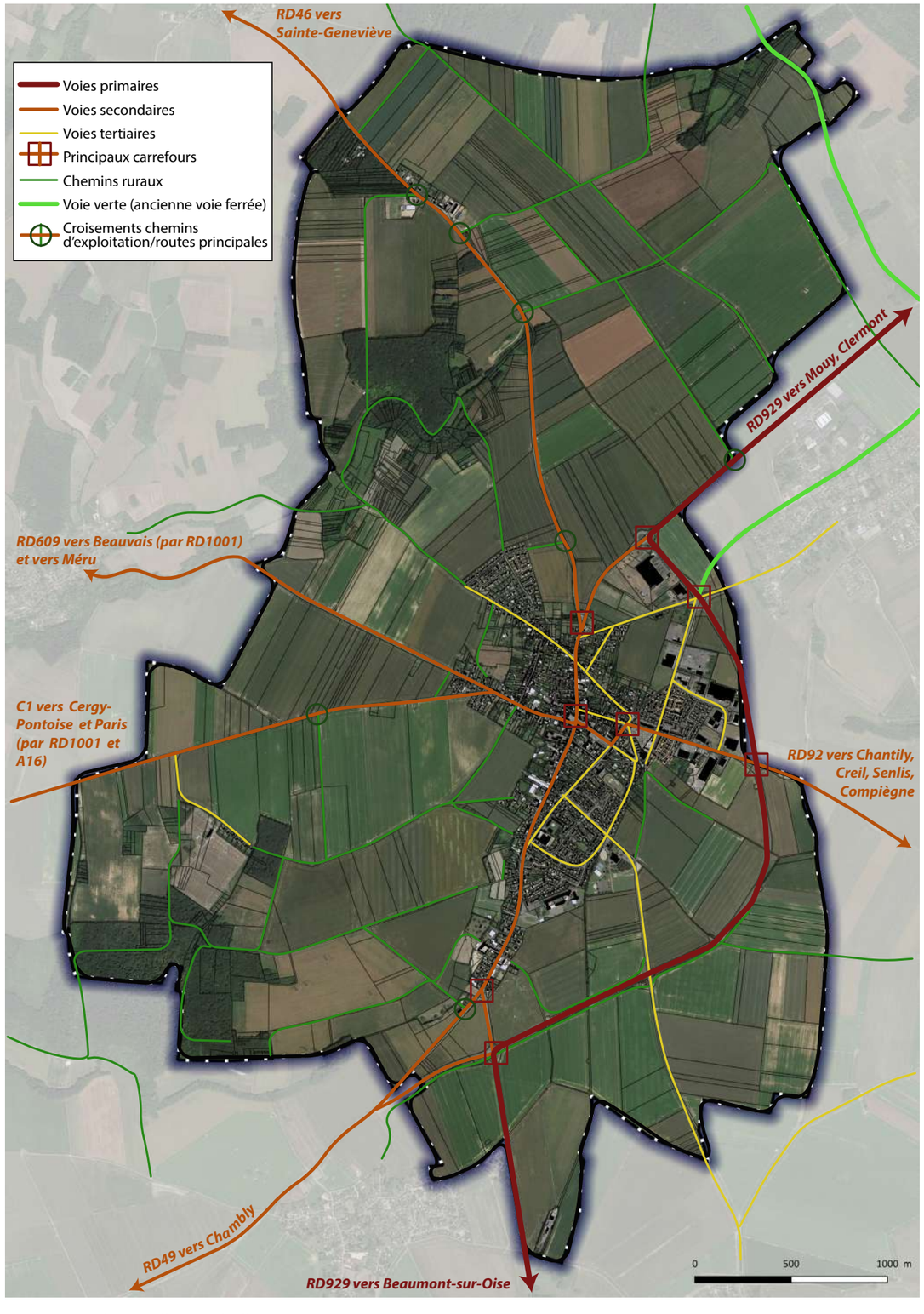
Le territoire communal est traversé par **5 routes départementales d'envergure plus locale,** organisées en flux concentriques autour du pôle urbain de Neuilly-en-Thelle, et qui assurent une bonne liaison de la commune aux principaux pôles urbains de l'Oise et de l'Île-de-France :

- La RD929 Beaumont-sur-Oise/Clermont
- La RD92 Neuilly-e n-Thelle /Creil
- La RD609 Neuilly-en-Thelle / Bornel
- La RD46 Neuilly-en-Thelle/Ste-Geneviève
- La RD49 Neuilly-en-Thelle / Chambly

La RD929 permet de relier Neuilly-en-Thelle à Beaumont-sur-Oise en 20 minutes, et à Clermont-de-l'Oise en 30 minutes. La RD929 supporte un trafic journalier d'environ 4800 véhicules par jour dont environ 170 poids-lourds selon les comptages réalisés en 2017, et sa fréquentation a tendance à diminuer depuis la mise en service de la déviation (près de 5200 véhicules par jour étaient recensés en 2013). Elle est considérée comme une route de catégorie 3 dans le réseau départemental, mais elle n'est pas classée route à grande circulation. Son trafic induit en revanche des nuisances acoustiques et implique de tenir compte de prescriptions techniques de nature à réduire ces nuisances sur 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure routière.

II - Accessibilité et réseaux

Le réseau viaire à l'échelle locale



Au regard du trafic relativement important, cette route qui traversait auparavant le bourg de Neuilly-en-Thelle par l'axe nord/sud, constitué de la rue de Paris et la rue de Beauvais, a été déviée par l'est et traverse désormais la zone d'activités économiques. Avant sa déviation, 2 accidents ont été recensés sur la commune entre 2006 et 2016.

La RD92 et la RD609 forment l'axe est/ouest. La RD92 assure la liaison de Neuilly-en-Thelle à Chantilly (en 25 minutes), à Creil (en 30 minutes) et à Compiègne (en 1h par la RD200), ou encore à l'autoroute A1. La RD609 permet l'accès au pôle urbain de Méru en 20 minutes et à Beauvais par la RD1001 en 40 minutes. Comme la RD929, la RD92 est classée en route de 3ème catégorie mais compte un trafic bien moins élevé, estimé autour de 2 500 véhicules par jour, dont environ 90 poids lourds quotidiens. En revanche, la RD609 est une route de catégorie 4, bien que son trafic soit équivalent à celui de la RD92. Sur ces deux axes, le trafic a peu évolué depuis 2013. A noter que 2 accidents ont été recensés sur la RD92 et 1 sur la RD609 sur le territoire communal entre 2006 et 2016. La RD92 et la RD209 se connectent directement au pôle urbain par la rue du Mouthier à l'ouest et la route de Crouy à l'est en passant par la place principale du Maréchal Leclerc. La partie de la RD609 (rue du Mouthier) est particulièrement étroite, ne facilitant pas les flux de transit venant s'ajouter aux flux communaux et aux besoins en stationnement des propriétés riveraines de cette rue.

La RD46 et RD49 forment l'axe nord/sud qui relie les deux pôles urbains de Neuilly-en-Thelle à Chambly en moins de 15 minutes au sud, et permet de connecter le bourg au hameau du Bois des Cauches et à Sainte-Geneviève en 15 minutes au nord. Classées de catégorie 4, le trafic sur la RD46 vers le nord est d'environ 1200 véhicules par jour dont environ 55 poids-lourds, tandis que le trafic sur la RD49 au sud est estimé autour de 2500 véhicules par jour, mais elle est peu fréquentée par les poids-lourds (environ 30 par jour). Sur ces deux axes, **le trafic a nettement augmenté entre 2013 et 2017** : on compte environ 300 véhicules de plus par jour sur la RD46, et jusqu'à 1300 véhicules en plus quotidiennement sur la RD49. A noter qu'un accident a été recensé entre 2006 et 2016 sur la RD46. Ces routes départementales se connectent au bourg par la rue de Beauvais au nord et rue de Paris au sud en passant par la place principale du Maréchal Leclerc, formant des carrefours au nord et au sud du bourg avec la route départementale RD929 déviées, et un carrefour au niveau de la place principale avec l'axe est/ouest (RD92 et RD609).

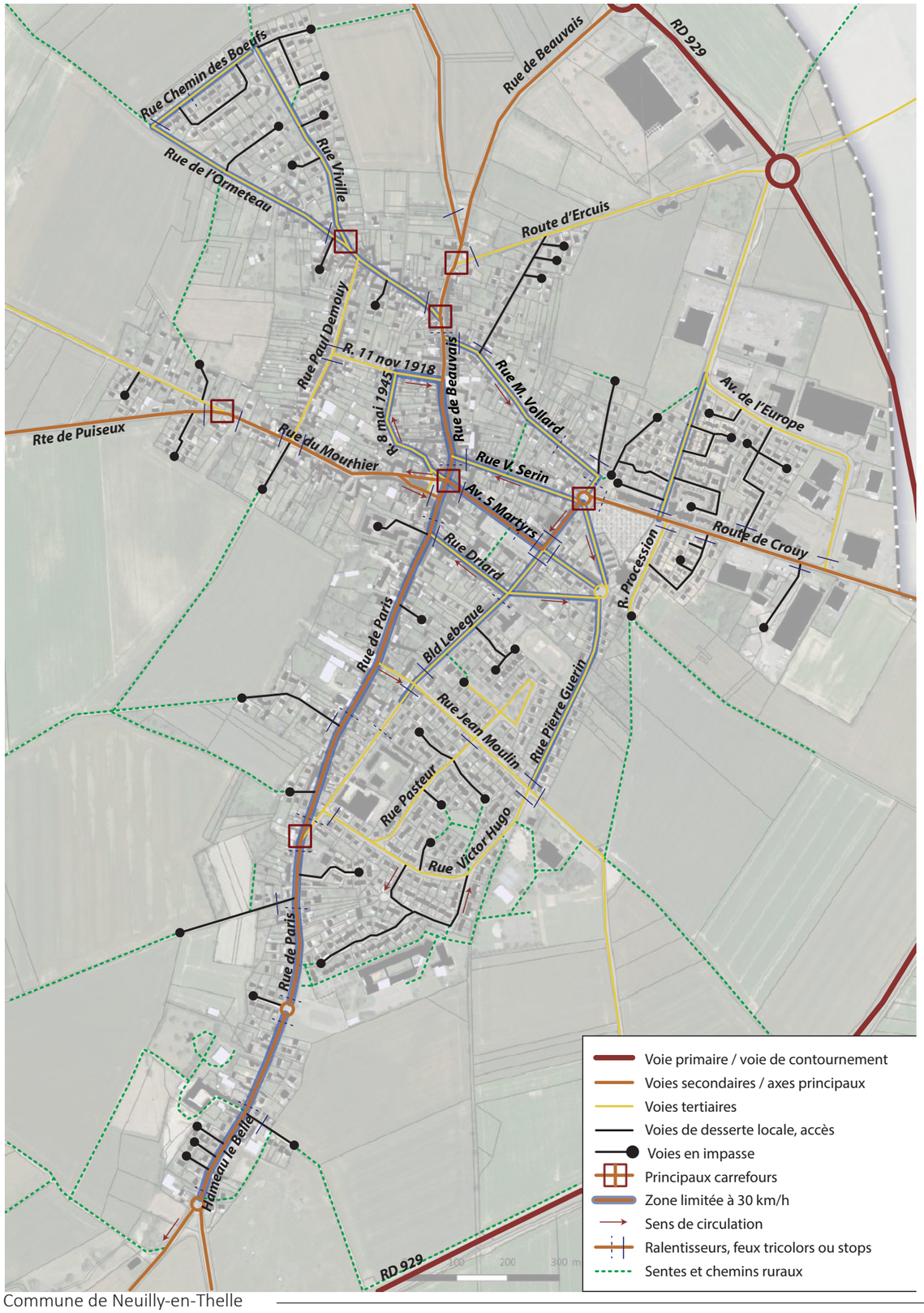
La route communale C1 reliant Neuilly-en-Thelle à la RD1001 au niveau de Puiseux-le-Hauberger peut également être considérée comme une route majeure d'envergure locale : c'est en effet la route indiqué par les GPS pour accéder à l'échangeur de l'A16 vers le pôle d'emploi de Cergy-Pontoise et vers la région francilienne (bien que les panneaux de signalisation incitent plutôt les automobilistes à accéder à la RD1001 vers Paris en empruntant la RD609). Cette route permet aussi de connecter le bourg à l'écart du poste électrique de Terrier.

Le Plan Départemental pour une Mobilité Durable à 15 ans (2006/2020) du Conseil Départemental prévoit l'aménagement de la liaison entre la RD1016 à Creil et l'A16 à Chambly en prolongeant la RD200. Ce projet routier n'aura pas d'incidences directes sur le territoire communal, mais ces travaux permettront de réduire les temps de parcours vers Creil, Compiègne et pour l'autoroute A1 vers Lille pour les habitants de Neuilly-en-Thelle.

LE RÉSEAU VIAIRE A L'ÉCHELLE LOCALE

A l'échelle du bourg, le réseau viaire de Neuilly-en-Thelle s'organise **autour des deux principaux axes historiques** : la rue de Beauvais/rue de Paris constitue l'axe nord/sud et la rue du Mouthier/rue des 5 Martyrs/route de Crouy qui constitue l'axe est/ouest. Ces artères se croisent pratiquement au centre géographique du bourg, au niveau de la place du Maréchal Leclerc, qui forme une centralité autour du parvis de l'église, et concentre les principaux commerces, équipements et services du bourg. Elles absorbent une grande partie du trafic de transit, mais aussi des circulations locales. Mis à part la route de Crouy, **ces rues anciennes présentent une configuration étroite**, avec une emprise moyenne comprise entre 7 et 8 mètres de largeur en comptant les bas-côtés et le stationnement, ce qui rend difficile le croisement des véhicules et **présente des enjeux de visibilités aux carrefours**, liés au bâti implanté à l'alignement des emprises publiques, alors qu'il s'agit d'axes

II - Accessibilité et réseaux



particulièrement fréquentés.
Depuis ces deux principaux axes d'entrée dans le bourg, **un maillage de rues tertiaire assure la desserte des différents quartiers résidentiels et de la zone d'activités**. Les quartiers résidentiels sont donc bien reliés au centre-bourg grâce au maillage de voies qui distribue les flux sur l'ensemble du bourg. Ces rues présentent un profil varié, selon qu'il s'agisse de rues anciennes ou récentes. Les rues historiques du centre-bourg ancien (rue Viville, rue Paul Demouy, rue du 11 novembre et du 8 mai, rue Vollard, rue Serin, rue Driard) ont une emprise variable, entre 5 et 8 mètres, avec une implantation des constructions à l'alignement : **ce sont les carrefours de ces voies tertiaires anciennes avec les axes principaux qui présentent des enjeux de sécurisation les plus significatifs**. Les rues plus récentes qui desservent les lotissements (boulevard Lebègue, rue Jean Moulin, rue Pierre Guérin, rue Pasteur, rue du Chemin des Boeufs, avenue de l'Europe) ont des emprises plus importantes, entre 10 et 12 mètres en moyenne, et traversent des tissus bâtis plus aérés, offrant davantage de visibilité que le tissu bâti ancien.

Un **quatrième niveau dans le maillage viaire** assure les accès et la desserte à de petits groupes de constructions. Il s'agit des voies en impasse dans les lotissements qui ont leur propre maillage interne (impasse Jacques Brel, impasse du Chalet), ou d'anciens chemins ruraux ayant fait l'objet d'une viabilisation et desservant quelques lots (sentier des Nonettes, chemin des Glands). Ces accès ont donc des emprises très réduites (inférieur à 6 mètres dans la plupart des cas) et leurs embranchements avec les voies secondaires ou tertiaires peuvent ne pas être très visibles. **Des panneaux stops sécurisent systématiquement les carrefours** des voies de desserte locale avec les artères principales, ce qui réduit le danger malgré le nombre important de ces petites voies d'accès en impasse.

Afin de sécuriser les mobilités des différents usagers (automobiles, piétons et cycles), en particulier dans la traversée du centre-bourg ancien, de nombreux aménagements ont été mis en place. Un plan de circulation a été établi pour mettre **les rues anciennes les plus étroites à sens unique de circulation** (rue du 8 mai, rue du 11 novembre, rue Serin, rue Vollard, rue Driard) et éviter le croisement des véhicules.

Pour réduire la vitesse dans le centre-ancien et aux abords des équipements scolaires, **une grande partie des voies est limitée à 30 km/h**. **Une dizaine de ralentisseurs a été aménagée** sur l'axe de la rue de Paris/rue de Beauvais, et d'autres ralentisseurs sont répartis à proximité des principaux équipements publics (cimetière, mairie, écoles et collège). Sur les axes de la rue du Mouthier, avenue des Cinq Martyrs, rue Paul Demouy, rue de l'Ormeteau, boulevard Lebègue, en entrée de bourg rue Jean Moulin et route d'Ercuis, des **panneaux stops** permettent de ralentir la vitesse des véhicules et de sécuriser les principaux carrefours. Des emprises vouées au stationnement sur certaines rues (rue de Paris et rue de Beauvais notamment) créent **des chicanes pour les automobilistes** et permettent là encore de limiter la vitesse. Sur la rue de Beauvais/ rue de Paris, **des miroirs de surveillance** ont été installés au niveau des carrefours et des accès manquant de visibilité (à l'angle de la rue Viville/rue de Beauvais, de la rue Driard/rue de Paris, et à la sortie du corps de ferme de la rue de Beauvais au nord de la Mairie) et **un radar pédagogique** affiche la vitesse des véhicules en entrée de bourg sur la route de Crouy.

Ces aménagements sont **efficaces pour sécuriser les déplacements** en misant sur une vitesse réduite des circulations automobiles. Cependant, le plan de circulation et les différentes signalétiques mises en place peuvent **dans certains cas complexifier les circulations et ne participent pas toujours à la lisibilité des déplacements**, alors que le maillage des rues et la distinction entre les voies principales, secondaires, et tertiaires a le mérite d'être assez claire.

Du fait de l'organisation concentrique du maillage du réseau viaire, et des nombreux aménagements visant à sécuriser les déplacements (plan de circulation, signalisation et ralentisseurs), **le trafic est particulièrement dense aux heures de pointes au niveau de la centralité principale du bourg**, en particulier sur la portion avenue des Cinq Martyrs, rue de Paris, rue du Mouthier et rue Serin. La route de Crouy peut également faire l'objet de ralentissements ponctuels au niveau du carrefour market, en lien avec l'accès à la grande surface mais également aux lotissements qui se sont construits récemment face au commerce. De même, les rues René Guérin et

II - Accessibilité et réseaux

Des profils de voie variés - Les axes principaux



Carrefour principal rue de Beauvais, avenue des Cinq Martyrs et rue du Mouthier, sécurisé par la signalisation



Rue du Mouthier dans le tissu bâti ancien, constructions à l'alignement



Rue des Cinq Martyrs près de la mairie

Des profils de voie variés - Les axes de desserte locale dans le tissu bâti ancien



Rue Driard et rue Paul Demouy, des rues étroites avec peu de visibilité

Jean Moulin qui desservent les lotissements réalisés dans les années 1970 à 1980 au sud-est du bourg sont régulièrement saturées aux heures de pointe. La **déviation de la route départementale RD 929 à l'est du bourg** depuis sa mise en service le 29 avril 2013 a cependant permis de **fluidifier le trafic dans le centre-bourg** qui compte désormais moins de transit de poids-lourds par la rue de Paris/rue de Beauvais, améliorant considérablement le cadre de vie des résidants et usagers sur cet axe. Depuis la trame urbaine du bourg, 4 points d'accès (route d'Ercuis, route de Crouy, rue Jean Moulin prolongée et rue de Paris au sud du Bellé) permettent de se connecter à cette déviation.

Dans l'ensemble du bourg, **les véhicules de plus de 7,5 tonnes sont interdits à la circulation** et doivent obligatoirement emprunter la déviation. Par ailleurs, dans les rues anciennes et étroites (rue Paul Demouy, rue Viville, rue Marceau Vollard, rue des Cinq Martyrs) mais également dans quelques rues plus récentes (rue Guy Moquet, boulevard Lebègue, rue Victor Hugo, rue Pierre Guérin), la circulation des poids-lourds de plus de 3,5 tonnes est interdite (sauf livraisons). En effet, le transit de ces poids-lourds génère des nuisances sonores et des enjeux de sécurité pour les riverains, notamment pour ceux dont les logements sont implantés à l'alignement des rues, ou aux abords des équipements scolaires. Pour assurer la sécurité et la tranquillité des usagers et des riverains, le trafic de **véhicules compris entre 3,5 et 7,5 tonnes est principalement dévié sur la rue du Mouthier et la rue de Beauvais**.

La commune compte des corps de ferme en activité dans le centre-bourg qui impliquent **des déplacements d'engins agricoles** depuis les hangars vers les champs. La rue de Paris/rue de Beauvais est ainsi régulièrement empruntée par des engins agricoles : les aménagements routiers doivent tenir compte de cette caractéristique en évitant les chicanes, en privilégiant les ralentisseurs, et en autorisant la circulation des véhicules de plus de 3,5 mètres sur cet axe. Certaines voies menant vers les champs sont limitées aux véhicules de moins de 3,5 tonnes pour éviter la fréquentation des véhicules agricoles sur des voies présentant peu de visibilité (notamment chemin de Méru et sur la route communale C1 vers Puiseux). Les principaux **carrefours entre les routes départementales qui traversent le plateau agricole et les chemins d'exploitation présentent un enjeu de sécurisation**.

LE STATIONNEMENT

Les voies historiques dans le centre-ancien présentent des bas-côtés étroits et rendent le stationnement et les circulations piétonnes plus difficile. Les emplacements dédiés aux stationnements sont cependant essentiels dans le centre-bourg ancien, qui présente des densités importantes et un bâti implanté de limite à limite, ce qui ne permet pas toujours aux résidents de disposer de places sur l'emprise des propriétés bâties. En 2017, l'INSEE recense 25% des ménages présents sur la commune qui ne disposent d'aucun emplacement réservé au stationnement, soit 350 ménages au total.

Pour répondre aux besoins, la municipalité a aménagé un grand nombre de places dans le centre-bourg, sur les places et le long des voies. **La place Tiburce Lefèvre constitue la plus grosse capacité de stationnement avec près d'une centaine de places.** Situé le long de l'avenue des Cinq Martyrs face à la mairie, ce parking est idéalement situé pour répondre à la fois aux besoins liés aux équipements, commerces et services de proximité du centre-bourg, et peut également répondre aux besoins des résidents et visiteurs puisque le stationnement y est sans limite de temps.

Juste à côté, **la place du Maréchal Leclerc compte un peu moins de trente places de stationnement, auxquelles s'ajoutent 18 places recensées sur la rue de Paris sur toute la portion commerçante** (de l'auto-école au centre des finances publiques) : l'ensemble de ces places est en **zone bleue avec une durée de stationnement limitée à 10 minutes** entre 9h et 19h, l'objectif étant de faciliter l'accès aux commerces de la zone. Ces places de stationnement présentent l'avantage d'être situées au plus près des commerces et d'être bien visibles et accessibles par les clients et par les visiteurs qui traversent le bourg de Neuilly-en-Thelle.

Dans le centre-ancien, on recense également un grand nombre de places de stationnement matérialisées soit par des emprises aménagées à cet effet sur les bas-côtés (au détriment des emprises vouées aux piétons), soit par des marquages au sol lorsque la largeur des rues permet de maintenir à la fois des trottoirs de part et d'autre de la voie et des places de stationnement. 90 places de stationnement ont ainsi été aménagées le long de la rue de Paris et de la rue de Beauvais (en plus des places en zone bleue). En outre, on compte 17 places materialisées rue Driard, 10 places réparties en 2 poches de stationnement rue

II - Accessibilité et réseaux

2.2 Les mobilités douces :

Des profils de voie variés - Les axes de desserte locale dans le tissu bâti récent





Boulevard Lebègue et rue de la Procession, une emprise viaire assurant la distinction entre les différents usages (déplacements automobiles, piétonniers, stationnement)

Parc de stationnement place du Maréchal Leclerc



Stationnement zone bleue assurant une rotation des véhicules pour faciliter l'accessibilité des commerces, services et équipements sur cette centralité





Stationnement interdit sur des portions de rue gênante (rue Viville, rue du 8 mai)

du Mouthier et 5 places rue Victor Serrin. Les rues du 8 mai 1945, du 11 novembre 1918, rue Paul Demouy, rue Viville et rue Marceau Vollard ne comptent pas ou peu de places de stationnement. **Or, dans ces rues étroites, le stationnement informel le long des voies peut être particulièrement problématique**, notamment pour la collecte des déchets et le passage de véhicules de secours, ou encore pour garantir la bonne circulation des piétons. **L'aménagement d'un parking est actuellement en cours rue Paul Demouy**.

Par ailleurs, le stationnement le long des voies est toléré uniquement lorsqu'il ne présente pas une gêne ou un danger. Pour **limiter le stationnement sauvage** sur les portions à fort trafic où sur les portions où la présence de véhicules le long des voies peut empêcher la bonne visibilité des automobilistes, un marquage au sol et/ou des panneaux de signalisation interdisent de stationner (sur certaines portions de la rue de Beauvais, rue du Mouthier, rue Serrin, rue Demouy, rue Viville notamment). Par ailleurs, des barrières empêchent tout stationnement à proximité de certains passages piétons et au niveau des équipements publics.

Dans les secteurs pavillonnaires, la majorité du stationnement se fait dans les garages individuels ou sur l'emprise de la propriété. Concernant les opérations les plus récentes, outre les emplacements prévues sur l'emprise de chaque propriété, des poches de stationnement permettent de répondre aux besoins en cas de visiteurs (cas des enfants majeurs qui rentrent chez leurs parents). On recense notamment une quarantaine de places le long de la rue du chemin des Bœufs et rue du Clos Médecin. Les opérations de logements collectifs disposent également de parcs de stationnement, dont l'accès peut être réservé aux résidents (résidence du Châlet, résidence impasse Nadège Mora), ou ouvert au public (environ 25 places aux collectifs de la rue Lebègue).

On remarque également l'existence de **parcs de stationnements à proximité des équipements.** La place Pierre et Marie Currie, proche de la poste, de l'école maternelle Georges Brassens et du stade municipal, compte plus d'une trentaine de places qui peuvent également être utilisés pour le stationnement de visiteurs, en lien avec le tissu résidentiel du secteur. 100 places, réparties sur 3 parkings, sont recensées au niveau du complexe sportif Alain Mallon, et 100 places supplémentaires répondent aux besoins liés au collège Henry de Montherlant, qui dispose en outre d'une aire de stationnement dédiée aux cars scolaires (pour 10 cars). La carrefour market route de Crouy compte quant à lui 80 places ouvertes au public et pouvant être mutualisées selon les besoins liés aux visiteurs des lotissements aménagés au nord de la route.

Plusieurs places de stationnement réparties dans le bourg sont **réservées aux personnes à mobilité réduite** : au niveau de l'artère commerçante de la rue de Beauvais, rue Serrin derrière la mairie, au niveau des équipements publics (écoles, stade et collège) et des collectifs de la rue Lebègue.

Par ailleurs, la commune compte **une aire de covoiturage** aménagée par le conseil départemental (Covoitur'Oise) située chemin de la Procession/rue Jean Moulin, mutualisée avec le parc de stationnement du stade municipal (70 places). Cette aire de stationnement est peu visible depuis les principaux axes et relativement éloignée du centre-bourg, mais la rue Jean Moulin tend à être de plus en plus empruntée car elle permet un accès direct à la déviation (RD929).Neuilly-en-Thelle compte **deux bornes de recharge des véhicules électriques** situées sur la place Tiburce Lefèvre. 6 places sont dédiées au stationnement des cycles sur le parvis de la mairie, à proximité de la zone commerçante.

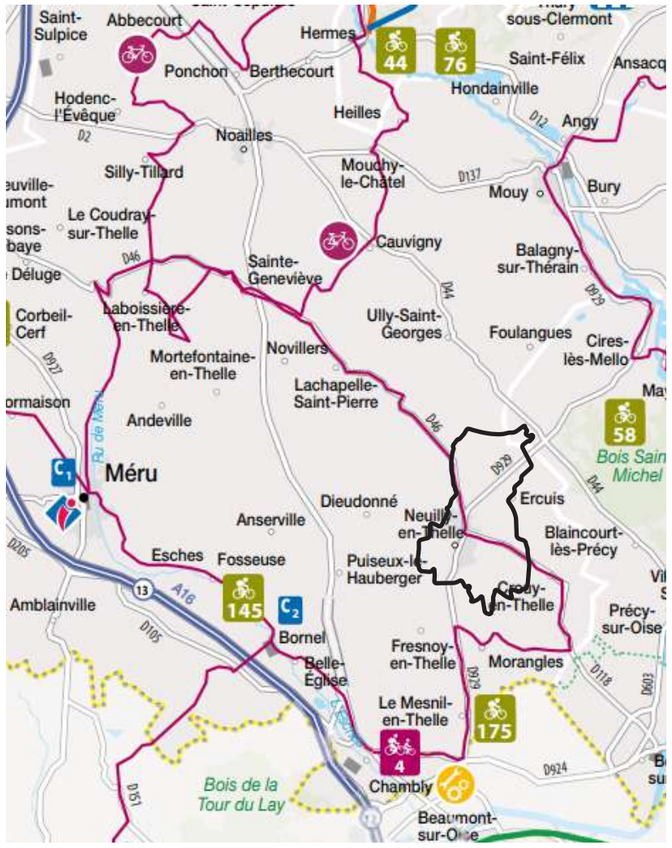
LES MOBILITÉS DOUCES

A l'échelle du secteur aggloméré, la majorité des déplacements piétonniers s'effectue sur les bas-côté le long du réseau viaire. Les espaces publics **autour de la centralité commerciale de la place du Maréchal Leclerc et de la place Tiburce Lefèvre présentent des emprises sécurisées pour les déplacements piétons**, avec un revêtement pavé qui permet une nette distinction entre la chaussée enrobée vouée aux automobiles et les bas côtés pavés voués aux piétons. Sur cette portion de la rue de Beauvais/rue de Paris, la largeur des trottoirs est confortable et des barrières sécurisent les déplacements. Le centre des finances publiques situé rue de Beauvais a été mis en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (handicapés, poussettes, etc) par l'aménagement d'une rampe d'accès sur l'emprise du trottoir. Cet aménagement a impliqué de matérialiser une nouvelle voie piétonne en remplacement du bas-côté, par un marquage au sol sécurisé de barrière empiétant sur la chaussée.

En revanche, **certaines rues anciennes présentent des bas côtés très réduits** qui ne permettent pas le déplacement sécurisé des personnes à mobilité réduite. C'est le cas pour les rues Victor Serrin, rue Paul Demouy,

II - Accessibilité et réseaux

Itinéraire de cyclo-tourisme (l'Oise à Vélo)



Les mobilités douces au sein du bourg



Sente vers la rue Pierre Briend et vers le collège, et piste cyclable aménagée

rue du 11 novembre et du 8 mai, rue Viville, mais aussi sur la rue du Mouthier et la rue de Beauvais sur certaines portions. De façon à sécuriser l'accès à l'école élémentaire Claude Debussy, un arrêté municipal a été pris en date du 29 août 2006 pour rendre **la rue du 8 mai piétonne aux heures d'entrée et sortie des classes** (matin, midi et fin d'après-midi).

Les bas côtés des tissu bâti pavillonnaire présentent des profils variables selon l'année de construction. Les lotissements réalisés dans les années 1970/1980 au sud-est du bourg offrent des emprises viaires suffisamment larges pour permettre à la fois le croisement de deux véhicules, conserver une largeur de bas côté adaptée au bon fonctionnement des circulations douces et permettre le stationnement le long des voies sans empiéter sur le trottoir (boulevard Lebègue, rue Jean Moulin, rue René Guérin). En revanche, certains secteurs d'urbanisation plus récente construits dans la décennie de 1990 à 2000 présentent des voies douces absentes ou très réduites, ou encore encombrées par le stationnement, notamment rue Guy Moquet, rue de l'Ormeteau, rue Sully, rue Pierre Briend. S'agissant de secteurs résidentiels où le trafic automobile reste limité, le profil de type voie partagée automobile/piéton est adapté.

Dans les derniers lotissements créés, une voie douce séparée de la chaussée par un traitement végétalisé ou des places de stationnement aménagées garantit une mobilité douce sécurisée. C'est le cas dans les lotissements de la rue du Chemin des Boeufs, rue de Strasbour et rue de la Briquetterie.

Aux abords du collège, une bande cyclable a été materialisée par une signalétique sur les bas-côtés le long de la rue de Paris jusqu'au carrefour avec le boulevard Lebègue. Elle n'est pas prolongée au delà, mais le trafic limité sur le boulevard Lebègue permet davantage la cohabitation entre les vélos et les automobiles que sur la rue de Paris.

Le tissu urbain de Neuilly-en-Thelle est également traversé par **des sentes exclusivement piétonnes** qui connectent les rues du tissu bâti ancien et prolongent généralement des voies de desserte en impasse dans les tissus bâtis récents, assurant ainsi un bon maillage viaire. La ruelle Chardon fait la liaison entre la rue Marceau Vollard et la rue Victor Serrin. Une sente connecte la place Tiburce Lefèvre à la rue Driard au niveau du pôle d'animation jeunesse. Le chemin Jeanne d'Arc se prolonge par une liaison douce jusqu'à l'avenue de l'Europe. La rue du Clos Médecin, en impasse, est prolongée par une sente jusqu'à la rue Viville. Des liaisons douces relient la place Pierre et Marie Currie au boulevard Lebègue, et la rue Pasteur à la rue René Guérin en passant par le parc. Un accès piéton est assuré jusqu'au collège directement depuis les rues Pierre Briend et rue Sully.

Des cheminements permettent également de **faire le «tour de ville»** en s'appuyant sur le chemin de la Procession, le chemin de Méru, le sentier des Nonettes et le chemin de la rue du Mouthier à la rue de l'Ormeteau, et constituent un itinéraire de promenade à valoriser.

Le développement des mobilités douces est un des axes forts des dispositions du Grenelle de l'Environnement, notamment afin de relancer ce mode de déplacement sans impact sur l'environnement et sur de courtes distances (là où les voitures sont particulièrement polluantes). À l'échelle de Neuilly-en-Thelle, la valorisation des liaisons piétonnes entre la centralité commerciale, le collège, le stade municipal et la zone d'activités mériterait d'être encouragée.

A l'échelle du territoire communal, on recense des chemins ruraux qui partent du bourg vers les champs sur le plateau. Ces chemins sont utilisés par les exploitants agricoles, et **peuvent servir à des déplacements de loisirs ou promenade utilitaire à pied ou à vélo** (randonnée, course à pied, cyclo cross). Les chemins les plus empruntés pour une promenade de loisirs sont les chemins qui mènent au bois de Viville depuis la rue du Chemin des Bœufs, et l'ancienne voie ferrée aménagée en voie douce vers Ercuis et vers Fresnoy-en-Thelle en passant par le chemin de la Procession à l'est du bourg et par le chemin qui longe la déviation. Le bois de la Bretonnière est en revanche moins fréquenté car probablement moins accessible (les cheminements ont pour certains disparus).

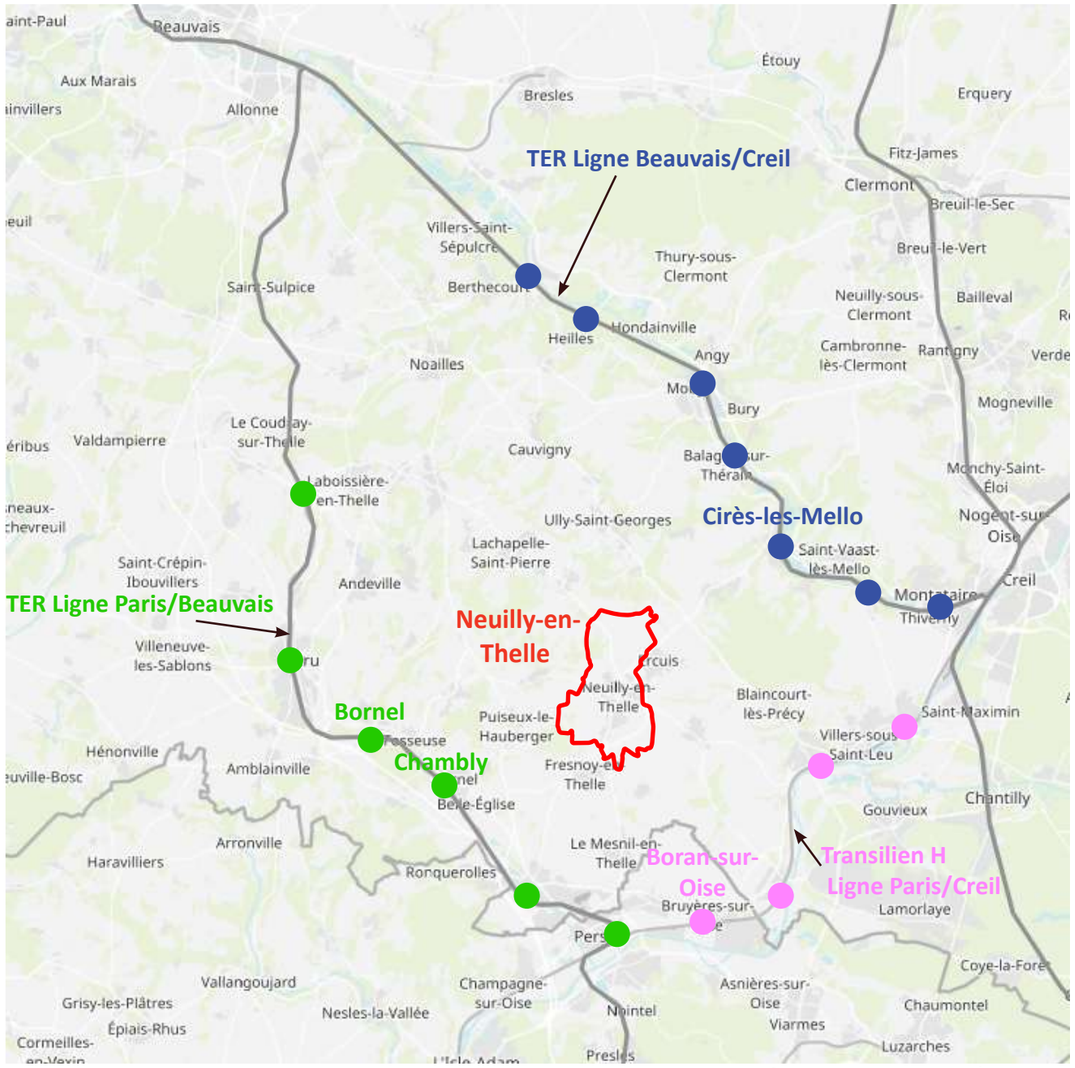
L'ancienne voie ferrée, qui reliait Hermes à Beaumont-sur-Oise en passant par Noailles et Neuilly-en-Thelle, est désormais une voie pédestre, cyclable et équestre de 26 km. Cet itinéraire est inscrit dans le schéma départemental des circulations douces, adopté le 16 décembre 2010, comme itinéraire prioritaire (priorité 2) en raison de son intégration à un itinéraire d'intérêt régional, aux densités de population à proximité, aux hébergements touristiques à proximité et aux lieux d'attraits touristiques aux alentours. L'une des orientations du projet de SCOT vise justement à soutenir le projet de la Véloroute V32 sur le tracé de cette ancienne voie ferrée. Par ailleurs, un **itinéraire de cyclotourisme** de 50 km a été définit par le Conseil Départemental (Oise à vélo) entre Méru, Chambly, Neuilly-en-Thelle et Sainte-Geneviève. Il emprunte la route de Crouy, passe par le centre-bourg et continue par la RD46.

Ces cheminements ne font pas l'objet d'une mise en valeur par une signalétique particulière. Le projet de SCOT encourage à recenser les chemins intercommunaux existants, à les promouvoir et à développer une signalétique. La commune de Neuilly-en-Thelle étant identifiée comme bourg-relais, **la valorisation des principaux cheminements depuis les communes voisines vers Neuilly-en-Thelle** pourrait permettre aux habitants du territoire d'accéder aux équipements de dimension supra-communale (collège, CC Thelloise, équipements sportifs), aux commerces et services, et au pôle d'emploi de la zone d'activités économiques.

En tant que polarité comportant des équipements d'intérêt supra communal, il paraît important de réfléchir aux déploiement des cheminements (piétons/vélo) depuis les villages limitrophes jusqu'au centre-bourg et collège de Neuilly-en-Thelle.

2.3 Les transports en commun :

Le réseau ferré autour de Neuilly-en-Thelle



Source : TER Hauts de France

Itinéraire du bus 5A vers Chantilly



Source : SMTCO

LES TRANSPORTS COLLECTIFS

Près de **10% des actifs habitants à Neuilly-en-Thelle utilisent quotidiennement les transports en commun** pour se rendre sur leurs lieux de travail, sans compter les scolaires et les étudiants (INSEE 2017). La desserte en train est jugée bonne vers les pôles d'emplois de Paris, Beauvais, Creil et Pontoise, et la présence du transport à la demande répond aux besoins des actifs travaillant dans une commune voisine.

Neuilly-en-Thelle n'est pas directement desservie par une voie ferrée, mais la commune est située **entre les gares de Bornel et Cirès-les-Mello, desservies par deux lignes de TER différentes**.

- **La gare de Chambly** est accessible en moins d'un quart d'heure au sud-ouest. Située sur la ligne TER Paris/Beauvais, cette gare permet aux habitants de Neuilly-en-Thelle d'accéder à Paris en moins d'une heure (40 minutes de trajet) et à Beauvais dans un temps similaire. La fréquence sur cette ligne est de 19 trains par jour.
- **La gare de Cirès-les-Mello** est également à 10 minutes de Neuilly-en-Thelle, mais côté est. Située sur la ligne TER Beauvais/Creil, elle permet de se rendre à Creil en 20 minutes (au lieu de 30 minutes en voiture) et d'accéder au réseau de la gare de Creil vers Amiens, Compiègne, Paris. La fréquence sur cette ligne est de 15 trains par jour.

Le **transilien H Pontoise/Creil** est accessible depuis les gares de Précy-sur-Oise ou Boran-sur-Oise. Il permet de se rendre à Pontoise en 40 minutes, avec une fréquence de 23 trains par jour.

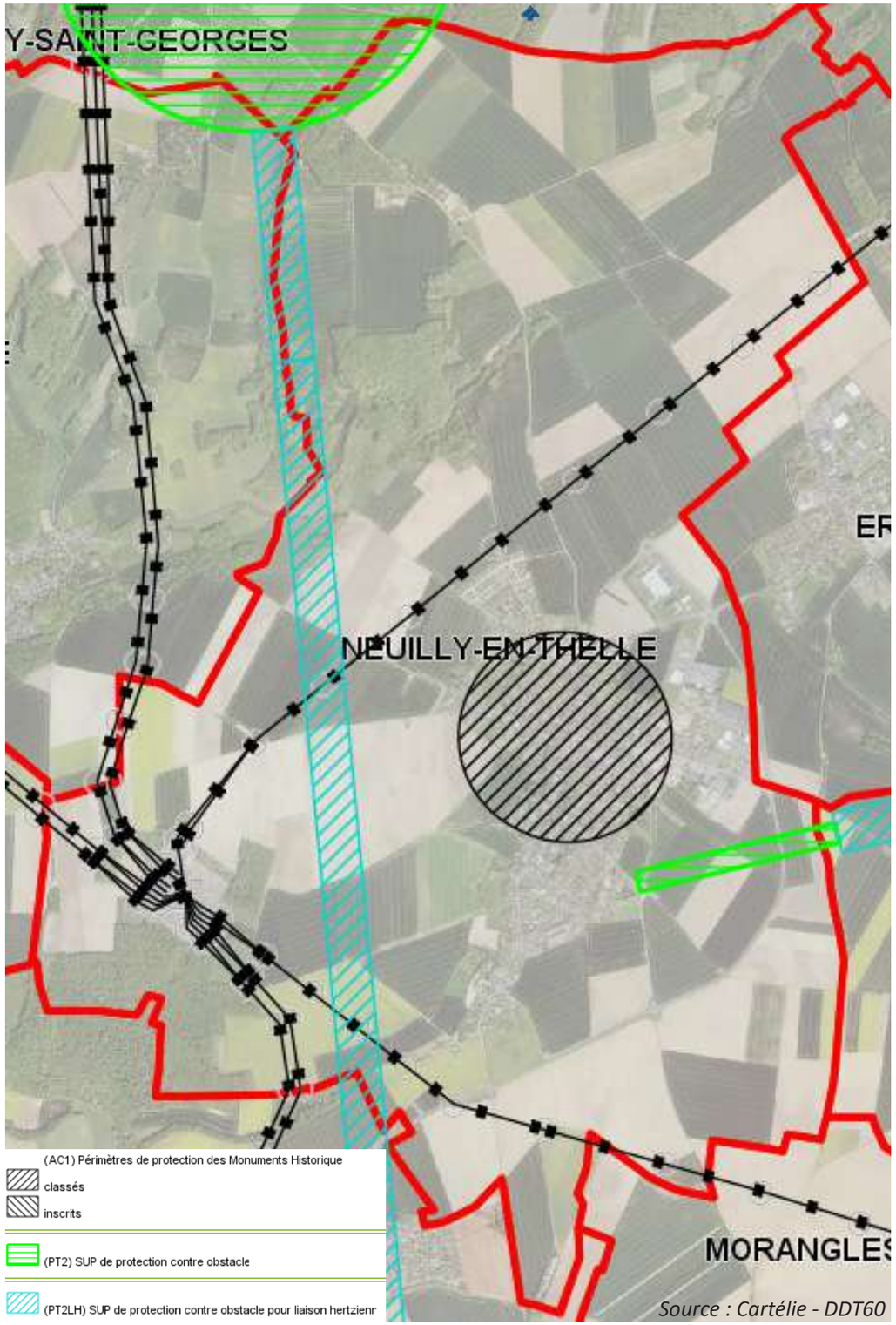
Plusieurs lignes de bus desservent la commune. Les arrêts se répartissent au hameau du Bois des Cauches, rue de Beauvais, place Tiburce Lefèvre, boulevard Lebègue et collège Montherlant :

- **La ligne 5A de Chantilly à Ully-Saint-Georges** permet aux habitants d'accéder à la gare de Précy-sur-Oise en 20 minutes et à la gare et aux lycées de Chantilly en 50 minutes. 5 bus circulent le matin, mais uniquement vers Chantilly, et 10 trains permettent de revenir de Chantilly entre 13h et 19h.
- **La ligne de bus 504 relie Neuilly-en-Thelle aux lycées de Nogent-sur-Oise et Montataire** en 50 minutes. Seulement un bus circule le matin, et 2 le soir.
- La **ligne 35B dessert le pôle urbain de Beauvais** en 50 minutes depuis la commune, mais on ne compte qu'un bus le matin, avec un retour possible uniquement le mercredi en milieu de journée. Cette ligne est complétée par la ligne desservant l'institution du Saint-Esprit à Beauvais qui assure une desserte par jour le matin et un retour le soir depuis un arrêt au hameau du Bois des Cauches.
- La **ligne 35/36L permettant d'accéder aux lycées de Méru** assure une desserte quotidienne à raison de 1 bus le matin. Le retour n'est pas assuré sur la commune, mais sur les communes voisines (Puiseux, Fresnoy)
- La **ligne vers le lycée professionnel de St-Maximin** assure une liaison en 30 minutes une fois par jour.
- Enfin, la **ligne «Marché Creil»** permet de desservir le pôle urbain une fois par jour le matin, pour un retour vers midi. Elle est complétée par la **ligne 61 vers Creil** qui ne dessert le Bois des Cauches qu'une fois par jour en soirée

Deux cars scolaires assurent l'acheminement des élèves des environs vers le collège de Neuilly-en-Thelle. Un ligne assure le ramassage des élèves des communes à l'ouest et au sud (Bornel, le Mesnil-en-Thelle, Morangles, Puiseux et Fresnoy), et l'autre des communes à l'est et au nord (Cires les Mello, Crouy-en-Thelle, Sainte-Geneviève, Ercuis, Ully-Saint-Georges). 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).

Pour compléter ce réseau, **la Communauté de Communes de la Thelloise a mis en place un service de transport collectif, le bus à la demande «Pass'Thelle bus»** à destination des gares (desserte des gares de Chambly, Persan, Saint-Sulpice, Laboissière en Thelle, Cires-lès-Mello et Chantilly) et des bourgs centres (desserte de Chambly, Neuilly en Thelle, Beaumont-sur-Oise, Sainte Geneviève, Noailles et Beauvais et des zones d'activités de Chambly et Neuilly en Thelle) pour faciliter les déplacements des habitants du territoire. Le Pass Thelle Bus fait voyager plus de 2000 passagers par mois et répond notamment aux besoins des personnes captives (personnes âgées, les moins de 18 ans).

2.4 Les servitudes et réseaux :



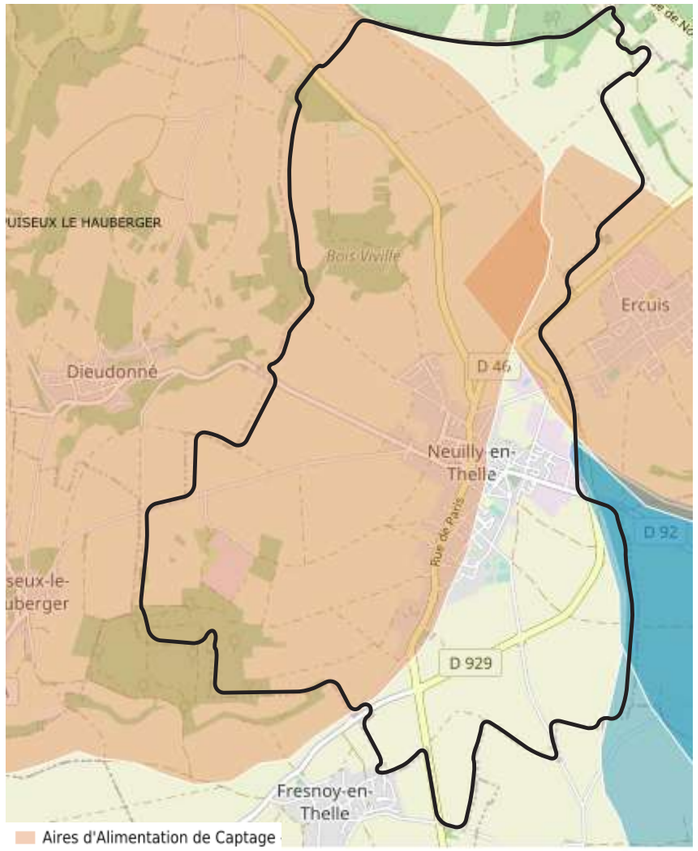
Source : Cartélie - DDT60

EAU POTABLE

En ce qui concerne la gestion de l'eau potable, Neuilly-en-Thelle est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine Normandie, avec lequel le SCOT doit être compatible, et donc le PLU révisé puisque celui-ci doit être compatible avec le SCOT (voir le chapitre état initial de l'environnement). La production et la gestion de l'eau potable est assurée par deux syndicats différents.

- Le **syndicat intercommunal des eaux du Plateau de Thelle** (délégataire Suez) distribue l'eau destinée à la consommation humaine sur 10 communes (Bornel, Chambly, Crouy-en-Thelle, Ercuis, Fresnoy-en-Thelle, Le Mesnil-en-Thelle, Morangles, Neuilly-en-Thelle, Puiseux-le-Hauberger et Ronquerolles), soit plus de 22 000 habitants desservis à partir d'une **ressource en eau prélevée dans le cours d'eau de la Gobette sur la commune de Puiseux-le-Hauberger** et traitée sur place dans l'usine d'eau potable.

Aire d'alimentation de captages (AAC)



Source : Portail de l'office international de l'eau

Ce point de prélèvement fait l'objet d'un périmètre de protection rapproché et éloigné institué par arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 28 janvier 1975. Ce point de captage fait également l'objet d'un périmètre de protection plus large autour de la notion d'**aire d'alimentation de captage (AAC)** issu de la loi sur l'eau de 2006 en raison de problématiques liés aux nitrates et pesticides. L'AAC regroupe l'ensemble des surfaces où toute goutte d'eau tombée au sol est susceptible de parvenir jusqu'au captage (que ce soit par infiltration ou par ruissellement). **La moitié ouest du territoire communal est ainsi concernée par l'aire de protection du captage de Puiseux, et le nord-est du bourg est concerné par l'AAC lié au captage de Précy-sur-Oise** (dont les périmètres restent à valider). L'enjeu de l'identification des périmètres AAC vise à mettre en œuvre des actions de protection de la ressource en eau.

Selon les derniers relevés en mars 2021, **la qualité de la ressource en eau est conforme aux normes bactériologiques et physico-chimique**, avec un taux de nitrate de 23 mg/L, soit un taux bien inférieur au seuil limite fixé à 50 mg/L au maximum. **La construction d'une usine de décarbonisation** a été prise pour remédier à la présence de pesticides. Prochainement, un second point de captage, indépendant du premier et sur une autre nappe phréatique sera mis place, par mesure de sécurité en cas de problème technique. Avec un rendement de 450 m³/h, il pourra à lui seul alimenter l'ensemble du syndicat. Les études on été réalisées et les travaux seront lancés prochainement.

La quantité de la ressource disponible n'est pas un enjeu dès lors qu'il s'agit d'un cours d'eau pérenne.

Le réseau de distribution de l'eau potable par le syndicat du Plateau de Thelle fait l'objet d'une bonne connaissance patrimoniale (99 points de contrôle sur le réseau), avec un taux de rendement de distribution qui s'élève à 76% en 2019, soit des pertes en eau de 5,3 m³/km/j.

- Le **syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable (SIAEP) d'Ully-Saint-Georges**

alimente 9 communes (Cauvigny, Dieudonné, Foulangues, Lachapelle-St-Pierre, Mouchy-le-Châtel, Neuilly-en-Thelle, Novillers, Sainte-Geneviève et Ully-St-Georges), soit 12 500 habitants à partir de **forages dans la nappe phréatique à Ully-St-Georges et Dieudonné**.

Ces deux points de captage sont respectivement protégés par des arrêtés préfectoral de déclaration d'utilité publique instaurés en date du 18 octobre 1996 et 1er juillet 1997. Un périmètre AAC a été défini autour du point de captage d'Ully-St-Georges (en attente de validation). Le territoire communal n'est pas directement concerné par ces périmètres de protection de la ressource en eau.

Selon les derniers relevés en mars 2021, **la qualité de la ressource en eau sur ces 2 forages est conforme aux normes bactériologiques et physico-chimique**, avec un taux de nitrate de 36 mg/L sur le forage d'Ully-St-Georges et de 44 mg/L sur le forage de Dieudonne.

La quantité d'eau disponible dans la nappe phréatique qui alimente ce SIAEP est vérifiée quotidiennement par des points de mesure (piézomètre) dont l'un d'eux se situe au Bois des Cauches. Selon les données issues du portail national des eaux souterraines, **la ressource en eau est disponible en quantité suffisante** puisque la nappe est remplie sur 19 mètres de profondeur en moyenne sur les 30 dernières années, et elle n'a jamais été en dessous de 16 mètres de profondeur depuis 2001.

Le réseau de distribution de l'eau potable par le SIAEP d'Ully-St-Georges fait l'objet d'une bonne connaissance patrimoniale (100 points de contrôle sur le réseau), avec un taux de rendement de distribution qui s'élève à 72% en 2018, soit des pertes en eau de 4,1 m^3/km/j.

ASSAINISSEMENT

Le bourg de Neuilly-en-Thelle est desservi par un **réseau d'assainissement collectif géré par la Communauté de Communes Thelloise** (délégataire Suez) et qui achemine les eaux usées de Crouy-en-Thelle, Ercuis, Fresnoy-en-Thelle, Le Mesnil-en-Thelle, Morangles et Neuilly-en-Thelle vers la station d'épuration du Mesnil-en-Thelle **.** En 2019, 10 044 habitants sont raccordés, avec une charge maximale en entrée de 12 061 équivalents-habitants, tandis que **la station d'épuration a une capacité de traitement pour 15 000 équivalents-habitants, ce qui laisse la possibilité d'accueillir jusqu'à 2939 habitants supplémentaires** répartis sur les 6 communes raccordées dans les années à venir.

Cette station d'épuration a été mise en service en 2010. Le point de rejet des eaux traitées se fait dans l'Oise et l'équipement est conforme aux normes de qualité des eaux rejetées. En 2019, 3 61 295 m3 d'eau ont été assainis par la station, soit un volume d'environ 86 m3 d'eau consommé par abonné.

Le réseau collectif ne dessert pas **le hameau du Bois des Cauches dont les eaux usées sont assainies par des dispositifs de traitement autonome**, gérés et contrôlés par la Communauté de Communes Thelloise par l'intermédiaire du SPANC.

ALIMENTATION ELECTRIQUE ET GAZ NATUREL

Enedis (ex-ERDF) gère le réseau électrique de la commune. Le **poste électrique de Terrier** présent au sud-ouest du territoire communal est relié aux postes électriques de Cergy, de la Corne-en-Vexin et de Tiverny par des lignes aériennes de 400 000 volts, générant des **servitudes d'utilité publique à prendre en compte** pour la bonne gestion du réseau. Neuilly-en-Thelle est **alimentée en gaz de ville** par le gestionnaire GRDF.

AUTRES SERVITUDES

Le territoire communal compte **un monument historique classé** par arrêté du 17 juin 1930 et qui implique une servitude d'utilité publique de type périmètre de protection de 500 mètres aux abords de l'Église paroissiale Saint-Denis. Ce périmètre couvre l'ensemble du centre-ancien depuis la rue de Viville au niveau du carrefour avec la rue de l'Ormeteau jusqu'à la rue de Paris au niveau du chemin des Glands et la route de Crouy en intégrant la totalité du cimetière. Dans ce périmètre, le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine doit donc être consulté pour avis conforme sur les demandes d'autorisation de construire.

Des servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception entre les stations d'Ully-Saint-Georges et Antilly sur un faisceau d'une largeur de 200 mètres. La commune compte également une antenne radio située au carrefour entre le chemin de la Procession et la rue Jean Moulin, relais de la station de Creil et qui implique une servitude de protection des émissions radioélectriques sur un faisceau de 100 mètres depuis le chemin de la Procession vers l'est du territoire communal. Des prescriptions contre les perturbations électromagnétiques s'appliquent sur ces faisceaux.

LE DIAGNOSTIC NUMÉRIQUE ET TÉLÉPHONIE

La loi relative à la lutte contre la fracture numérique du 18 décembre 2009 prévoit l'établissement, à l'initiative des collectivités territoriales, de schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique (SDTAN) au niveau d'un ou plusieurs départements ou d'une région. La stratégie développée par le département en faveur du numérique s'est traduite par la mise en place du Réseau d'Initiative Publique (RIP) **«Téloise» dès 2004 auquel la commune de Neuilly-en-Thelle est raccordée. Ce réseau réalisé en fibre optique** a permis de développer les usages et les services numériques du territoire.

Le Conseil Départemental de l'Oise a adopté en 2012 son schéma directeur territorial d'aménagement numérique et déploie le réseau de très haut débit FTTH (Fiber to the home) dans l'Oise, échelonné sur 10 ans, pour raccorder en fibre optique la totalité des foyers isariens. **Le réseau a été déployé depuis 2019 sur la commune, et commercialisé par les opérateurs orange et SFR. En 2021, 90% des logements présents sur la commune sont éligibles à plus de 1 Gbit/s (contre 20 Mbit/s avant la fibre).**

Le réseau de téléphonie mobile est jugé très bon pour les appels, sms et connexion internet. Le territoire communal est doté d'un émetteur 4G situé dans la zone d'activités.

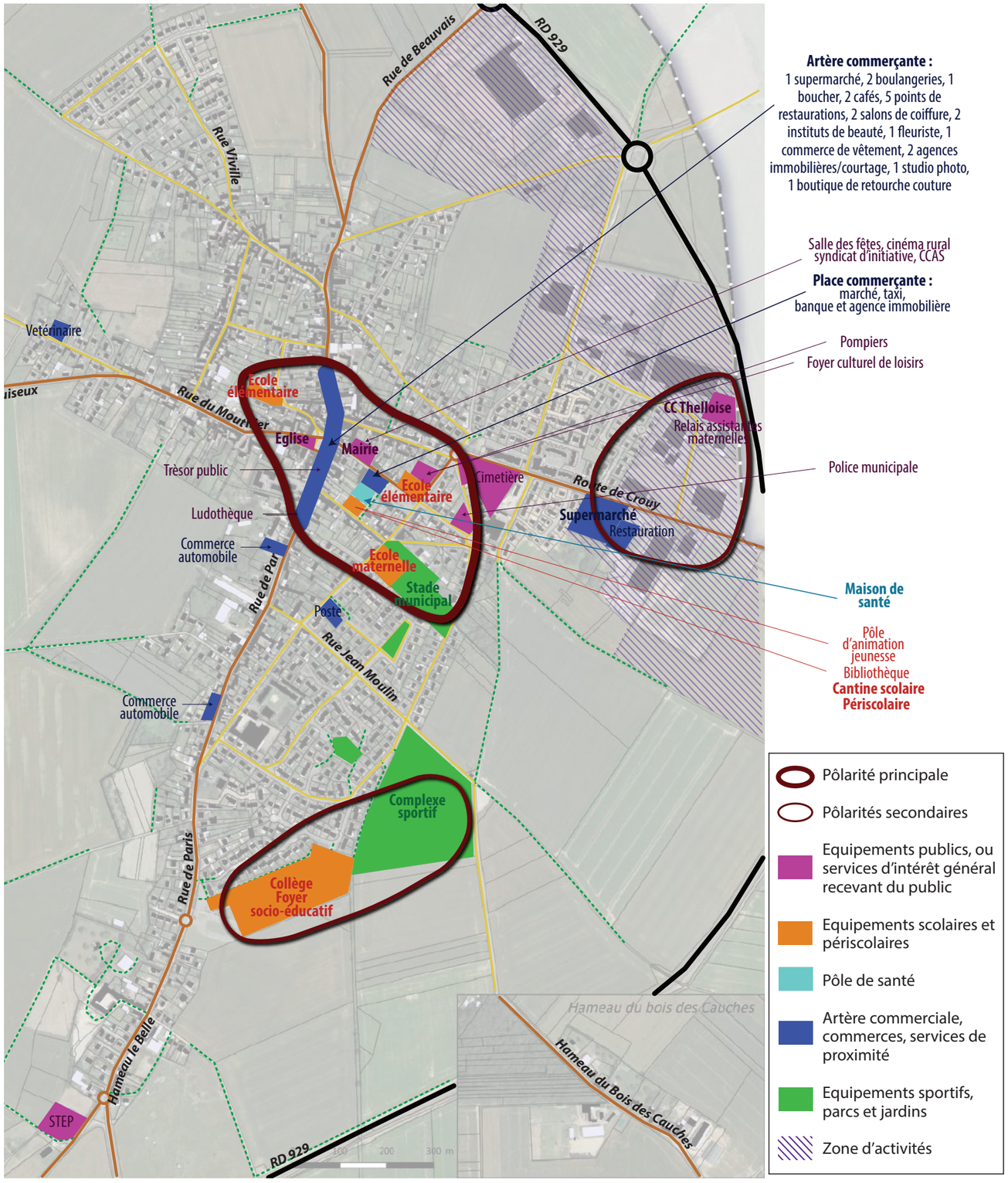
Carte du réseau numérique en 2019



Source : Teloise

III - Équipements, services, activités économiques

3.1 L'organisation urbaine :



Le secteur aggloméré de Neuilly-en-Thelle repose sur **une organisation concentrique autour d'un centre ancien où se croisent les principaux axes de circulation**, et où se concentrent pratiquement la totalité des équipements publics, des équipements administratifs, des équipements scolaires et périscolaires, des professionnels et commerces de santé, des commerces et services de proximité et des services de loisirs. Dans le centre-ancien, on retrouve également les monuments à haute valeur patrimoniale et architectural, édifices repères dans le paysage du bourg que sont l'église Saint-Denis et l'Hôtel de Ville. **Les places du Maréchal Leclerc et Tiburce Lefèvre sont au cœur de cette centralité.** L'accès au centre-ancien en voiture est donc facilité par le fait que les principaux axes convergent directement vers cette centralité et que des places de stationnement organisées en dehors de la voirie et en nombre suffisant sont rapidement identifiables et accessibles pour des visiteurs qui traversent la commune pour la première fois. Cependant, **la convergence des principales routes départementales qui servent à la fois à accéder aux équipements et services du centre-ancien, mais également à traverser le bourg pour rejoindre les quartiers résidentiels, génère un trafic particulièrement dense** aux heures de pointes : ce trafic peut fortement dissuader les usagers d'accéder aux commerces, équipements et services de proximité du centre-ancien.

Une solution pour fluidifier le trafic et limiter la congestion des principaux axes pourraient être de **distinguer des itinéraires différents selon les usagers qui souhaitent simplement traverser le bourg, et ceux qui souhaitent accéder à un service ou un équipement** dans le bourg. Cette solution a été en partie apportée par la déviation à l'est du bourg (RD929), mais le trafic reste malgré tout important au sein de l'enveloppe urbaine. Un autre enjeu viserait à **inciter davantage les résidants à l'usage de mobilités alternatives à l'automobile**, par le développement des déplacements piétons et cycles (renforcer les aménagements/signalétique assurant des circulations plus sécurisées).

Une seconde centralité est liée aux équipements plus récents de grande envergure (rayonnement intercommunal et emprise significative) qui ont été bâtis au sud-est du bourg, en lien avec les lotissements réalisés à la fin des années 1970 : le collège et les complexe sportif offrent un pôle d'équipement complémentaire aux services déjà présents dans le centre ancien. Etant en périphérie du bourg, l'accès automobile est rapide depuis la rue de Paris ou la rue Jean Moulin depuis la RD929, et les parcs de stationnement en nombre suffisant. Les liaisons piétonnes pourraient être valorisées par le chemin de la Procession pour accéder au stade. L'accès au collège en vélo depuis le centre est privilégié par le boulevard Lebègue puis la rue de Paris sur le dernier tronçon le plus au sud.

La zone d'activités de la Croix de Guerre à l'est du bourg, développée de part et d'autre de la route de Crouy, l'un des principaux axes d'entrée dans le bourg, **constitue une troisième centralité à l'échelle communale**. Outre les emplois qu'elle génère, on y recense des équipements et commerces qui viennent compléter ceux du centre-ville et répondre aux besoins des résidants dans les lotissements récemment aménagés côté ouest de l'enveloppe bâtie. Son accès en automobile est assurée par la route de Crouy directement depuis la RD929. Les bas côté de la route de Crouy sont suffisamment larges pour des déplacements à pied sécurisés.

III - Équipements, services, activités économiques

3.2 Les équipements, services et commerces :



L'hôtel de ville avenue des 5 Martyrs



La poste boulevard Lebègue



École élémentaire Léonard de Vinci avenue des 5 Martyrs



Pôle animation jeunesse (cantine, périscolaire, accueil de loisirs pendant les vacances)



Collège Henri de Montherlant rue de Paris



Stade municipal (piste d'athlétisme et terrain de handball) boulevard Lebègue

Chacune des deux places principales du centre-bourg ancien dispose d'un édifice repère : l'hôtel de ville pour la place Tiburce Lefèvre et l'église pour la place du Maréchal Leclerc. L'hôtel de ville concentre à la fois les services administratifs, mais également le centre communal d'action social (CCAS) et le syndicat d'initiative. La commune de Neuilly-en-Thelle ne dispose pas de salle des fêtes sur son territoire, mais la mairie compte une salle pouvant être mise à disposition pour des festivités, qui sert notamment pour le cinéma rural. Le PLU adopté en 2008 prévoit **un emplacement réservé voué à l'aménagement d'une salle polyvalente dont l'opportunité et la localisation méritent d'être réétudiées dans le cadre de la présente révision.**

Dans le centre ancien sont également regroupés un centre de secours situé rue Lebègue, à 100 mètres de la place Tiburce Lefèvre, un cimetière situé à l'angle de la rue Legègue et de la route de Crouy et un centre de police municipale avenue des Cinq Martyrs. La poste est située un peu plus à l'écart au sud du centre-ancien, dans les lotissements des années 1970 aménagés boulevard Lebègue.

Les **3 écoles de la commune se concentrent également autour de la centralité principale** :

- L'école élémentaire Léonard de Vinci est située à l'angle de la rue des Cinq Martyrs et du boulevard Lebègue, et elle **donne sur la place Tiburce Lefèvre où se trouvent la cantine, le périscolaire** et le centre de loisirs pendant les vacances scolaire (pôle animation jeunesse). Pour l'année scolaire 2019/2020, elle accueillait 161 élèves répartis dans 7 classes.
- L'école élémentaire Claude Debussy est située rue du 8 mai 1945, à 350 mètres à pied de la place Tiburce Lefèvre (4 minutes). **Le trajet de l'école à la cantine implique de traverser la place du Maréchal Leclerc** (secteur limité à 30km/h). 143 élèves sont répartis dans 6 classes.
- L'école maternelle Georges Brassens est située au nord du boulevard Lebègue, à 150 mètres de la **rue Driard qui constitue également un accès directe à la cantine et au périscolaire** (puisque l'équipement donne à la fois sur la rue Driard et sur la place Tiburce Lefèvre). Depuis l'école, il n'y a que le boulevard Lebègue à traverser pour rejoindre la cantine en 2 minutes à pied. 184 élèves sont recensés dans 7 classes.

Les effectifs des 3 équipements atteignent pratiquement 500 élèves pour 20 classes, soit en moyenne 25 élèves par classes, ce qui permet le bon fonctionnement des équipements tout en notant qu'ils **arrivent au maximum de leur capacité d'accueil**. Il conviendra d'être vigilent sur le développement envisagé dans les années à venir pour la commune, en veillant à temporiser l'arrivée de jeunes ménages dans le premier temps d'application du PLU révisé (période 2022/2026), et, en fonction du scénario de développement démographique qui serait retenu, étaler dans le temps l'arrivée de nouveaux habitants.

Le **collège Henri de Montherlant** compte 815 élèves inscrits pour l'année scolaire 2020/2021. Il est situé en périphérie sud-est du bourg, ce qui permet un accès facilité en voiture depuis le sud de la rue de Paris, mais implique de traverser le centre-ancien pour y accéder depuis les quartiers résidentiels au nord en passant soit par le boulevard Lebègue, soit par la rue de Paris, notamment depuis les lotissements au nord-ouest (rue du chemin des Bœufs, rue Clos Médecin). Pour les lotissements construits au nord-est (au nord de la route de Crouy), le passage par la déviation RD929 permet d'éviter le trafic du centre-ville et peut être privilégié par les habitants.

L'accès piétonnier au collège pour les élèves nécessite un trajet relativement long selon le quartier de résidence, le collège étant situé à plus d'un kilomètre du centre-ancien de Neuilly-en-Thelle. Depuis la rue du Chemin des Bœufs (à plus de 2 km de l'équipement), il faut compter plus de 25 minutes de trajet. De ce fait, **l'usage du vélo pour les collégiens peut être privilégié.** La piste cyclable depuis le collège pour rejoindre le boulevard Lebègue assure un trajet séparé de la chaussée. En revanche, **les différents carrefours sur le boulevard Lebègue impliquent une**

grande vigilance et la bonne connaissance du code de la route pour les collégiens (carrefours avec la rue Jean Moulin et avec l'avenue des Cinq Martyrs où le boulevard n'est pas prioritaire, giratoire avec la route de Crouy...).

Pour le lycée, les élèves de Neuilly-en-Thelle dépendent du lycée Condorcet à Méru, dont un service de car scolaire assure l'accès depuis la commune.

Concernant les services de petite enfance, la commune dispose d'**une halte garderie itinérante ouverte un jour par semaine** (le mercredi) au niveau du siège de la Communauté de Communes (dans la zone d'activités). En dehors de ce service, la commune ne compte pas d'assistantes maternelle ou de structure d'accueil des enfants de 0 à 3 ans. Des Maisons des Assistantes Maternelles (MAM) sont présentes sur les communes voisines de Puiseux le Hauberger ou Cirès les Mello (avec 3 assistantes maternelle chacune).

Neuilly-en-Thelle dispose d'**une offre de services de santé particulièrement bien développée, pratiquement tous regroupés dans le centre-ancien du bourg**. La maison de santé au 22 place Tiburce Lefèvre regroupe 3 médecins généralistes, 5 infirmiers, un dentiste, un podologue, un diététicien et 3 kinésithérapeuthes. D'autres professionnels de santés sont répartis dans la trame urbaine : un infirmier à domicile rue Vollard, 2 kinésithérapeutes rue du Mouthier. La commune compte 2 pharmacies dans le centre-ancien, rue de Paris et place du Maréchal Leclerc.

Pour les loisirs, **un foyer culturel et de loisirs animé par une association se situe rue Lebègue**, à 100 mètres de la place Tiburce Lefèvre, et il comprend des salles d'activités et un dojo/salle d'arts martiaux/salle de musculation. **Les grands équipements du complexe sportif Alain Mallon et du stade municipal viennent compléter** l'offre d'activités sportives avec une salle multisports, 2 pistes d'athlétisme, une salle de danse, un dojo supplémentaire, un terrain de football, un terrain de handball, un terrain de pétanque, un plateau multisports et des courts de tennis. Ces équipements permettent à l'association du foyer culturel de proposer de multiples activités : arts plastiques, danses (classique, moderne jazz, éveil corporel), gym (gym, step, streching, zumba), yoga, judo, tennis et tennis de table. Cette association anime également la brocante et elle compte **environ 400 adhérents**. Le centre équestre du relais de Thelle/écuries du capitaine Brown situé au hameau du Bellé au sud du bourg a récemment fermé.

L'**aménagement de jardins familiaux** au nord du bourg, au niveau de l'impasse Helio, était envisagé dans le PLU adopté en 2008, et pourrait être confirmé dans le futur PLU.

DIAGNOSTIC COMMERCIAL

Neuilly-en-Thelle dispose d'une **gamme de commerces et services de proximité relativement développée** sur son territoire. En 2019, l'INSEE recensait 61 commerces actifs (commerces de gros, de détail, transports, hébergement ou restauration), ce qui représente un peu moins d'un tiers des activités présentes sur le territoire en nombre d'établissements. La création de commerces est assez dynamique, car en 2019 au moins 8 nouveaux établissements ont ouvert.

Sur la commune, ces commerces se concentrent pratiquement tous **autour d'une artère commerçante de la rue de Beauvais à la rue de Paris et à la place Tiburce Lefèvre.** On y recense une supérette 2 boulangeries, 1 boucher, 2 cafés, 5 points de restaurations (3 restaurations rapides, 1 brasserie et 1 restaurant), 2 salons de coiffure, 2 instituts de beauté, 1 fleuriste, 1 commerce de vêtement, 2 agences immobilières/courtage, 1 studio photo, 1 boutique de retouche couture et 1 auto-école. La place Tiburce Lefèvre accueille **le marché chaque vendredi** de 8h à 13h, et des évenements ponctuels tel le marché de noël.

En marge du centre-bourg, il y a également la présence de petits artisans (2 garages auto rue de Paris, Géomètre, Plomberie, maçonnerie) ou d'activités de service (notaire, vétérinaire, huissier, société d'informatique, géomètre) qui ne nécessitent pas de vitrine sur rue.

Un **second pôle commercial se retrouve dans la zone d'activités économiques** où s'est implanté le supermarché Carrefour Market, qui répond aux besoins des habitants des quartiers construits au nord de la route de Crouy (résidence séniors du Châlet, lotissements autour de la rue Suzanne Camus), ainsi que les habitants des communes avoisinantes. Deux restaurants/brasseries sont implantés à côté du supermarché et sont notamment fréquentés par les actifs qui travaillent dans la zone d'activités. Des services (siège de la Communauté de Communes, halte garderie, lavage auto et garage) se trouvent également dans la ZA.

L'offre commerciale permet à Neuilly-en-Thelle de rayonner en tant que bourg-relais du territoire auprès des communes voisines. Toutefois, **la structure commerciale de proximité reste fragile et nécessite de veiller à contribuer au maintien de la dynamique commerciale de proximité sur le long terme.**

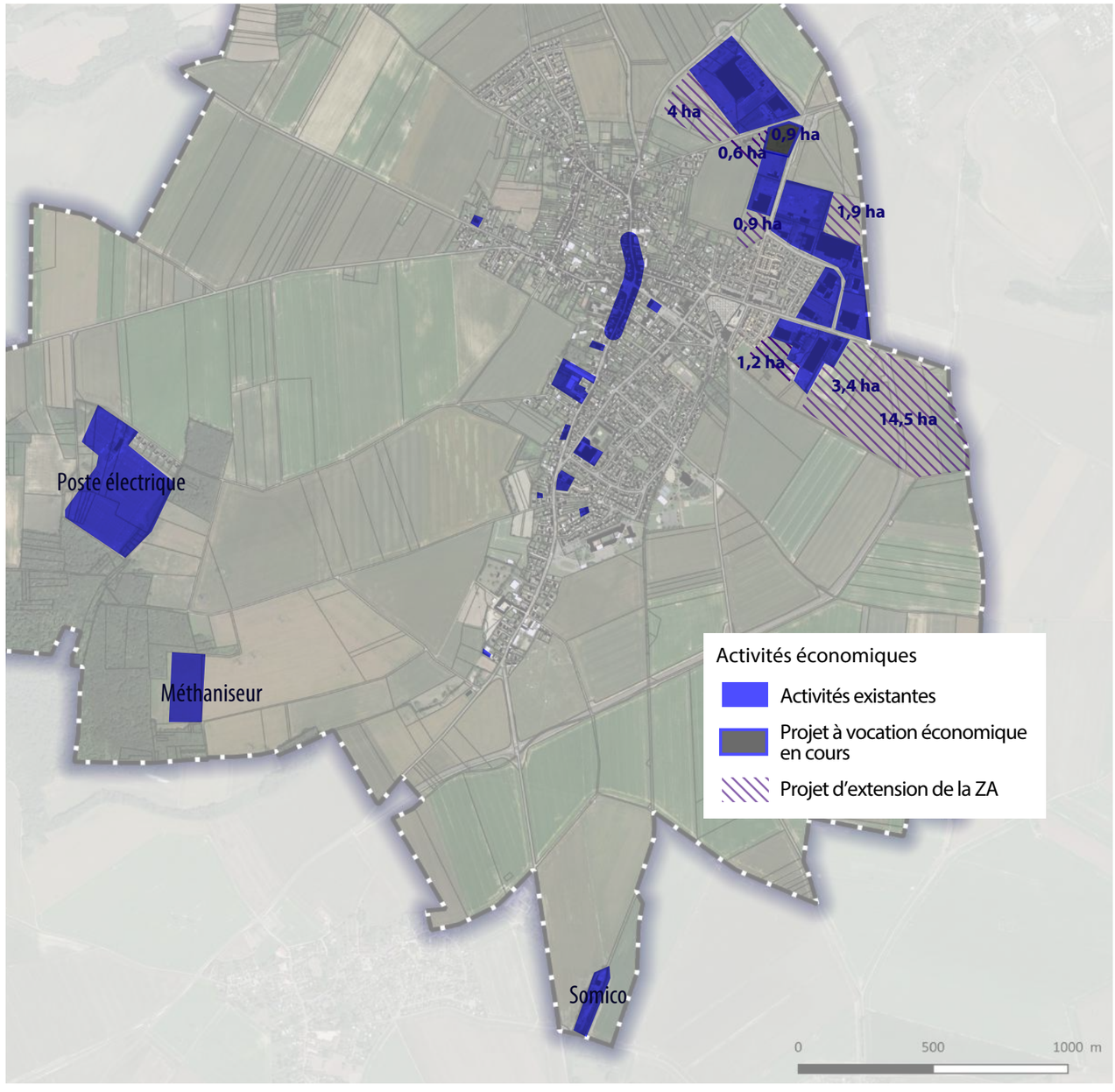


Linéaire commercial place du Maréchal Leclerc/rue de Paris/rue de Beauvais dans le centre-ancien



Polarité commerciale autour du supermarché route de Crouy (ZA)

3.3 Les activités économiques :



L'INSEE recense **242 établissements implantés sur la commune, répartis dans des secteurs d'activités variés, et 1119 emplois au total**. On recense plus d'une centaines d'établissements dans les activités de services (activités de services administratifs, administration publique, enseignement, services immobiliers, financiers, assurance, etc.) ; une soixantaine d'établissements dans le secteur des commerces, transport, hébergement et restauration ; près d'une quarantaine de constructions dans l'artisanat, la construction et le BTP et une vingtaine d'industries.

La zone d'activités de la Croix de Guerre accueille une grande partie des activités du territoire, en particulier l'artisanat et les activités industrielles. Elle est située à l'est du bourg, en direction de la route de Crouy et d'Ercuis. Deux principaux établissements industriels implantés sur la zone sont considérés comme des entreprises «moteurs» d'au moins 20 salariés l'entreprise Priplak qui emploie 95 salariés, spécialisée dans la transformation de matières plastiques et l'entreprise Eolane qui emploie 78 salariés, spécialisée dans les composants électroniques.

Cette zone d'activités portée par l'intercommunalité est complémentaire avec celle prévue sur la commune d'Ercuis située de l'autre côté de la RD929. La politique de l'intercommunalité vise à créer un «parcours d'accueil» pour les entreprises afin de répondre à leurs besoins d'évolution. La CC Thelloise compte au total 26 zones d'activités intercommunales réparties entre le pôle de Chambly et les pôles intermédiaires. **La zone d'activités de la Croix de Guerre est la zone du territoire intercommunal qui offre le plus d'opportunité pour l'accueil de nouvelles activités.** Elle compte à ce jour 44,1 hectares classés en zone «UE» au PLU adopté en 2008, dont 13 ha de foncier disponible. Parmi ces emprises disponibles, l'aménagement de 4 lots compris entre 600 et 3000 m² est en cours à l'angle de l'avenue de l'Europe et de la route d'Ercuis (PA déposé en décembre 2019). En outre, le PLU adopté en 2008 prévoyait une zone «1AUe» à vocation mixte de 14 hectares, **soit au total, près de 27 hectares disponibles à court terme.**

Outre la zone d'activités, le tissu bâti de la commune compte un certain nombre d'entreprises d'artisanat, de service et de commerces. On peut notamment citer l'établissement Craffe spécialisé dans le matériel agricole et implanté dans le secteur résidentiel de la rue Suzanne Hugot, des locaux d'activités recensés entre la rue Hugot et la rue Briend (accès par une petite voie en impasse depuis la rue de Paris) et à l'arrière du tissu bâti du chemin du Bois Dolu, une activité notariale rue de Paris, l'entreprise MERO de production de fils textile et l'entreprise EMGS spécialisée dans l'entretien des distributeurs automatiques occupent une emprise conséquente entre la rue Victor Hugo et le boulevard Lebègue, deux commerces automobiles situés rue de Paris, des



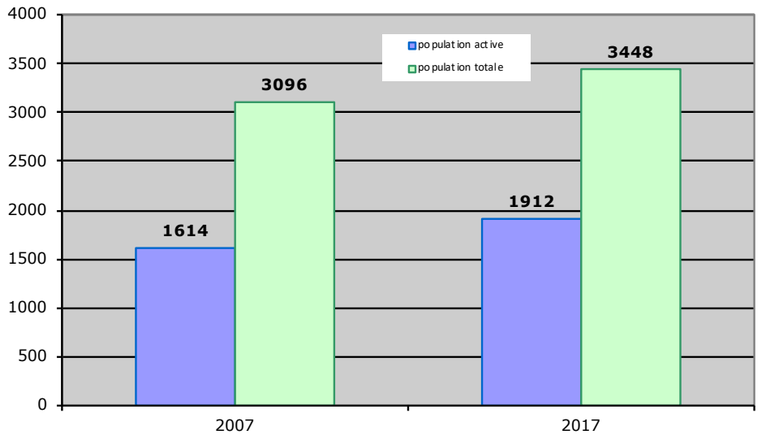


Vues sur la zone d'activités de la Croix de Guerre

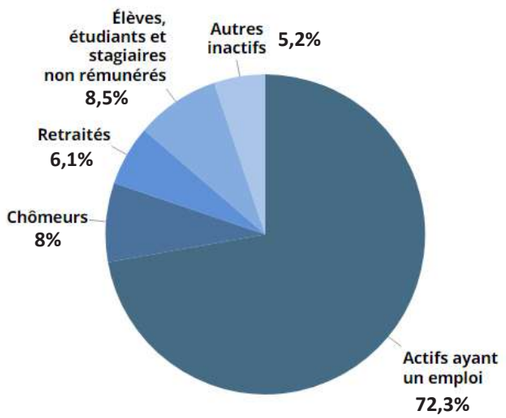
3.4 La population active :

Évolution de la population active entre 2007 et 2017

	Commune		Commune	Oise
	Nombre d'actifs	Part des actifs dans le total de la population	Taux d'activité : Part des actifs dans la population âgée de 15 à 64 ans	
2007	1614	52,0%	76,9%	72,8%
2017	1912	61,8%	80,2%	74,5%



Population par types d'activités (15-64 ans) en 2017



Évolution du taux de chômage entre 2007 et 2017

	Population active ayant un emploi	Nombre de chômeurs	Taux de chômage Commune	Taux de chômage Oise
2007	1467	146	9,0%	10,9%
2017	1724	190	9,9%	13,8%

entrepôts utilisés pour le stockage de la paille dans un ancien corps de ferme (rue de Paris), etc. **L'évolution à moyen terme de ces sites d'activités est à anticiper dans le PLU révisé de façon à prendre en considération** les éventuels projets d'extension, de rénovation, voire de changement de destination de ces activités, en tenant compte des incidences sur le trafic déjà saturé dans la trame bâtie, et sur les éventuelles nuisances pour l'environnement habité.

En dehors de la trame bâtie du bourg, on recense également l'entreprise Somico située au sud du territoire communal en limite avec Fresnoy-en-Thelle, spécialisée dans l'exploitation, l'entretien et la construction de pipelines. On y accède depuis la RD929 par la rue du Caillouet qui longe la limite communale au sud. Le poste électrique de Terrier est accessible par la route communale C1 en direction de Puiseux-le-Haut Berger. Enfin, le territoire communal compte un méthaniseur depuis octobre 2020 situé au lieu-dit la «Haute Monnaise» à l'est du bois de la Bonnière.

LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE

La population active augmente depuis 2007 parallèlement à la hausse de la population totale. **Le taux d'activité global en 2017 était de 61,8 %, de 10 points supérieurs à celui de 2007.** Les actifs représentent donc une part de plus en plus importante dans la population totale, s'expliquant par l'arrivée de nouveaux habitants et un solde migratoire positif, notamment grâce aux dernières opérations de logement. En 2017, on recense ainsi 1912 actifs.

Le taux d'activité des 15-64 ans augmente lui aussi, et est supérieur de 6 points par rapport à la moyenne départementale confirmant la part croissante des populations en âge de travailler : **72,3 % de la population de 15 à 64 ans est composée d'actifs ayant un emploi.**

La commune compte de moins en moins d' «inactifs» (au sens de l'Insee) : la part des étudiants dans la population âgée de 15 à 64 ans est passée de 9,7 % en 2007 à 8,5 % en 2017, les personnes retraités ou pré-retraités sont passés de 7 % en 2007 à 6 % en 2017, et les autres inactifs ont également perdu 1 point pour atteindre 5,2 % en 2017.

Le taux de chômage reste stable, entre 9 % et 10 %, alors qu'il a augmenté en moyenne dans le reste du département de l'Oise, dont le taux de chômage atteint 14 % en 2017. Le niveau de qualification moyen de la population est légèrement moins élevé à Neuilly-en-Thelle qu'en moyenne départementale, avec 40 % de la population ayant au moins le niveau BAC contre 42 % en moyenne dans le département, mais **la commune compte davantage de personnes diplômées, puisque la part de personnes sans diplômes est de 27,9 %, contre 31,2 % en moyenne dans l'Oise.**

Selon les données INSEE de 2017, **la répartition de la population par catégorie socio-professionnelle est assez équilibrée,** avec environ 50% de la population active correspondent aux catégories socioprofessionnelles des employés et ouvriers, et l'autre moitié répartie entre les catégories des cadres, professions intermédiaire, artisans et exploitants. Ce constat est lié à l'orientation économique du pôle d'emploi local, tourné vers l'activité industrielle, tandis que la proximité de Neuilly-en-Thelle des pôles d'emplois franciliens tournés vers l'activité de service attire des cadres et professions intermédiaires sur le territoire communal. Parmi les salariés, **82% ont un contrat stable**, titulaires de la fonction publique ou en CDI, soit une part supérieure à la moyenne départementale.

Le nombre d'emplois offerts sur la commune est passé de 1172 en 2008 à 1119 en 2018, soit 53 emplois perdus, mais la dynamique actuelle est plutôt à la création d'emplois ces dernières années, en particulier dans le secteur du commerce.

En 2018, l'indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone) **est de 61,7, il était de 78,6 en 2008.** La baisse de l'indicateur sur la période est due à une légère baisse du nombre d'emplois sur la commune, mais surtout à l'augmentation du nombre d'actifs.

Niveau de diplôme des 15 ans et plus en 2017, en %

	Neuilly-en-Thelle	Oise
Aucun diplôme / BEPC/ brevet des collèges ou DNB	27,9%	31,2%
CAP ou BEP	32,3%	26,8%
BAC	17,3%	16,7%
Diplôme de l'enseignement supérieur	22,5%	25,3%

3.5 Lieux d'emplois :

	Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	Nombre d'emplois dans la zone
2007	1473	1138
2017	1739	1068

LIEUX D'EMPLOI DES ACTIFS ET DÉPLACEMENTS INDUITS

Les 1 119 emplois offerts sur la commune en 2018 sont occupés à environ 27 % par des habitants de Neuilly-en-Thelle, et à 60% par des habitants du territoire de la Thelloise. Les actifs viennent ensuite du l'Ile-de-France à hauteur de 9%, particulièrement du Val d'Oise à proximité (l'Ilse-Adam, Persan, Herblay, etc.). Le reste des emplois est pourvu par des actifs résidants dans les intercommunalité du Beauvaisis, des Sablons, du Creillois et du Clermontois.

ENTRÉE DES ACTIFS TRAVAILLANT À NEUILLY-EN-THELLE EN 2018

Lieu de résidence	Nombre approximatif d'actifs	% sur total des actifs
Thelloise	655	60 %
dont Neuilly-en-Thelle	*296*	*27 %*
dont Ercuis	*65*	*6 %*
dont Ully-St-Georges	*54*	*5 %*
Ile-de-France	97	9 %
CA du Beauvaisis	51	5 %
CC des Sablons	46	4 %
CC du Clermontois	43	4 %
CA Creil Sud Oise	39	4 %
CC de l'Aire Cantilienne	31	3 %
CC du Liancourtois	25	2 %
Autre commune de l'Oise	38	3 %
Autre département	12	1 %

SORTIES DES ACTIFS RESIDANTS À NEUILLY-EN-THELLE EN 2018

Lieu de travail	Nombre approximatif d'actifs	% sur total des actifs
Ile-de-France	970	54 %
dont le Val d'Oise	*587*	*33 %*
Dont Paris	*132*	*7 %*
dont la Seine-St-Denis	*90*	*5 %*
dont les Hauts de Seine	*90*	*5 %*
Thelloise	523	29 %
CC de l'Aire Cantilienne	100	6 %
CC des Sablons	79	4 %
CA Creil Sud Oise	63	3 %
Autre commune de l'Oise	66	4 %

54 % des actifs habitants à Neuilly-en-Thelle travaillent en région parisienne. Les pôles d'emplois du Val d'Oise attirent ainsi 33% des actifs de Neuilly-en-Thelle, en particulier les territoire à proximité autour de Persan, Beaumont et l'Isle-Adam, et autour de Cergy-Pontoise, tandis que 7% des actifs ont un emploi à Paris.

Les pôles d'emplois de la Thelloise attirent près de 30% des actifs résidants à Neuilly-en-Thelle, dont 16% sur la commune même. Les déplacements pour l'emploi sont donc importants et majoritairement orientés vers la région parisienne et les communes de la Thelloise.

3.6 Diagnostic agricole :



Source : Géoportail - Registre Parcellaire Graphique 2019

D'après la déclaration des exploitants à la PAC (Politique Agricole Commune) de 2019, **la surface agricole utilisée est de 1 216,02 ha**, soit 77 % du territoire de Neuilly-en-Thelle. Ces terres sont majoritairement exploités pour les céréales (blé, maïs et colza) et oléoprotéagineux (pois d'hivers et tournesol) selon l'orientation technico-économique de la commune issue du Recensement Général Agricole (RGA de 2010). On recense également la culture de la betterave et des pommes de terres. Les surfaces en gel et en prairies sont résiduelles.

En 2021, la Chambre d'Agriculture recense 22 exploitants qui ont des parcelles agricoles sur la commune, dont **3 qui ont leur siège d'exploitation à Neuilly-en-Thelle. Il s'agit de la ferme du Bellé (hameau du Bellé), la ferme du Thelle dans le bourg rue de Beauvais et la ferme du hameau du bois des Cauches**. A titre de comparaison, la commune comptait encore 9 exploitants au recensement agricole de 2010, et 13 en 2000. La surface agricole utile (SAU) utilisée en moyenne par les exploitants ayant leur siège sur la commune représente 814 hectares en 2010.

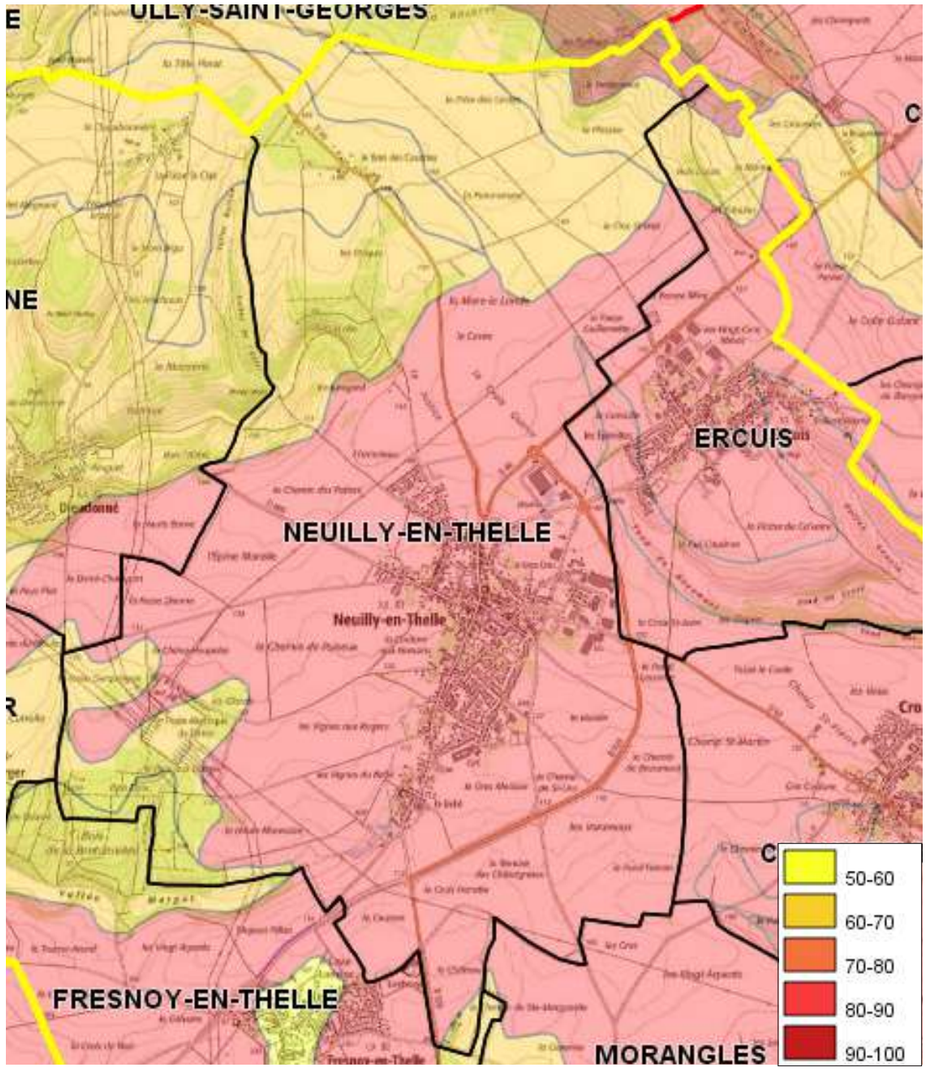
Neuilly-en-Thelle compte également **un centre équestre localisé au hameau du Bois des Cauches**. L'ancien centre équestre du Bellé a fermé. L'élevage n'est plus présent sur le territoire communal alors qu'en 2010 le recensement général agricole comptait encore 92 unités de gros bétail et 32 hectares d'espaces en herbe. Aujourd'hui, on ne compte pratiquement plus de prairies sur la commune.

Un méthaniseur a été créé au lieu-dit « La Voye Monnaise » à l'est du bois de la Bretonnière, vers Fresnoy-en-Thelle, en activité depuis octobre 2020. Il permet la transformation d'environ 20 000 tonnes de matière entrante par an et produit l'équivalent en matière sortante (le digestat).

Un Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'État dans la région en tenant compte des spécificités des territoires ainsi que de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux. Le PRAD de la Picardie a été approuvé le 18 février 2013 et est téléchargeable sur le site Internet de la Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (DRAAF) des Hauts-de-France.

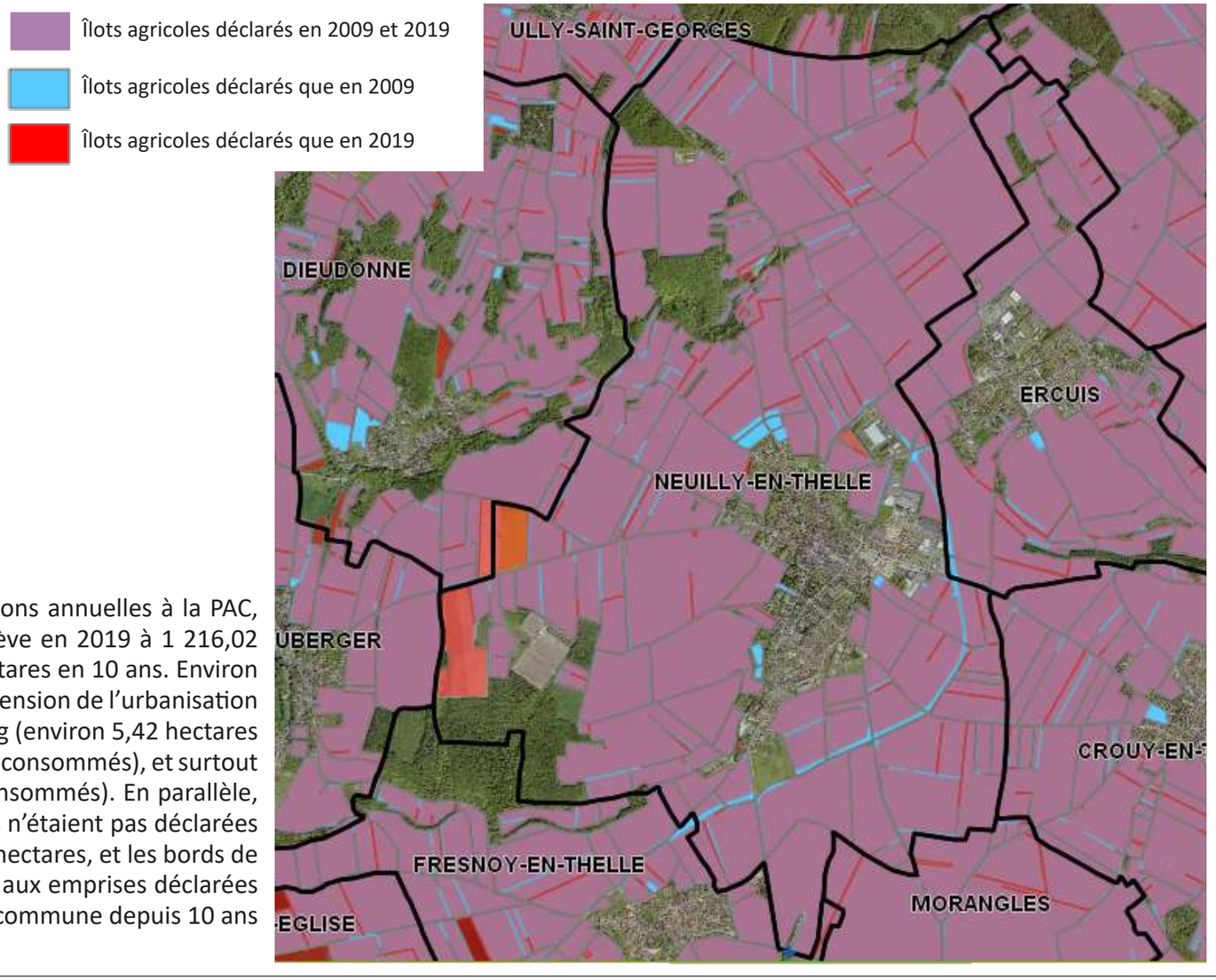
III - Equipements, services, activités économiques

Aptitudes physiques des sols (source DDT Oise) :



Les terres limoneuses du type « limon moyennement profond », « limon battant », « limon à silex » ou variante « limono-sableuse » sont dominantes dans la région agricole du Pays de Thelle. Les rendements potentiels de ces sols dépassent 90 q/ha pour le blé (8 années sur 10). **Leur valeur agronomique peut être considérée comme bonne.** Cependant, elle est plus faible pour les terres sableuses et les sols développés sur calcaire dur, avec des rendements potentiels de 70 à 75 q/ha (8 années sur 10), selon le Guide des sols de l'Oise réalisé par la Chambre d'Agriculture. On note une **aptitude physique estimée à 84/100 sur la majorité du territoire communal** (en croisant différents critères de qualité du sol, hydrographie, présence de pierres et épaisseur du sol). En revanche, sur la partie nord liée à la butte sur le point haut du plateau, et dans les vallons situés au sud-ouest et au lieu-dit les Etoquis au sud du bois des Cauches, l'aptitude physique est évaluée entre 60 et 70/100 en raison des pentes et d'un sol moins épais. La valeur vénale moyenne des terres en 2018, à l'échelle de la PRA du Pays de Thelle est de 8 840 €/ha, un chiffre inférieur à la moyenne départementale (9 900 €/ha), selon l'analyse des marchés fonciers ruraux de 2018 par la Safer.

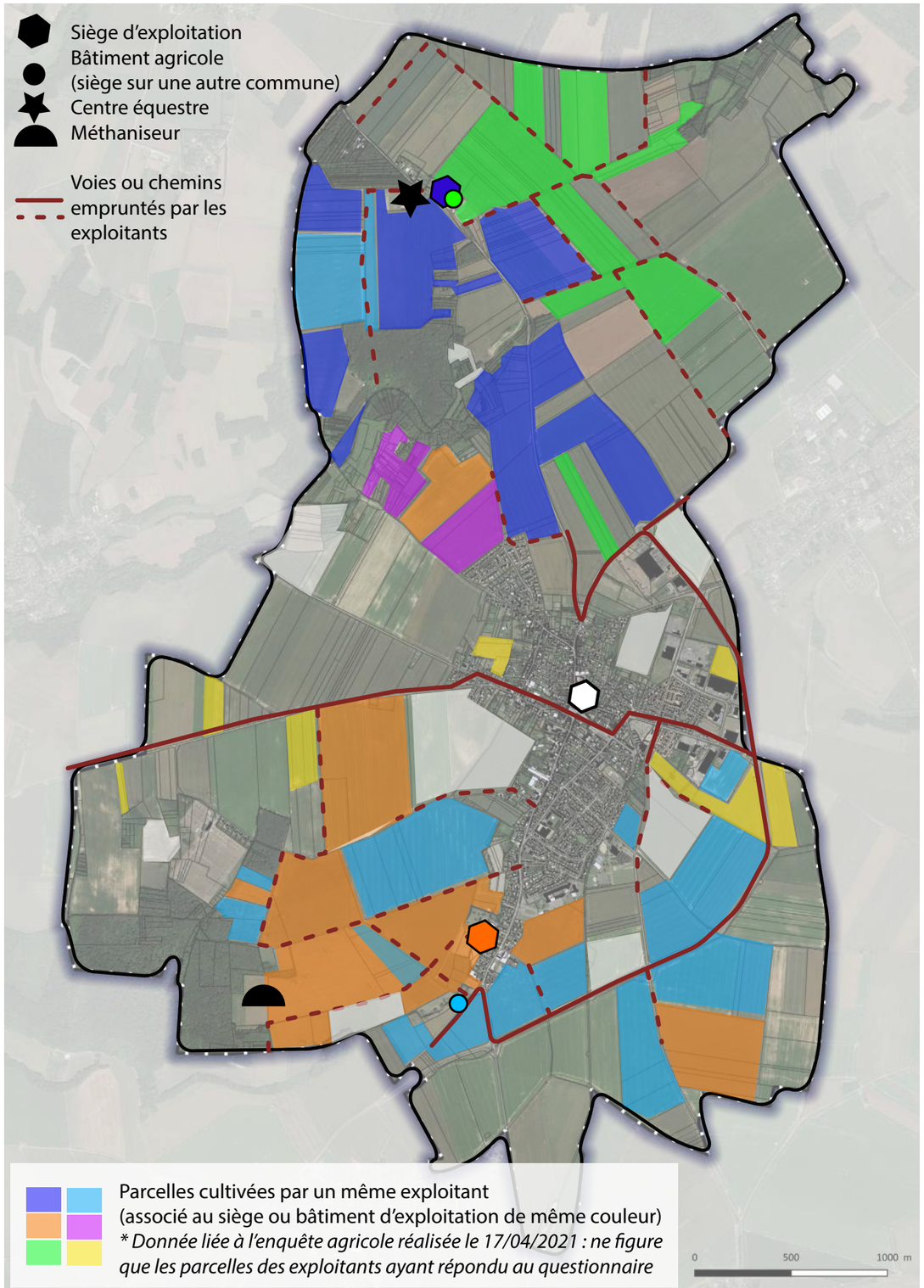
Évolution des espaces agricoles entre 2009 et 2019 (source DDT Oise) :



Suivant le registre parcellaire graphique établi sur la base des déclarations annuelles à la PAC, l'emprise des espaces agricoles a progressé en une décennie. Elle s'élève en 2019 à 1 216,02 hectares, contre 1 192 hectares en 2009, soit une progression de 24 hectares en 10 ans. Environ 14,56 hectares de parcelles agricoles ont été consommées à des fins d'extension de l'urbanisation lié au lotissement de la rue du Chemin des Bœufs au nord-ouest du bourg (environ 5,42 hectares consommés), lotissement chemin de la Procession (0,46 hectare hectares consommés), et surtout lié à l'aménagement de la déviation du bourg (environ 8,68 hectares consommés). En parallèle, deux grandes emprises agricoles sont aujourd'hui cultivées alors qu'elles n'étaient pas déclarées en 2009 en limite communale à l'ouest, ce qui représente environ 29,25 hectares, et les bords de chemins sont davantage déclarés dans les espaces cultivés et s'ajoutent aux emprises déclarées à la PAC en 2019. De ce fait, le bilan des espaces déclarés agricole sur la commune depuis 10 ans est positif.

III - Equipements, services, activités économiques

Localisation des parcelles, bâtiments d'activités et des circulations agricoles



Une réunion s'est tenue avec les élus, l'association de remembrement foncière et les représentants du monde agricole le 17 avril 2021. Les exploitants ont été conviés à renseigner un questionnaire afin de **connaître les besoins liés à l'activité agricole dès la phase de diagnostic** de la révision du PLU. 7 des 22 exploitants qui ont des terres sur la commune ont répondu à ce questionnaire, dont les 3 qui ont leur siège d'exploitation sur la commune, et 2 exploitants dont le siège d'exploitation est sur une commune voisine mais qui ont des bâtiments d'activités sur le territoire de Neuilly-en-Thelle. **Des projets de rénovation et extension des bâtiments d'habitation et de construction de nouveaux hangars à proximité des corps de ferme existants sur la commune ont été recensés au Bellé et au Bois des Cauches.** L'aménagement de panneaux photovoltaïque en toiture des futurs hangars est notamment envisagé.

Des projets de diversification de l'activité agricole ont été abordés. Un exploitant envisage potentiellement une activité de pension pour chevaux sur un bâtiment agricole existant dans la trame urbaine. Un autre exploitant envisage le développement d'une activité de fleurs en libre service le long de la route de Crouy.

Les circulations des engins agricoles évitent globalement la route de Beauvais et route de Paris depuis la création de la déviation du bourg, notamment pour rejoindre la coopérative agricole. En revanche, **certains exploitants doivent toujours emprunter l'axe est/ouest pour traverser le territoire communal, et passent de ce fait par le centre-ville de Neuilly-en-Thelle** dont le plan de circulation rend la traversée compliquée avec les engins agricoles, notamment pour l'exploitation dont le corps de ferme est au coeur du bourg. **Des difficultés d'accès aux champs sont recensées** au niveau du carrefour de la RD46 et du chemin des Bœufs pour les camions à betteraves. Le stationnement des véhicules au niveau du centre équestre du Bois des Cauches et sur le chemin du Bois Dolu est parfois problématique. Les exploitants constatent que certains chemins sont étroits ou nécessiteraient un élagage pour les engins agricoles dont la largeur dépasse 4,2 m (chemin du Bois Dolu au niveau des bassins de rétention, chemin rural entre la rue Jean Moulin et la déviation et entre le chemin de la Procession et la déviation). Enfin, l'activité du méthaniseur génère deux période d'ensilage par an, en mai et octobre, avec environ **4 à 5 camions par jour dont les circulations sur les chemins ruraux peuvent générer des nuisances**, bien que des mesures aient été adoptées par les transporteurs pour ralentir et éviter la poussière sur le chemin lorsque des promeneurs sont présents sur le chemin rural des Glands et chemin rural de Puiseux.

Il convient de réfléchir aux conditions de fonctionnement de l'activité agricole sur la commune, au regard des perspectives de développement envisagées par chaque exploitant : tenir compte de la situation des corps de ferme dans la trame urbaine pour leur laisser la possibilité de se développer sur place ; évolution des bâtiments de corps de ferme qui ne seraient plus utiles à l'exploitation agricole, plus particulièrement des bâtiments présentant un intérêt patrimonial ; devenir des terres agricoles (notamment cultivées) enclavées dans la trame bâtie ; maintien des accès aux champs, préservation des espaces naturels à forte sensibilité environnementale et usage agricole des terrains concernés ; éventuel projet de nouveaux bâtiments agricoles, etc.

IV - Analyse démographique et parc de logements

4.1 Évolution de la population :

Évolutions démographiques :

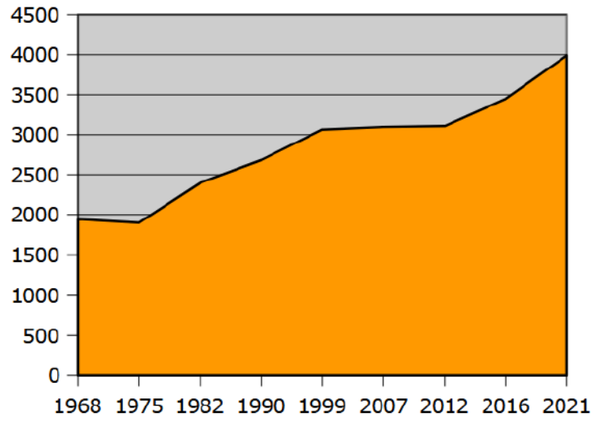
Par période intercensitaire (Population totale)

	1968	taux d'évol. annuel moyen 68/75	1975	taux d'évol. annuel moyen 75/82	1982	taux d'évol. annuel moyen 82/90	1990	taux d'évol. annuel moyen 90/99	1999	taux d'évol. annuel moyen 99/07	2007	taux d'évol. annuel moyen 07/12	2012	taux d'évol. annuel moyen 12/16	2016	taux d'évol. annuel moyen 16/21	2021 *(estimation)*
Neuilly-en-Thelle	1942	-0,33 %	1898	3,39 %	2397	1,42 %	2683	1,49 %	3064	0,13 %	3096	0,07 %	3107	2,64 %	3448	2,97 %	3992
Territoire de la Thelloise	29 314	1,78 %	33 159	3,00 %	40 787	2,48 %	49 621	0,96 %	54 084	0,41 %	55 885	0,77 %	58 056	1,0%	60 491		
Département Oise	540 988	1,66 %	606 988	1,24 %	661 781	1,16 %	725 603	0,61 %	766 441	0,56 %	801 512	0,22 %	810 300	0,44 %	824 503		

Sur plusieurs périodes intercensitaires

	1968	taux d'évol. annuel moyen 68/16	2016
Neuilly-en-Thelle	1942	1,20 %	3448
Territoire de la Thelloise	29 314	1,52 %	60 491
Département Oise	540 988	0,88 %	824 503

1982	taux d'évol. annuel moyen 82/99	1999	taux d'évol. annuel moyen 99/16	2016
2397	1,45 %	3064	0,70 %	3448
40 787	1,67 %	54 084	0,66 %	60 491
661 781	0,87 %	766 441	0,43 %	824 503



Objetif du PLU approuvé en 2008 (rappel) : atteindre 3950 habitants en 2015

	1999	taux d'évol. annuel moyen 99/15	2015	taux d'évol. annuel moyen 15/16	2016	taux d'évol. annuel moyen 16/21	2021 (estimation)
Neuilly-en-Thelle	3064	0,70 %	3425	0,67 %	3448	2,97 %	3992

Mouvement naturel et solde migratoire sur le territoire communal :

COMMUNE DE NEUILLY-EN-THELLE

	évol. 75/82	Taux de variation annuel	évol. 82/90	Taux de variation annuel	évol. 90/99	Taux de variation annuel	évol. 99/07	Taux de variation annuel	évol. 07/12	Taux de variation annuel	évol. 12/17	Taux de variation annuel
Evolution de la population	499	3,39%	286	1,42%	381	1,49%	32	0,13%	11	0,07%	548	3,30%
Mouvement naturel		0,40%		0,6%		0,60%		0,70%		0,60%		0,80%
Solde migratoire		3,00%		0,90%		0,90%		-0,60%		-0,50%		2,50%

TERRITOIRE DE LA CCT ET DEPARTEMENT DE L'OISE

	Territoire de la CCPT	Département de l'Oise	Territoire de la CCPT	Département de l'Oise	Territoire de la CCPT	Département de l'Oise	Territoire de la CCPT	Département de l'Oise	Territoire de la CCPT	Département de l'Oise	Territoire de la CCPT	Département de l'Oise
	1975-82		1982-1990		1990-1999		1999-2007		2007-2012		2012-2017	
Taux de variation annuel	3,00%	1,24%	2,48%	1,16%	0,96%	0,61%	0,41%	0,56%	0,77%	0,22%	0,83%	0,35%
dû au mouvement naturel	0,4%	0,7%	0,6%	0,7%	0,5%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,5%
dû au solde migratoire	2,6%	0,6%	1,9%	0,5%	0,4%	0,0%	-0,2%	-0,2%	0,2%	-0,3%	0,3%	-0,2%

ANALYSE DE L'ÉVOLUTION :

Neuilly-en-Thelle compte **3 448 habitants selon le recensement officiel** de l'INSEE en 2016, et une **estimation de 3818 habitants en 2018.** En s'appuyant sur le nombre de logements recensées par la commune fin 2020 et sur le nombre de logements construits depuis 2016, on peut estimer à environ 4000 le nombre d'habitants en 2021. La population a plus que doublée depuis 1968 puisqu'elle a gagné près de 2 500 habitants en 50 ans.

La croissance démographique de la commune s'est effectuée par paliers, avec **deux périodes de croissance particulièrement fortes, la première entre 1975 et 1982 et la seconde sur la dernière période 2012-2017**, pendant lesquelles les taux d'évolution annuel moyen étaient de plus de 3,3%. Sur ces périodes, la commune a gagné **plus de 500 habitants sur des temps très rapprochés,** en l'espace de 7 ans sur la première période, 5 ans sur la seconde. Selon les estimations, ce taux atteindrait jusqu'à 4,9% de croissance par an **sur la dernière période 2017-2021, soit près de 770 habitants en seulement 4 ans**. Dans les deux cas, cette forte croissance démographique **s'explique essentiellement par le solde migratoire**, avec nettement plus d'arrivés de nouveaux ménages que de départs.

Suite à la première période de croissance constatée entre 1975 et 1982, **la croissance démographique s'est ensuite ralentie** de moitié entre 1982 et 1999 avec un taux d'évolution annuel moyen autour de 1,4%, puis on observe une phase de très faible croissance, voire de stagnation démographique entre 1999 et 2012 avec baisse du taux d'évolution annuel moyen autour de 0,1%. Pendant cette phase, le rythme de construction sur la commune s'est ralenti et **le solde migratoire a peu à peu diminué jusqu'à devenir négatif, tandis que le solde naturel positif**, lié aux jeunes ménages arrivés entre 1975 et 1982, a pris le relais, permettant de compenser les départs.

Face à ce constat, **le PLU adopté en 2008 visait à enrayer le risque du déclin démographique** en proposant 27 hectares de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation qui ont en partie été bâties : les opérations récentes réalisées sur les secteurs du chemin des Bœufs et chemin de Crouy (145 nouveaux logements) ont permis l'accueil de nouveaux ménages, expliquant un solde migratoire de 2,5% entre 2012 et 2017.

Il convient de noter que, quelle que soit la période, l**e solde naturel est resté positif et relativement stable, oscillant entre 0,6% et 0,8%**, laissant supposer que même dans les périodes de stabilisation démographique, **la rotation des ménages dans le parc de logements a permis d'accueillir régulièrement des familles**, même lorsque le nombre de ménages quittant le territoire a été plus élevé que le nombre d'arrivées (entre 1999 et 2012). Neuilly-en-Thelle est en effet une commune attractive pour les familles.

Ces évolutions démographiques constatées sur la commune sont plus contrastées que les tendances observées sur le territoire de la Thelloise et de l'Oise, dont les moyennes permettent de lisser les tendances. **L'attractivité constatée entre 1975 et 1982 sur la commune s'observe également sur le territoire de la Thelloise** (taux d'évolution annuel moyen de 3%, soit un taux plus de deux fois plus élevé qu'en moyenne sur le département). La croissance démographique s'est ensuite ralentie sur le territoire intercommunal et le département, mais de façon plus progressive que sur la commune. **La forte croissance constatée entre 2012 et 2017 n'a en revanche pas eu d'écho sur le territoire intercommunal et le département** qui affichent une croissance bien plus modérée (taux de variation annuel moyen de 0,8% sur la Thelloise et de 0,3% en moyenne dans le département).

IV - Analyse démographique et parc de logements

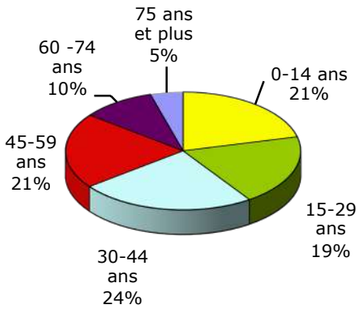
4.2 Répartition de la population par tranches d'âge :

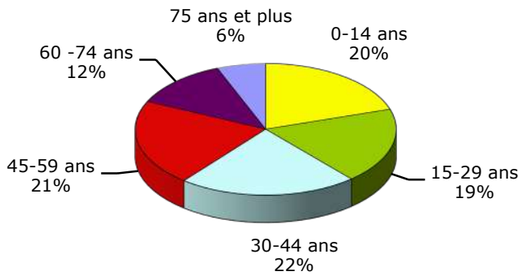
Structure de la population par tranches d'âge :

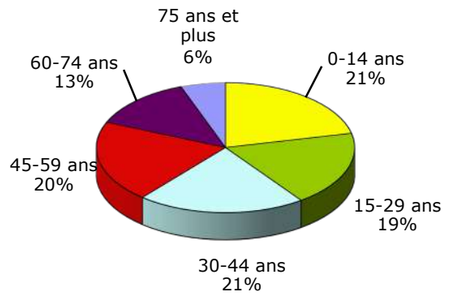
2007	
0-14 ans	655
15-29 ans	598
30-44 ans	748
45-59 ans	643
60 -74 ans	313
75 ans et plus	139

2012	
0-14 ans	624
15-29 ans	576
30-44 ans	687
45-59 ans	659
60 -74 ans	373
75 ans et plus	188

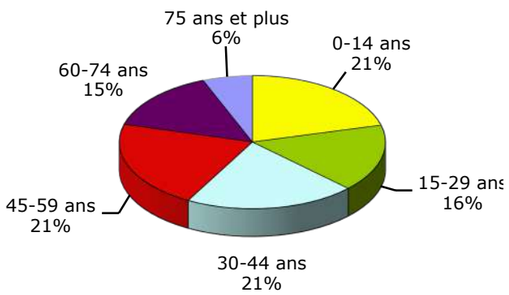
2017	
0-14 ans	785
15-29 ans	679
30-44 ans	769
45-59 ans	741
60-74 ans	476
75 ans et plus	205



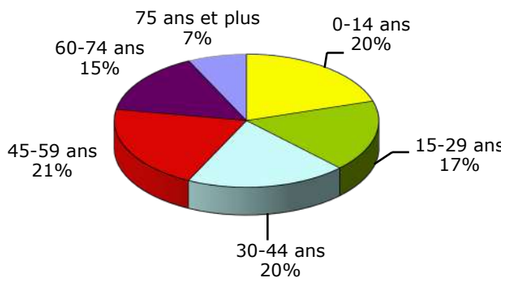




Territoire de la CCT en 2017



Département de l'Oise en 2017



La répartition de la population de Neuilly-en-Thelle en fonction des tranches d'âge est particulièrement équilibrée, avec environ 40% de la population communale qui a moins de 30 ans, environ 40% de la population âgée de 30 à 60 ans, et 20% qui a plus de 60%. Cette répartition de la population par tranches d'âge est comparable à la répartition moyenne observée sur le territoire de la Communauté de Communes Thelloise et dans le département.

Par ailleurs, on constate que **cette répartition est stable dans le temps,** ce malgré des périodes de croissance démographique assez variables. Ce constat met en évidence le fait que même lorsque le solde migratoire est négatif (période 2007-2012), les ménages restants sur le territoire et la rotation naturelle des ménages âgés de 60 ans et plus par de jeunes ménages permet de conserver un équilibre des tranches d'âge sur le long terme.

Les équipements scolaires et petite enfance dont est dotée la commune assurent **une attractivité pour les ménages âgés de 30 à 44 ans** (qui représentent 21% de la population) **avec enfants** (les moins de 14 ans représentent également 21%).

La part des 45-59 ans est stable grâce au **phénomène de glissement des tranches d'âge arrivées au début des années 1980 et qui ont eu tendance à rester sur le territoire**. On peut imaginer que la part de la population dans cette tranche d'âge aura tendance à diminuer dans les années à venir.

La t**ranche d'âge des 15-29 ans est quant à elle particulièrement élevée** en comparaison de la moyenne départementale : la commune capte de jeunes ménages grâce à une offre immobilière dont les prix sont attractifs en comparaison de l'offre francilienne.

On constate tout de même une **évolution depuis 2007 avec une hausse de 4 points de la part de la population âgée de plus de 60 ans**, au détriment de la part de la population âgée de 30 à 44 ans qui a diminué de 3 points. Malgré ce constat, la part des personnes âgées de 60 ans et plus sur le territoire communal reste légèrement inférieure à la moyenne observée sur le territoire intercommunal et départemental.

Pour les 15 années à venir, il convient d'anticiper ce phénomène de vieillissement démographique. Ce phénomène peut cependant être amené à ralentir étant donné le solde migratoire négatif observé entre 1999 et 2012, en partie lié aux départs des personnes âgées vers d'autres territoires. **Est ainsi posée la question de la forme des logements destinés aux seniors** (personnes retraitées totalement indépendantes) souhaitant rester sur la commune tout en occupant un logement adapté (plain-pied, etc.).

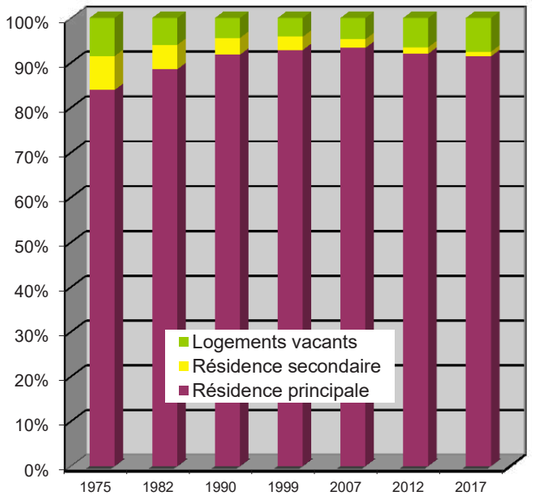
Le maintien de l'équilibre de la répartition de la population par tranches d'âge sur le long terme implique également de poursuivre une stratégie résidentielle favorable à l'accueil de jeunes ménages et d'anticiper le logement des jeunes devenant adultes, tout **en veillant à étaler dans le temps l'arrivée de ces ménages pour le bon fonctionnement des équipements.** L'évolution du coût des logements sur le parc existant peut également plus ou moins favoriser leurs reprises par de jeunes ménages.

IV - Analyse démographique et parc de logements

4.3 Analyse du parc de logements :

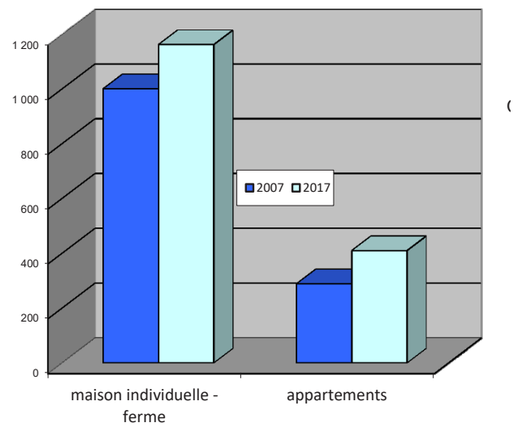
	Total parc de logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
1975	729	612	55	62
évol. 75/82	3,07 %	3,86 %	-1,64 %	-1,95 %
1982	901	798	49	54
évol. 82/90	1,20 %	1,66 %	-3,45 %	-2,53 %
1990	991	910	37	44
évol. 90/99	2,33 %	2,45 %	-0,30 %	1,65 %
1999	1 219	1 132	36	51
évol. 99/07	0,58 %	0,63 %	-3,58 %	1,81 %
2007	1 292	1 205	25	61
évol. 07/12	1,31 %	1,04 %	-4,36 %	8,09 %
2012	1 379	1 269	20	90
évol. 12/16	2,04 %	1,88 %	-6,94 %	5,85 %
2016	1495	1 367	15	113
ESTIMATIONS 2021 :				
évol. 17/20	2,45 %	3,16 %	0,00 %	-0,18 %
2021	1 687	1 597	15	75

Evolution de la composition du parc



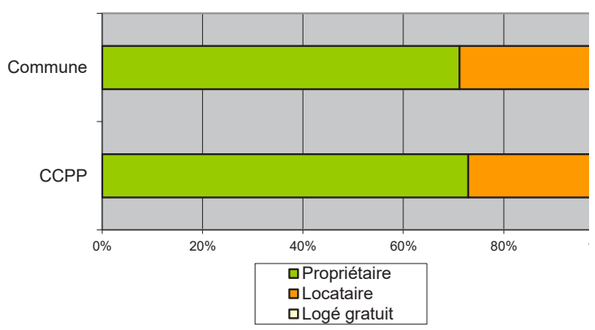
Type de logements	Année	Nombre	% total lgts
Logement individuel - Maison - Ferme	2007	1001	83,1%
	2017	1162	80,5%
Logement collectif - Appartement	2007	289	24,0%
	2017	410	28,4%

Type de logements



Statut d'occupation	En 2007		En 2017	
Commune de Neuilly-en-Thelle				
Propriétaire	855	71%	1027	71%
Locataire	325	27%	396	27%
dont HLM	110	9%	140	10%
Logé gratuit	25	2%	20	1%
Total	1205		1443	
Communauté de communes Thelloise				
Propriétaire	15 330	73%	17 299	73%
Locataire	5 112	24%	6 046	25%
dont HLM	2 493	12%	2 721	11%
Logé gratuit	426	2%	383	2%
Total	20 868		23 728	

Statut d'occupation des résidences principales en 2017



Le parc de logements augmente régulièrement depuis 1975, en corrélation avec les évolutions démographiques. En effet, entre 1975 et 1982, période de pic de croissance démographique, le nombre de résidences principales a augmenté de 186 unités en grande majorité par construction de nouveaux logements (puisque seulement 14 logements résultent des résidences secondaires et des logements vacants qui ont été réintroduits dans le parc des résidences principales sur cette période).

Entre 2012 et 2017, le nombre de résidences principales a augmenté d'au moins 174 unités, sachant qu'une grande partie des **logements recensés vacants en 2017 correspondent à des logements en cours de commercialisation** (vacance commerciale) qui sont désormais occupés ou le seront très prochainement. Selon les estimations issues du recensement communal mené en novembre 2020, le nombre de résidences principales aurait **encore augmenté de 230 unités entre 2016 et 2021**.

En effet, **entre 2016 et 2021, on recense les opérations suivantes** :

- 60 logements construits par l'OPAC en 2016 rue Nadège Mora et Suzanne Camus, dont 28 étaient probablement recensés parmi les 113 logements vacants recensés en 2016, en cours de commercialisation,
- 32 logements dans la résidence du Chalet portée par Oise Habitat et livrés en 2018,
- 50 logements sur la résidence des «Marronniers» rue Simone Veil porté par l'OPAC et livrés en 2019 pour la première tranche, et 2021 pour la seconde tranche, dont 27 logements recensés en cours de commercialisation, donc parmi les logements vacants en 2021,
- 33 logements pavillonnaires rue de la Procession et 72 logements pavillonnaires rue du Chemin des Bœufs, deux opérations portées par un aménageur privé, dont encore 6 logements en cours de commercialisation, recensés parmi les logements vacants estimés en 2021.

Pour autant, sur certaines périodes, le lien entre la construction de logements neufs et l'accroissement démographique n'est pas toujours directe. Pour les deux périodes 1982-1990 et 1990-1999, le taux de croissance démographique annuel moyen est pratiquement similaire (autour de 1,4%) tandis que la variation du parc de logements a connu des dynamiques différentes (1,6% de variation annuelle du parc des résidences principales entre 1982 et 1990 et 2,4% entre 1990 et 1999). Les logements produits entre 1990 et 1999 ont donc permis l'accueil de nouveaux habitants, mais également **d'intégrer le phénomène de desserrement de la taille moyenne des ménages qui implique de produire plus de logements pour le même nombre d'habitants.**

Depuis 1975, **le nombre de résidences secondaires diminue progressivement**, passant de 55 à 15 résidences secondaires en 2016. Il est probable que les résidences secondaires qui représentent 1% du parc de logements n'évoluent guère plus à l'horizon 2035. Elles ont d'ailleurs été estimées à 15 en 2021.

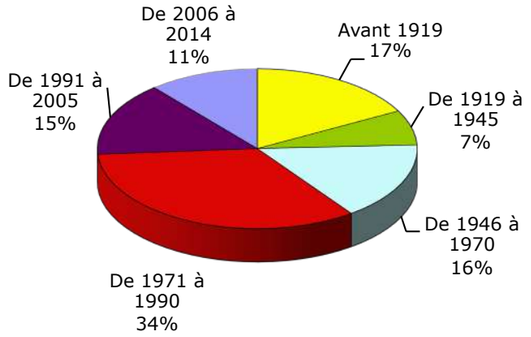
Le nombre de logements vacants a été stable entre 1975 et 2007, oscillant entre 45 et 60 logements vacants. Depuis 2012, le nombre de logements vacants recensés par l'Insee a nettement augmenté puisqu'une grande partie des logements nouvellement créés dans des opérations récentes ont été recensés alors qu'ils n'étaient pas encore occupés. En 2016, 113 logements ont été recensés vacants, dont 79 adresses correspondent à des logements construits dans l'année (sur la base de l'analyse des photo satellite), dont une grande partie potentiellement vacants. Un certain nombre de nouvelles adresses ont été créées au sein de la trame bâtie par division foncière ou changement de destination entre 2016 et 2021 qui ont pu être recensée comme étant en cours de commercialisation, donc vacante. Au vu de ces analyses, on peut donc estimer que **parmi les 113 logements vacants en 2016, entre 30 et 40 relèvent réellement de la vacance technique, et le reste relève d'une vacance commerciale. Le nombre de logements relevant de la vacance technique en 2021 est également estimé entre 30 et 40 logements**. A cette vacance technique, il faut encore ajouter 35 logements recensés comme étant en cours de construction ou de commercialisation en 2021.

La **maison individuelle est le type de logements dominant sur la commune, avec 80% de maisons individuelles recensées en 2017**, soit 3 points de moins qu'en 2007. **Les opérations récentes ont permis de progressivement diversifier le parc** puisque parmi le volumes de logements créés entre 2007 et 2017, 43% des logements construits correspond à une offre de logements collectifs (soit 121 logements collectifs sur les 282 produits). Depuis 2016, **36% des logements construits dans les opérations d'ensemble correspondent à des logements collectifs, soit 84**

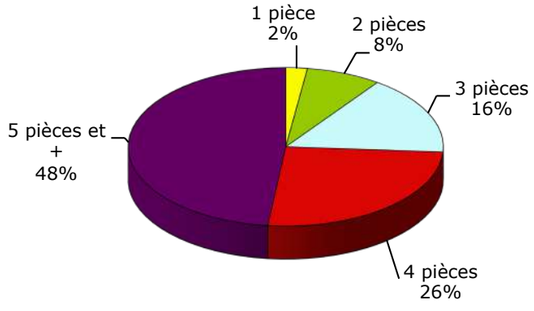
IV - Analyse démographique et parc de logements

Opérateur	Rue	Nom résidence	Nb et type de logements	Année de livraison
OPAC	Rue Nadège Mora et Suzanne Camus		60 logements : 27 logements collectifs destinés aux seniors 8 maisons individuelles destinés aux seniors 25 maisons individuelles destinées aux familles	2016
Oise Habitat	Résidence du Chalet		32 logements : 10 T2 16 T3 6 T4	2018
OPAC	5 rue Simone Veil	Résidence des "Marronniers"	25 appartements : 12 T2, 10 T3, 1 T4, 2 T5	2019
			25 maisons individuelles destinées aux familles : 4 T3, 21 T4 (dont 12 modulables en T5)	2021
Flint	Rue de la Procession		33 maisons pavillonnaires	2017-2021
Flint	rue du Chemin des Bœufs		72 maisons pavillonnaires	2017-2021

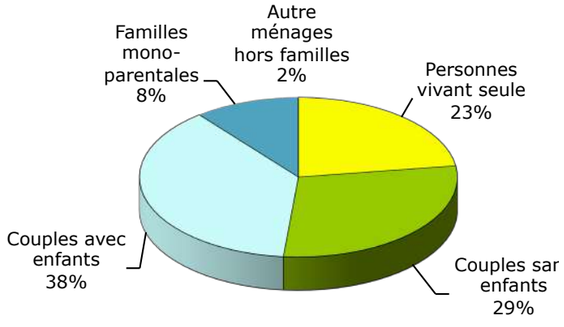
Date de réalisation des logements	
Avant 1919	4019
De 1919 à 1945	1652
De 1946 à 1970	3678
De 1971 à 1990	7905
De 1991 à 2005	3503
De 2006 à 2014	2608



Nombre de pièces des logements				
	2007		2017	
1 pièce	546	3%	524	2%
2 pièces	1499	7%	1823	8%
3 pièces	3301	16%	3836	16%
4 pièces	5548	27%	6113	26%
5 pièces et +	9975	48%	11433	48%
Total	20869		23729	



Population des ménages en 2017		
Personnes vivant seule	324	23%
Couples sans enfants	410	29%
Couples avec enfants	538	38%
dont 1 enfant	*254*	
dont 2 enfants	*288*	
dont 3 enfants	*75*	
dont 4 enfants et plus	*11*	
Familles mono- parentales	121	8%
Autre ménages hors familles	32	2%
Total	1425	100%



logements sur un total de 230 (27 logements collectifs destinés aux seniors ont été réalisés sur l'opération de l'OPAC rue Nadège Mora, et 32 logements collectifs à la résidence du Chalet et 25 logements collectifs sur la résidence des Marronniers).

L'**offre locative représente 27% des résidences principales en 2017,** soit 3 points de plus que la moyenne communautaire. En proportion, la part du locatif est stable entre 2007 et 2017, bien que la commune ait produit 71 logements locatifs supplémentaires. Elle contribue pour partie au renouvellement des habitants (l'ancienneté moyenne d'emménagement dans le locatif est de 6,4 ans contre 17,9 ans pour les propriétaires en signalant que dans le locatif aidé, l'ancienneté d'emménagement augmente à 9,9 ans).

Cette offre locative se composait pour **les 2/3 de locatif privé selon le recensement Insee de 2017, posant question quant à leur pérennité** (possible vente de ces logements passant alors en accession) et quant aux loyers pratiqués. La part de **l'offre locative aidée avait déjà augmenté** de 1 point entre 2007 et 2017, avec la production de 30 logements aidés sur la période. **Cette tendance se poursuit puisque entre 2016 et 2021, les dernières opérations menés par l'OPAC et Oise Habitat totalisent 142 logements locatifs aidés** sur les 230 logements construits dans des opérations d'ensemble, soit 61% des logements construits ces dernières années.

CARACTÉRISTIQUES DU PARC :

Le parc de logements se compose majoritairement de logements récents, puisque la part des logements réalisés avant 1945 représente moins de 1/4 du parc total de logements, tandis que les **logements construits après 1970 représentent 60% du parc, attestant de la forte dynamique de construction sur les 50 dernières années.**

La plus forte part des logements a été réalisée **entre 1971 et 1990, cela représente 34% du parc. Le niveau de performance énergétique de ces logements pose question** aujourd'hui au regard des techniques de construction et des modes de chauffage préconisés à l'époque. Il pourrait être constaté des travaux significatifs sur ces logements, dans les années à venir, afin de les rendre moins «énergivore», ce qui interroge sur l'évolution de leur aspect extérieur (notamment en cas d'isolation par l'extérieur, de remplacements des menuiseries, etc.).

Le **bâti ancien présente globalement une meilleure qualité architecturale**, le tissu bâti est le plus souvent implanté à l'alignement des voies et/ou sur les limites parcellaires. Ce type d'implantation et l'utilisation de la pierre de pays en murs épais tend à limiter les déperditions énergétiques sur ces logements. Concernant les **logements produits plus récemment, ces derniers intègrent les réglementations thermiques de la RT2012** imposant une consommation maximale d'énergie de 50 kWh/ep/m^2/an.

Le niveau de confort est satisfaisant, puisque 98,2% des résidences principales comptent une salle de bain avec douche ou baignoire. Un peu plus de la moitié des logements (52,2%) bénéficie d'un chauffage central individuel ou collectif et 37,8% compte un chauffage individuel «tout électrique». Il convient de s'interroger sur la consommation énergétique de ces logements au regard notamment des objectifs du développement durable.

Les logements comptent un **nombre de pièces important avec 74% des résidences principales comptant 4 pièces et plus en 2017**. A noter que la proportion était similaire 2007. Cette offre en logements est à rapprocher d'une part de la taille des ménages, d'autre part du contexte du marché de l'immobilier. Ainsi, en 2017, **52% des ménages ne comptait qu'une ou deux personnes** tandis que les ménages de 5 personnes et plus représentaient 6% de la population. On peut donc constater une tendance à la sous-occupation des grands logements recensés sur la commune.

Par ailleurs, il conviendra de **tenir compte du phénomène d'évolution de la taille moyenne des ménages d'ici les 10 à 15 prochaines années**. Ce constat met en avant les besoins en logements liés à la diminution de la taille moyenne des ménages, qui est passé de 3,24 personnes par logement en 1968 à 2,94 en 1990 et 2,45 en 2012. Cependant, la variation de la taille moyenne des ménages peut également impliquer un besoin en logement moins important en cas de **resserrement de la population, comme ce fut le cas entre 2012 et 2017** où la taille des ménages est remontée à 2,53 personnes par ménage du fait de l'accueil de nombreuses familles sur le territoire.

Des actions mériteraient d'être portées vers **la création de logements plus petits (1 à 3 pièces) plus en mesure de répondre aux besoins des jeunes en décohabitation face à un marché de l'immobilier où les prix peuvent être élevés**, d'autant que ce type de logements peut exister dans le parc vacant ou pourrait être réalisé dans le cadre de la transformation de grands bâtiments en plusieurs logements (anciens corps de ferme notamment).

V - Synthèse des enjeux du diagnostic

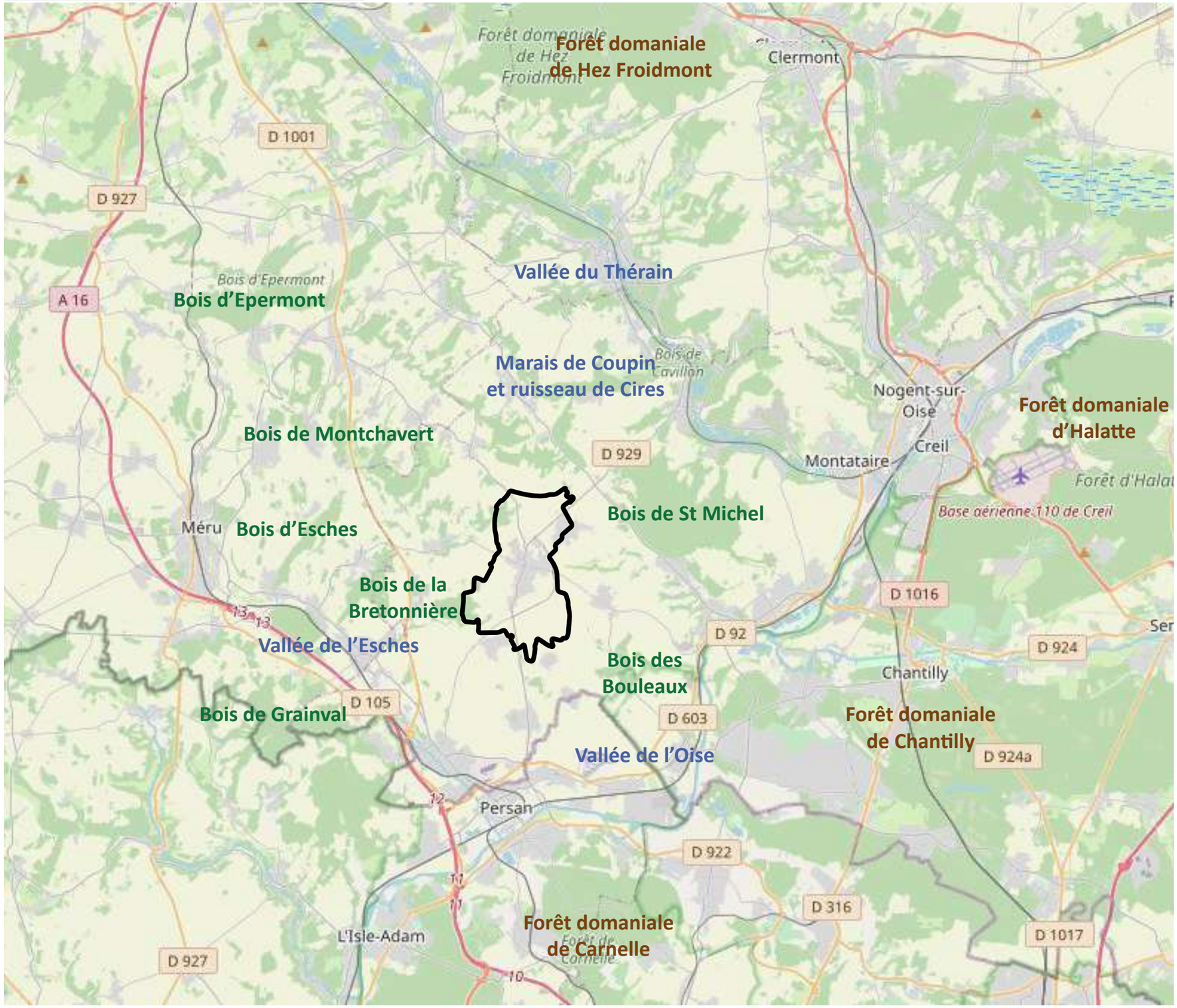
THÈMES ABORDÉS	*CONSTAT ET ENJEUX SOULEVES*
POPULATION	- La commune a connu **2 périodes de très forte croissance démographique**, entre 1975 et 1987 avec l'accueil de près de 500 habitants supplémentaires, et sur les dix dernières années **entre 2012 et 2021,** avec un gain de population estimé à **900 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 rende 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 Ile-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 Boeufs, 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 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.
HABITAT	- 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.**
FONCTIONNEMENT ÉQUIPEMENTS LOISIRS	- **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 multi-polaire 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.
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	- **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 16 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 **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.

V - Synthèse des enjeux du diagnostic

THÈMES ABORDÉS	*CONSTAT ET ENJEUX SOULEVES*
DÉPLACEMENTS TRANSPORTS RÉSEAUX	- 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). La réflexion autour d'un plan de circulations et de la possibilité de passer certaines voies à sens unique pourrait permettre de **libérer de l'espace pour du stationnement le long des voies étroites**. 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 Glans, 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 pourrait alimenter 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.

I - Les caractéristiques géophysiques

1.1 Les principaux traits du grand paysage



Source : Open Street Map

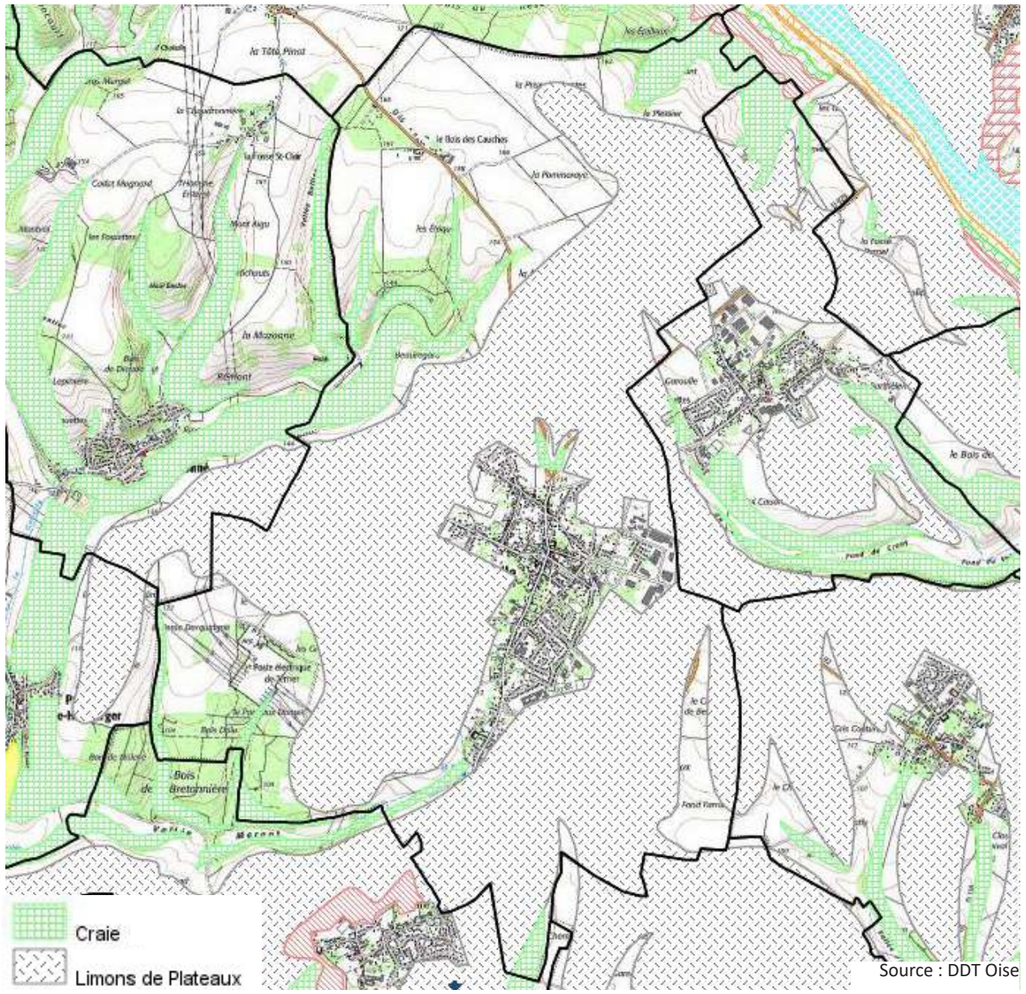
La commune de Neuilly-en-Thelle est située sur le plateau de Thelle, entre la vallée de l'Oise, à 7 km au sud, et deux cours d'eau affluents de l'Oise : la vallée de l'Esches à 5 km au sud-ouest et la vallée du Thérain à 6 km au nord-est. Un réseau de vallons secs (les «fonds») a creusé le plateau, formant un relief doux et vallonné. Ces fonds convergent vers les principales vallées et s'écoulent du nord vers le sud en suivant le relief incliné du plateau de Thelle. Cette caractéristique du plateau de Thelle se retrouve sur le territoire communal traversé par plusieurs fonds secs.

Entre les trois principaux cours d'eau, le paysage du plateau alterne entre champs ouverts et de nombreux boisements fragmentés qui suivent le relief vallonné, avec notamment les bois de la Bonnière et bois Viville présents sur le territoire communal. Ces boisements fragmentés présentent un intérêt paysager fort et une sensibilité environnementale modérée du fait de la fragmentation des milieux naturels. Une partie de ces boisements est recensée à l'inventaire des ZNIEFF (Zones naturelles d'intérêt écologiques faunistiques et floristiques), mais ce n'est pas le cas des boisements présents sur le territoire communal. Les grands massifs forestiers de Chantilly et Carnelle au sud et sud-est, et de Hez-Froidmont au nord, se situent au delà des cours d'eau, à plus de 10 km des limites communales. Ces massifs constituent les sites Natura 2000 les plus proches du territoire communal, avec également les coteaux de l'Oise autour de Creil. Ces milieux naturels sont situés à plus de 10 km des limites communales.

Le paysage du plateau est un paysage rural et agricole, mais marqué par une forte pression résidentielle et économique, en particulier pour tous les territoires autour de l'autoroute A16 qui suit la vallée de l'Esches.

I - Les caractéristiques géophysiques

1.2 La géologie



Source : DDT Oise

Le Plateau de Thelle se caractérise par un relief et une géologie particulièrement simples et relativement homogènes. On distingue ainsi deux formations géologiques différentes sur la commune : les limons de plateaux de l'ère géologique quaternaire, et la craie, formation géologique de l'ère secondaire, antérieure aux limons. La nature du sol a très nettement dictée l'occupation des sols puisque les espaces de grandes cultures s'étendent sur les sols limoneux, propices à l'exploitation agricole, tandis que les sols crayeux ont été délaissés de l'exploitation agricole au profit d'un couvert formé de boisements spontanés.

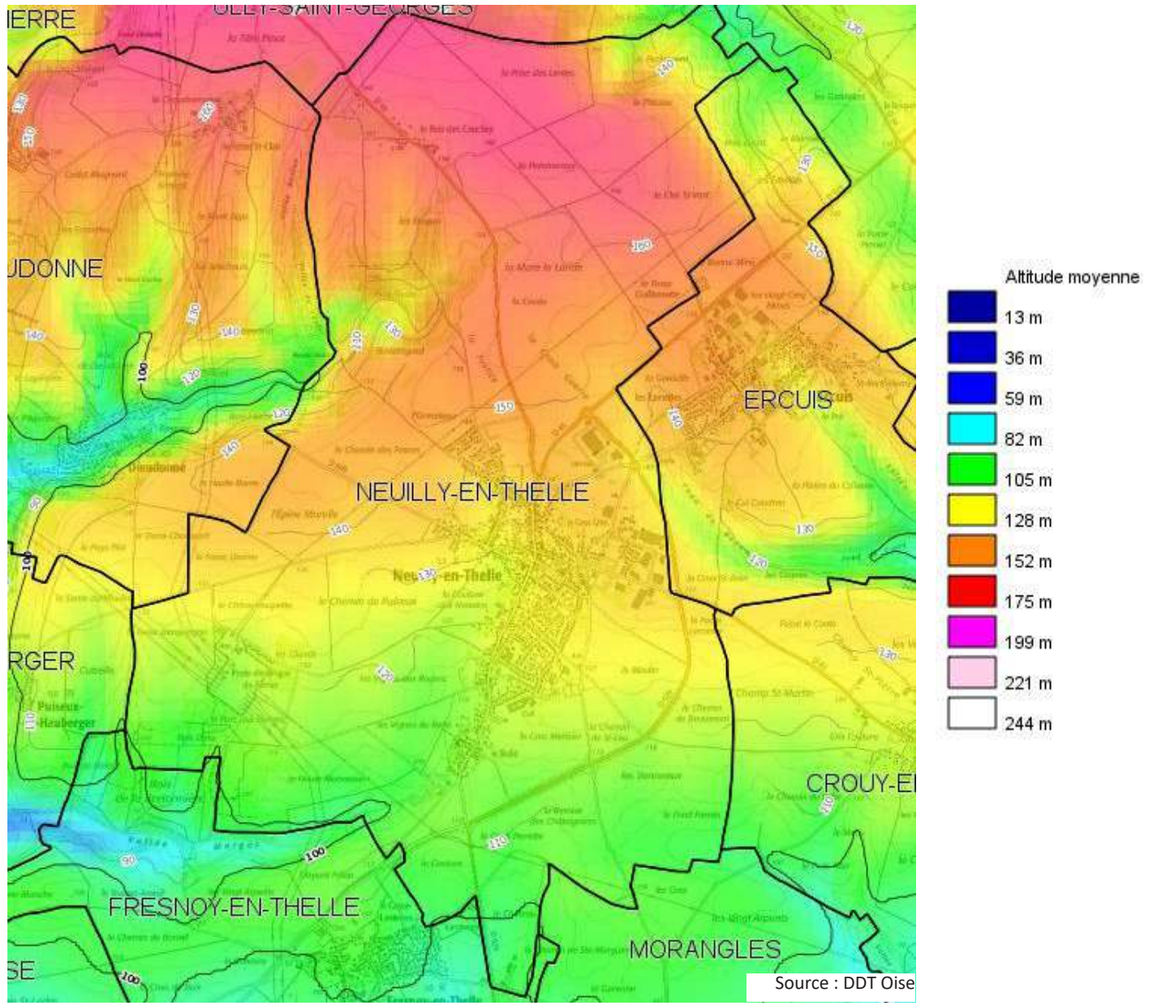
Concernant l'exploitation des sous-sols, la révision du PLU de Neuilly-en-Thelle doit tenir compte du schéma régional des carrières approuvé par arrêté préfectoral du 14 octobre 2015. Il s'agit d'un outil d'aide à la décision qui définit les zones de protection compte tenu de la qualité et de la fragilité des milieux. Selon ce document, les carrières sont autorisées sur l'ensemble du territoire communal. Cependant, la commune présente un intérêt relativement faible pour une exploitation rentable du sous-sol, même si le limon était autrefois utilisé pour la fabrication de tuiles ou de briques (une briqueterie était autrefois implantée derrière le cimetière), et la craie pour la fabrication de chaux et de ciment.

1.3 Le relief

En cohérence avec l'entité géographique dans laquelle s'inscrit la commune, à savoir un vaste plateau incliné vers le sud, le point haut du territoire se situe au niveau de la limite communale au nord du hameau du Bois des Cauches, à 170 mètres d'altitude, et le point bas du territoire est en contre-bas du coteau sur lequel s'étend le bois de la Bretonnière, à 88 mètres d'altitude. Le bourg de Neuilly-en-Thelle s'étend ainsi en pente douce entre 145 m et 110 m d'altitude. L'écart du Bois des Cauches est situé à 160 m d'altitude et celui du Terrier autour de 120 m.

L'analyse du relief communal met en avant deux principaux talwegs (fonds) qui traversent le territoire et qui, par définition, correspondent aux axes de ruissellement des eaux pluviales, qui s'écoulent vers la vallée de l'Esches :

- Le fond au lieu-dit «Les Etoquis» au sud du Bois des Cauches, et la vallée Baillon/vallée de l'Enfer en limite communale à l'ouest amorcent le cours d'eau temporaire de la Gobette sur la commune voisine de Dieudonne
- Le fond qui longe le bourg à l'ouest au lieu-dit «La Couture aux Nonains», longe le Bellé où des bassins de rétention des eaux pluviales ont été aménagés, et rejoint la «vallée Margot» qui traverse Fresnoy-en-Thelle jusqu'à rejoindre la Gobette en aval, à Puiseux-le-Hauberger.

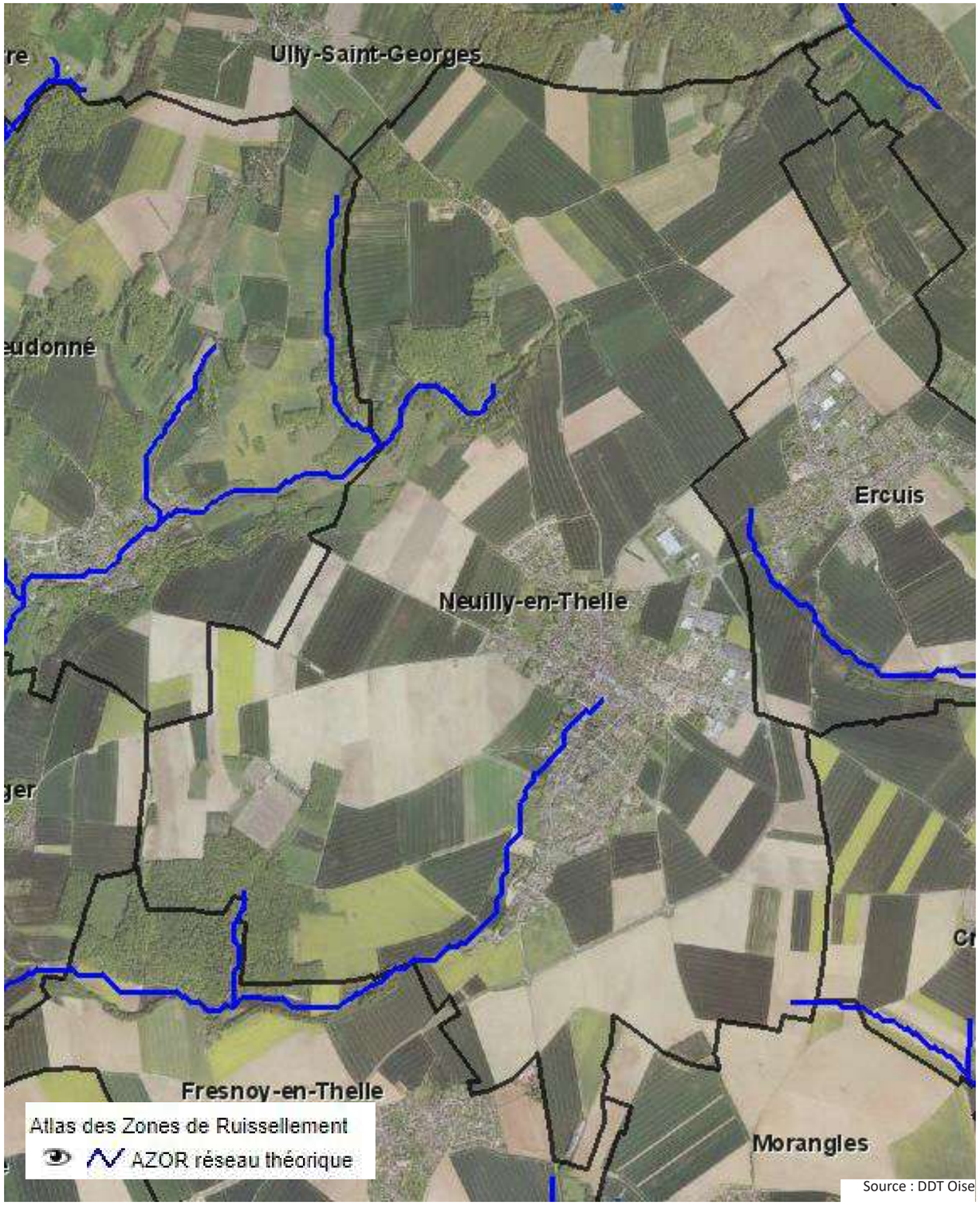


Source : DDT Oise

Géologie et relief

I - Les caractéristiques géophysiques

1.4 L'hydrographie et le bilan du SDAGE



Source : DDT Oise

La commune n'est pas directement traversée par un cours d'eau ou des zones humides, mais deux principaux talwegs qui traversent le territoire communal concentrent les eaux pluviales en cas de précipitations et peuvent occasionnellement créer des cours d'eau temporaires. Ces eaux pluviales s'écoulent vers le sud-ouest du territoire, vers la vallée de l'Esches qui rejoint le bassin versant de la vallée de l'Oise. Un fossé est notamment recensé à l'ouest de la trame bâtie du bourg, ce qui implique un enjeu de préservation du libre écoulement des eaux pluviales sur cet axe de ruissellement. L'entretien régulier des fossés est à la charge des propriétaires dès lors qu'il traverse des terrains privés (article 640 et 641 du code civil).

Le territoire communal fait ainsi partie du bassin hydrographique de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, soumis aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2010-2015 Seine-Normandie. Ce document fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et quantité des eaux au sein du bassin, avec lesquels le SCOT en cours de révision doit être compatible. Le SDAGE a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements qui ont un impact sur la ressource en eau. En revanche, la commune n'est pas concernée par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), document pouvant traduire localement les orientations du SDAGE.

En cohérence avec les orientations du SDAGE, il convient de maîtriser les écoulements des eaux pluviales sur le territoire communal et de limiter les ruissellements vers l'aval pour éviter la pollution de la nappe phréatique et du réseau hydrographique de surface, en particulier autour dans les aires d'alimentation de captage prioritaire (captages dit «Grenelle») identifiés à cause d'une teneur élevée en nitrates ou autres éléments déteriorants.

Pour améliorer la gestion des eaux pluviales en provenance du tissu bâti, la commune de Neuilly-en-Thelle a aménagé un réseau d'eaux pluviales séparatif. Un bassin d'orage a été aménagé au Bellé dans les années 1980, dimensionné pour recueillir les eaux de pluie du talweg et du tissu bâti du bourg. De ce fait, les eaux de pluie sont infiltrées plutôt que de s'écouler vers l'aval et de rejoindre le réseau hydrographique après avoir traversé les espaces agricoles. Un bassin de rétention et des noues ont également été aménagés lors de l'opération du chemin des Bœufs, et plusieurs ouvrages de gestion des eaux de pluie accompagnent le développement de la zone d'activités économiques. Par ailleurs, les boisements présents sur les sur les coteaux des talwegs, au bois de Viville et au bois de la Bretonnière, participent à l'infiltration des eaux pluviales sur la commune.

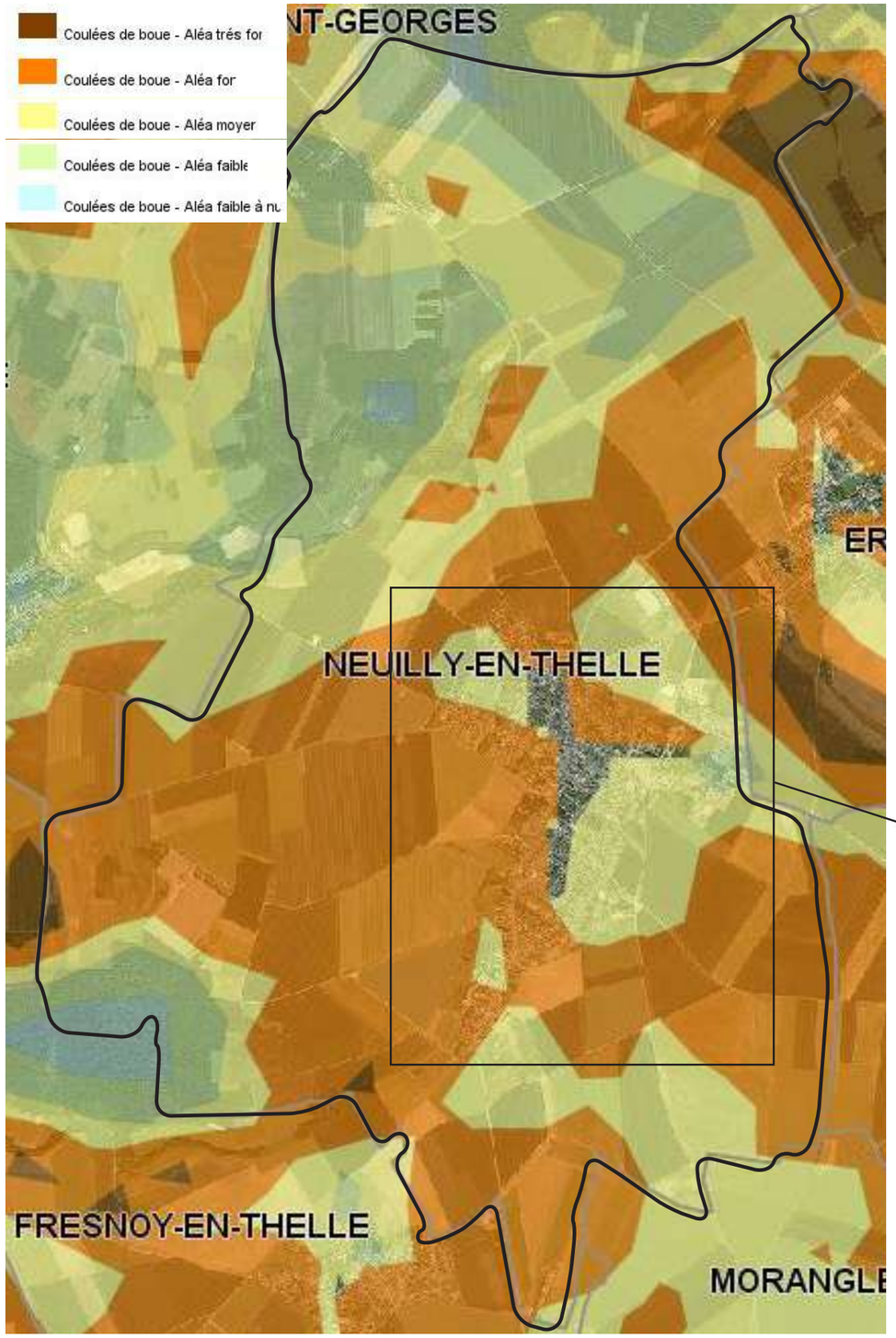


Bassins de rétention aménagés en entrée sud du bourg

II - Analyse des risques naturels et technologiques

2.1 Les risques naturels majeurs

Aléa coulées de boue



Arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du
60PREF19990467	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999

Inondations et coulées de boue : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du
60PREF19920023	28/05/1992	28/05/1992	24/12/1992

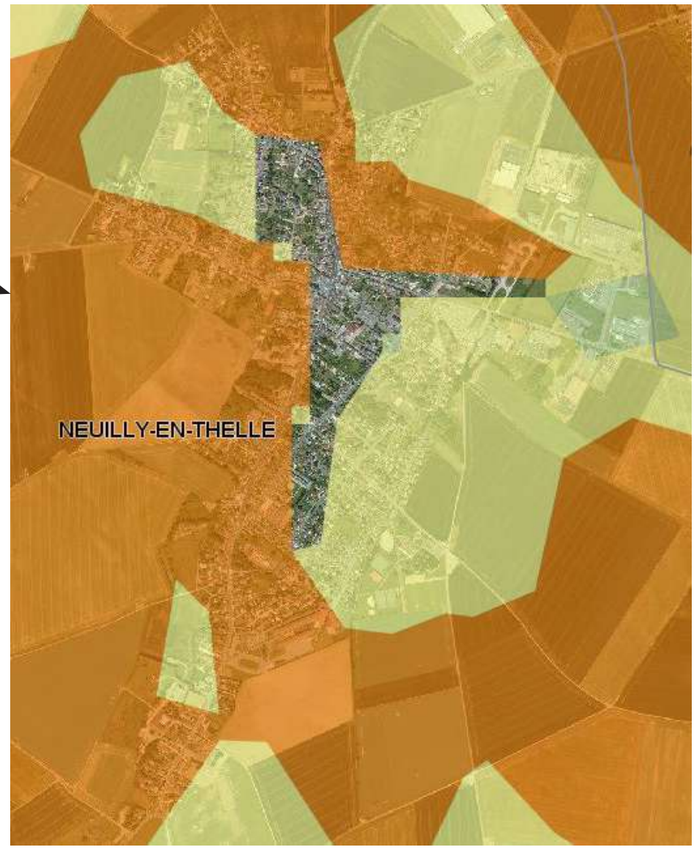
Inondations par remontées de nappe phréatique : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du
60PREF20010201	22/03/2001	06/04/2001	29/08/2001

Mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du
60PREF20010229	22/03/2001	06/04/2001	15/11/2001

Source : Géorisque.gouv.fr



Source : DDT de l'Oise - Cartélie - Atlas des Risque Naturels Majeurs de l'Oise

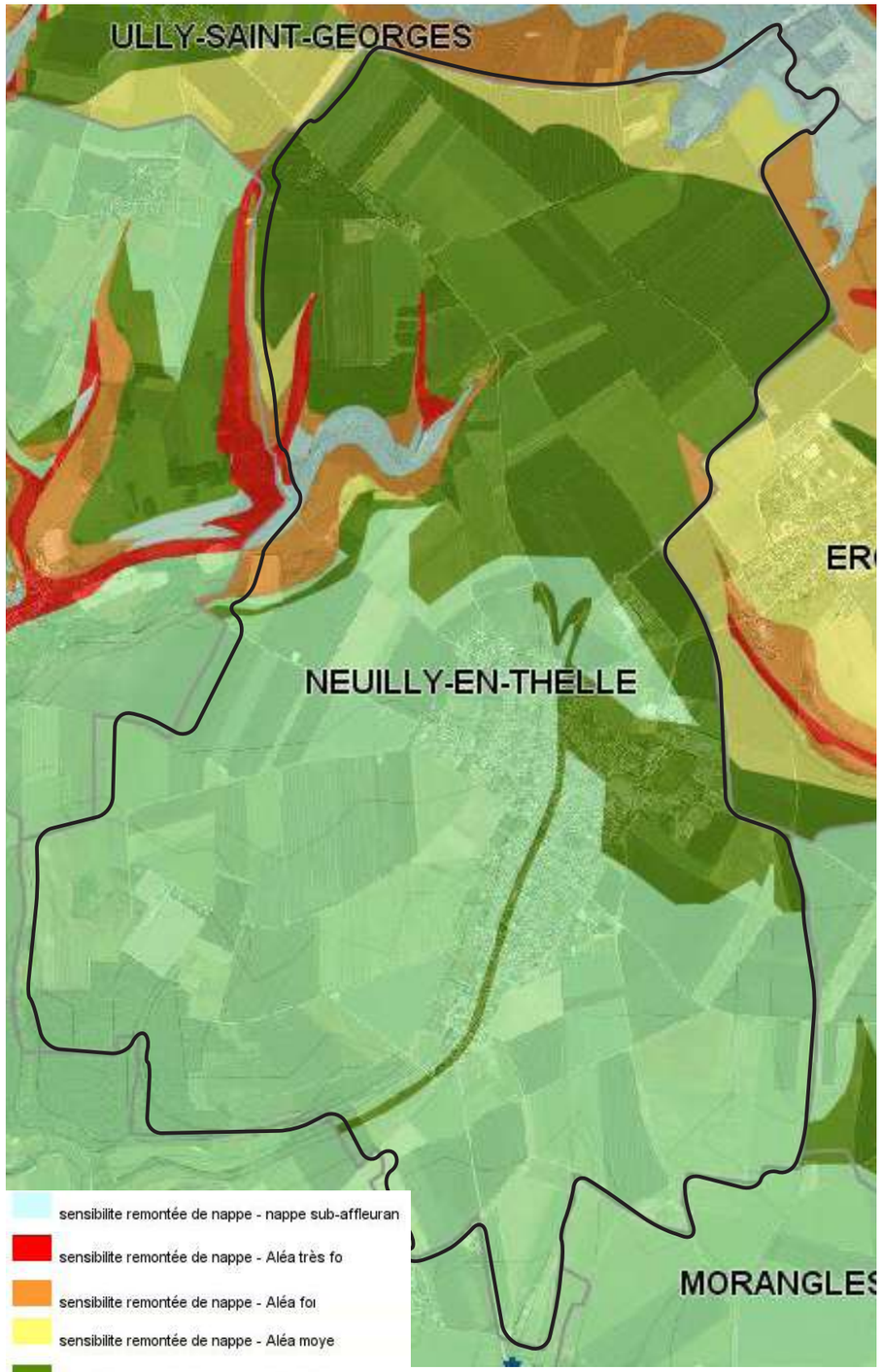
Le territoire communal n'est pas couvert par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn). 4 arrêtés de catastrophes naturelles pour inondations et coulées de boue et pour mouvement de terrain ont cependant été pris en 1992, 1999 et 2001.

D'après l'Atlas des Risques Naturels Majeurs de l'Oise élaboré en 2007 par l'Institut National de l'Environnement et des Risques (INERIS) et le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), une partie du territoire communal est concernée par un risque de coulées de boue d'aléa fort sur la moitié nord du bourg (secteur entre la route de Crouy et la rue de Beauvais, lotissements récents de la rue du chemin des Bœufs), la moitié ouest (englobant la rue du Mouthier jusqu'à l'église et toute la partie sud de la rue de Paris jusqu'au Bellé, en intégrant le collège et le stade) et sur l'écart du Terrier. Le reste du bourg et l'écart du Bois des Cauches sont concernés par un risque de coulées de boue d'aléa moyen. Cette cartographie de l'aléa est cependant antérieure aux aménagements réalisés pour la gestion des eaux de ruissellement sur le territoire communal (bassins de rétention et réseau pluvial), laissant supposer que le risque est désormais mieux maîtrisé.

L'Atlas des Risques Naturels Majeurs identifie un aléa faible à nul de remontées de nappes sur l'ensemble des secteurs bâtis de la commune. Selon cette cartographie, le seul secteur qui serait concerné par un risque de remontée de nappe est celui correspondant au talweg au nord-ouest du territoire, au lieu-dit «Les Etoquis» au sud du Bois des Cauches. Cependant, l'épisode de forte pluie qui a eu lieu en 2001 et a entraîné une remontée de la nappe phréatique qui a directement concernée le bourg de Neuilly-en-Thelle. De nombreuses caves ont alors été inondés, entraînant des affaissements de terrains et des effondrements. 19 cavités souterraines ont ainsi été recensés dans le centre-ancien entre janvier et avril 2001, en particulier autour de la place du Maréchal Leclerc et la rue de Paris. Le sous-sol du centre ancien du bourg demeure fragile du fait de ces cavités. Des études de sol sont systématiquement demandées en cas de construction nouvelle, nécessaires pour les propriétaires pour bénéficier des assurances.

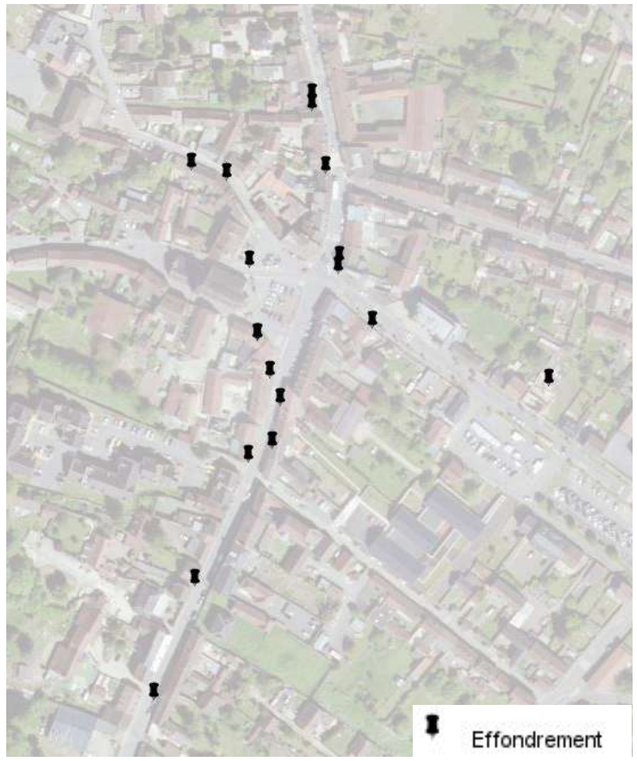
II - Analyse des risques naturels et technologiques

Aléa remontée de nappes

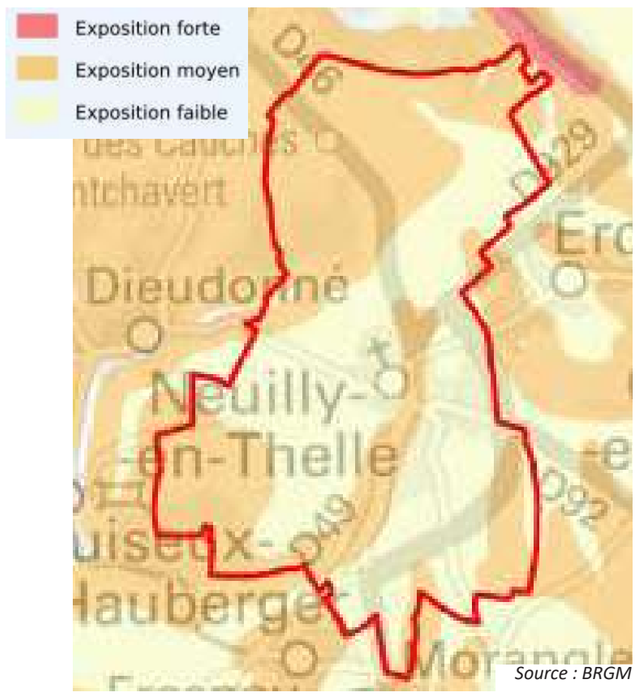


Source : DDT de l'Oise - Cartélie - Atlas des Risque Naturels Majeurs de l'Oise

Aléa de mouvement de terrain / effondrement

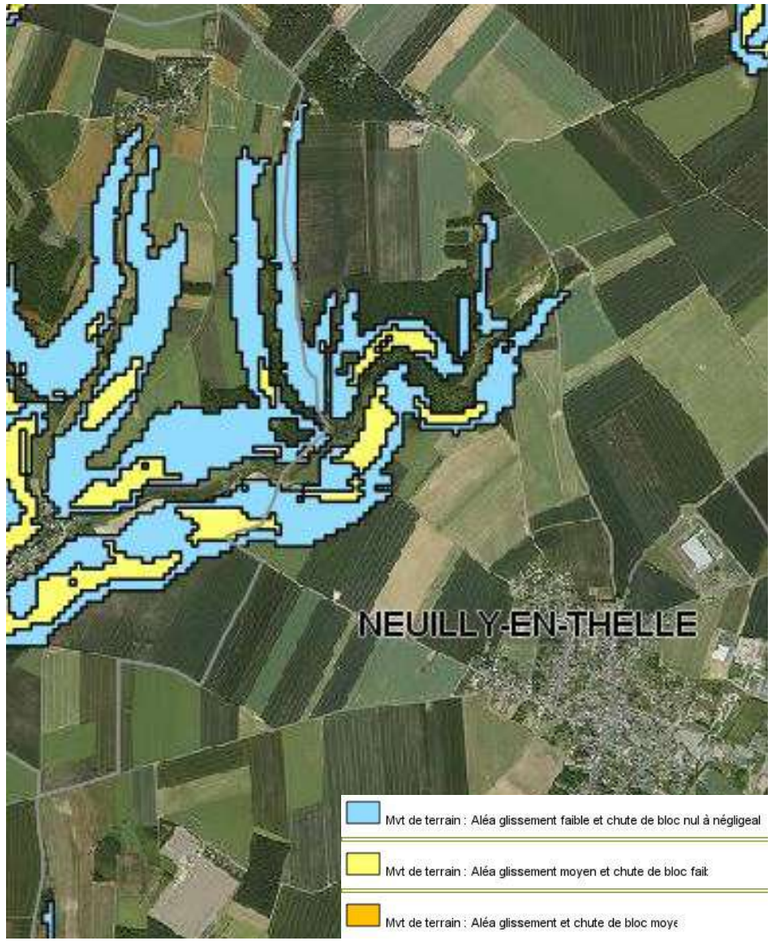


Aléa retrait gonflement des argiles



Source : BRGM

Aléa mouvement de terrain



Concernant les mouvements de terrains en dehors des cavités souterraines, le secteur au lieu-dit «Les Etoquis» au sud du Bois des Cauches est concerné par un aléa de glissement de terrain et de chute de bloc (aléa caractérisé de faible cependant) en lien direct avec le relief, mais sans incidences sur les tissus bâtis.

Les mouvements de terrain peuvent aussi être liés à la structure argileuse des sols dont la variation de la teneur en eau peut entraîner une instabilité des terrains, ce qui est peu le cas à Neuilly-en-Thelle puisque l'aléa de retrait-gonflement des argiles est faible sur tout le territoire, et moyen au niveau des talwegs et coteaux, notamment le long de la rue principale traversant le bourg (rue de Paris/rue de Beauvais) et sur l'écart du Bois des Cauches.

2.2 Les risques technologiques, nuisances et risques de pollution

Base de données Basias : inventaire des sites industriels et de services



Source : Géorisque.gouv.fr

Neuilly-en-Thelle compte deux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) susceptibles de provoquer des pollutions ou nuisances sur la santé des riverains : il s'agit de l'industrie Priplak implantée dans la zone d'activités, spécialisée dans la production de matières plastiques, et du méthaniseur en activité depuis octobre 2020 et qui font l'objet d'un suivi régulier par la DREAL. La commune ne compte pas d'autres entreprises (ni de bâtiments d'élevages agricoles) classées sous le régime des ICPE. Le site industriel Priplak est également identifié dans le registre des émissions polluantes, avec en 2019 la production de 3 tonnes des substances chimiques et/ou des polluants potentiellement dangereux rejetés dans l'air, l'eau et/ou le sol. Cette entreprise est cependant située à l'écart du tissu bâti résidentiel, dans la zone d'activités route d'Ercuis, à plus de 250 mètres des premières habitations.

L'ancienne usine à gaz de Neuilly-en-Thelle qui était située rue René Guérin (espace aujourd'hui boisé), est un site inscrit dans la base de donnée des sites et sols potentiellement pollués (base de donnée «Basol») du fait d'une ancienne fosse à goudron remblayée, mais les analyses de laboratoire effectuées sur les sols échantillonnés n'ont pas montré d'indice de pollution (le diagnostic conclut qu'il n'y a aucun risque pour l'environnement).

L'inventaire des sites industriels et activités de service «Basias» recense également 22 sites en activité ou terminés. L'objectif de cet inventaire vise à recenser tous les sites industriels, abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement. Ces sites se répartissent dans la zone d'activités, mais également dans le tissu bâti du bourg avec par exemple les établissements Craffe rue de Paris, les garages automobiles, etc.



Industrie Priplak (vue depuis la RD46)

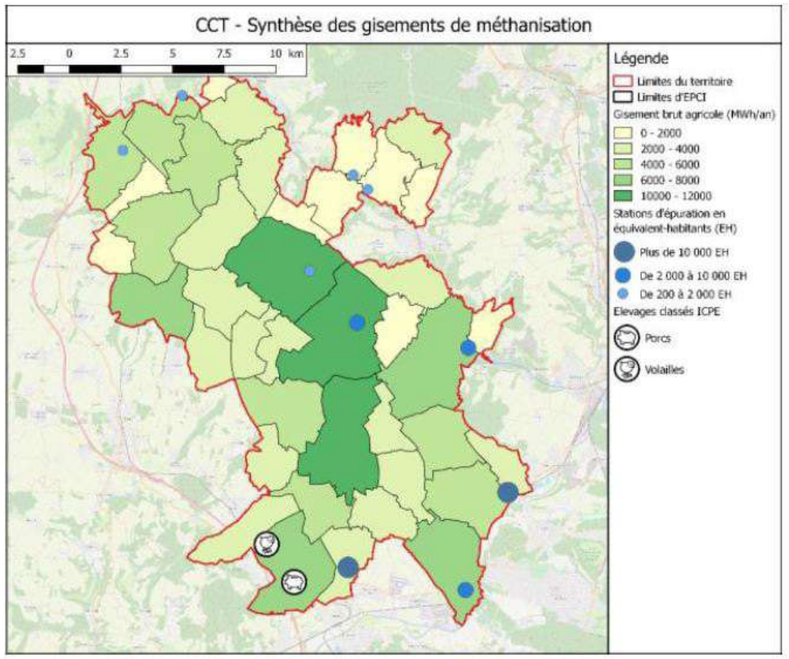
Le territoire communal est également concerné par des infrastructures de transport terrestre pouvant générer des nuisances acoustiques. La route départementale RD929 (déviation de Neuilly-en-Thelle et accès à la rue de Beauvais) implique un périmètre de 100 m de part et d'autre de l'axe dans lequel les constructions nouvelles à vocation d'habitat et d'équipements recevant du public devront se conformer aux prescriptions relatives à l'isolation acoustique. A noter que dans les périmètres définis autour de ces infrastructures, des prescriptions architecturales visant à limiter les nuisances acoustiques ont été définies par arrêté préfectoral. De ce fait, la prise en compte des nuisances est correctement assurée sur la commune et n'implique pas d'enjeux notables en matière d'environnement. Il n'y a pas de route classée à grande circulation sur le territoire.

III - Qualité de l'air et bilan énergétique

Modélisation des concentrations de dioxyde d'azote NO2 (µg/m³ en moyenne annuelle)



Source : Atmo Hauts de France



Source : Étude de planification énergétique

3.1 Qualité de l'air

En 2019, la modélisation des concentrations de particules PM10 en moyenne annuelle réalisée par Atmo Hauts-de-France montre une problématique à échelle régionale, avec un niveau moyen régional de 16 µg/m³. Le niveau de particules sur le territoire de Neuilly-en-Thelle est équivalent à la moyenne régionale, avec un concentration allant jusqu'à 20 µg/m³ le long de la rue de Paris.

La modélisation des concentrations de dioxyde d'azote NO2 met en avant l'influence du trafic automobile et dans une moindre mesure du site industriel à Neuilly-en-Thelle. En 2019, les concentrations avoisines 25 µg/m³, en particulier le long des principales départementales traversant le bourg. La valeur limite est fixée à 40 µg/m³.

Ces modélisations mettent en avant une qualité de l'air moyenne, mais qui reste largement inférieure aux seuils limite de pollution.

3.2 Potentiel de production d'énergie

En cohérence avec les objectifs du SCOT, la Communauté de communes Thelloise a souhaité s'inscrire en avril 2018 dans l'élaboration d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), document qui a pour objectif d'atténuer le changement climatique, de développer les énergies renouvelables et de maîtriser la consommation d'énergie. Afin de bénéficier d'un état des lieux exhaustif des énergies existantes ou à développer sur le territoire, une Étude de Planification Énergétique avec l'assistance du Syndicat d'Electricité de l'Oise (SE60) a été réalisée dans un objectif de tendre vers une autonomie énergétique.

Cette étude met en parallèle les consommations énergétiques du territoire (consommations résidentielles, liées aux mobilités, à l'industrie, au secteur tertiaire, au fret et à l'agriculture) avec le potentiel de production d'énergies renouvelables du territoire (énergie photovoltaïque, géothermie et biomasse, gaz renouvelable issu de la méthanisation). A ce jour, la consommation énergétique du territoire s'élèverait à environ 1 300 GWh/an, tandis que le territoire produit 77 GWh/an, soit 6% de la consommation assurée par les énergies renouvelables.

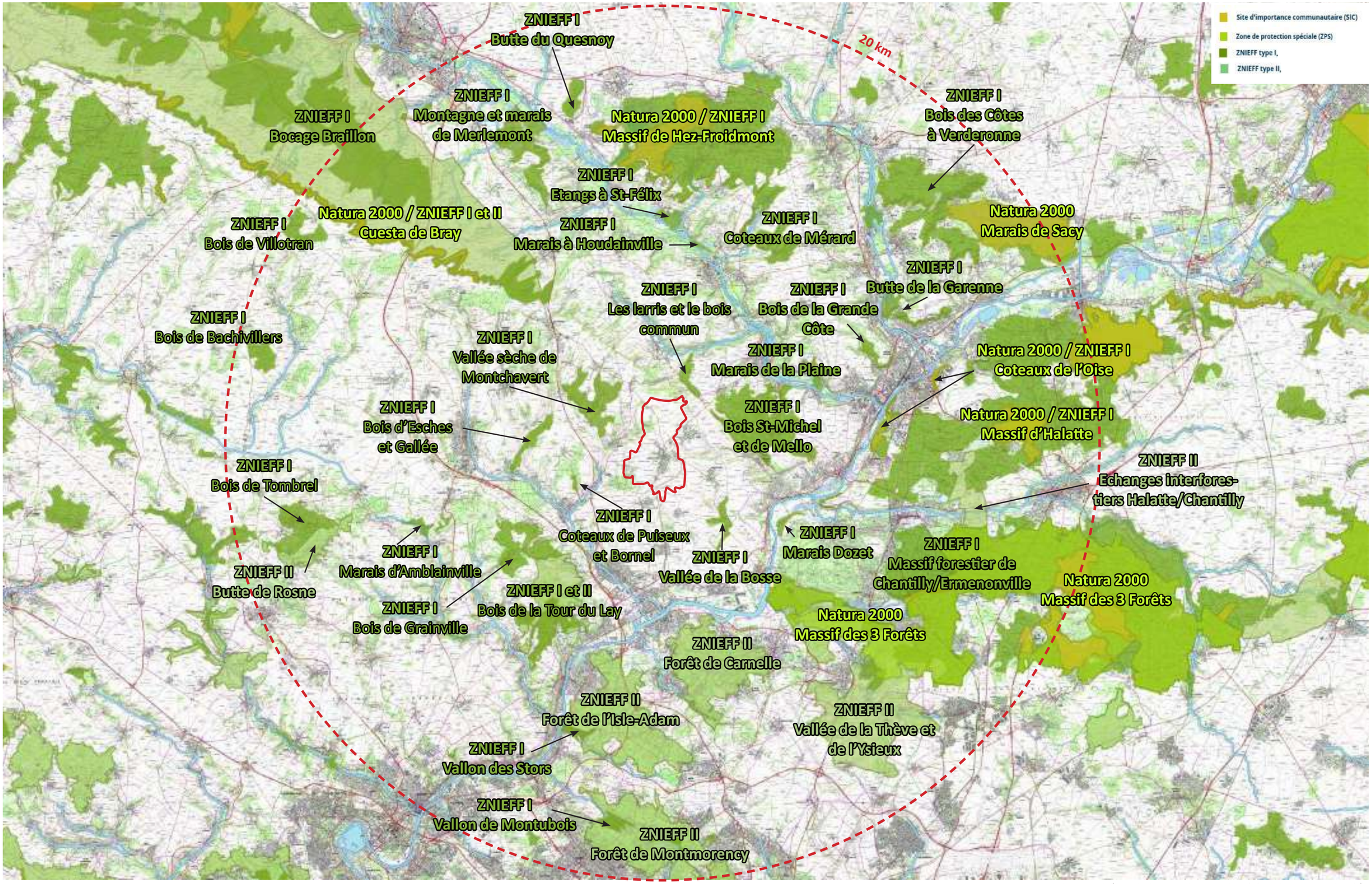
En s'appuyant sur plusieurs leviers d'action tels la rénovation BBC de 95% des logements et des bâtiments tertiaires, les alternatives à l'automobile, la baisse des flux de fret, etc. , la consommation d'énergie du territoire pourrait être divisée par deux. Ce constat implique de prendre en considération les possibilités d'isolation de l'ensemble des logements, y compris le patrimoine bâti remarquable dans le centre-ancien à travers la révision du PLU (bien que ce levier d'action peut être parfois contradictoire avec l'avis de l'ABF). Le développement des bornes de recharges électriques, la valorisation de l'aire de covoiturage et l'aménagement de voies douces au sein du bourg et depuis les communes voisines vers les équipements de Neuilly-en-Thelle pour favoriser le transfère modal (diminution de l'utilisation de l'automobile au profit des modes de déplacement doux, marche à pied et le vélo) sont également des leviers qui nécessitent une traduction dans le PLU.

En parallèle, la Thelloise pourrait multiplier par 6 sa production d'énergies renouvelables en s'appuyant sur :

- La production d'électricité par le solaire photovoltaïque. Le potentiel éolien et hydroélectrique a également été étudié, mais ces gisements ne présentent pas de potentiel sur le territoire de la Thelloise. 3 cibles prioritaires ont été identifiées pour l'installation de panneaux photovoltaïques : les installations individuelles dans le résidentiel, les grandes surfaces de bâtiments industriels et les bâtiments publics. Cette politique implique que le PLU révisé de Neuilly-en-Thelle favorisent l'implantation de ce type d'installation, tout en notant cependant que l'Architecte des Bâtiments de France peut donner un avis défavorable dans le périmètre de l'église classée monument historique.
- La production de gaz renouvelable à travers la filière de la méthanisation. Parmi les gisements étudiés (déchets agricoles, déchets agro-alimentaires, boues des stations d'épuration...), les pailles et coproduits issus de l'agriculture sont le principal gisement. Une unité de méthanisation est en activité sur la commune au lieu-dit «La Haute Monnaise», en lisière du bois de la Bretonnière (Thelle bioénergie). Elle alimente aujourd'hui la totalité du gaz de ville de Neuilly-en-Thelle, et la capacité de production va monter en puissance pour alimenter 10 autres communes.
- La production de chaleur renouvelable, principalement à travers les gisements de bois qui présente un potentiel important sur le territoire. Il existe déjà une chaufferie bois au collège de Neuilly-en-Thelle. Le territoire est également favorable à la géothermie et quelques installations existent déjà.

IV - Les sensibilités écologiques

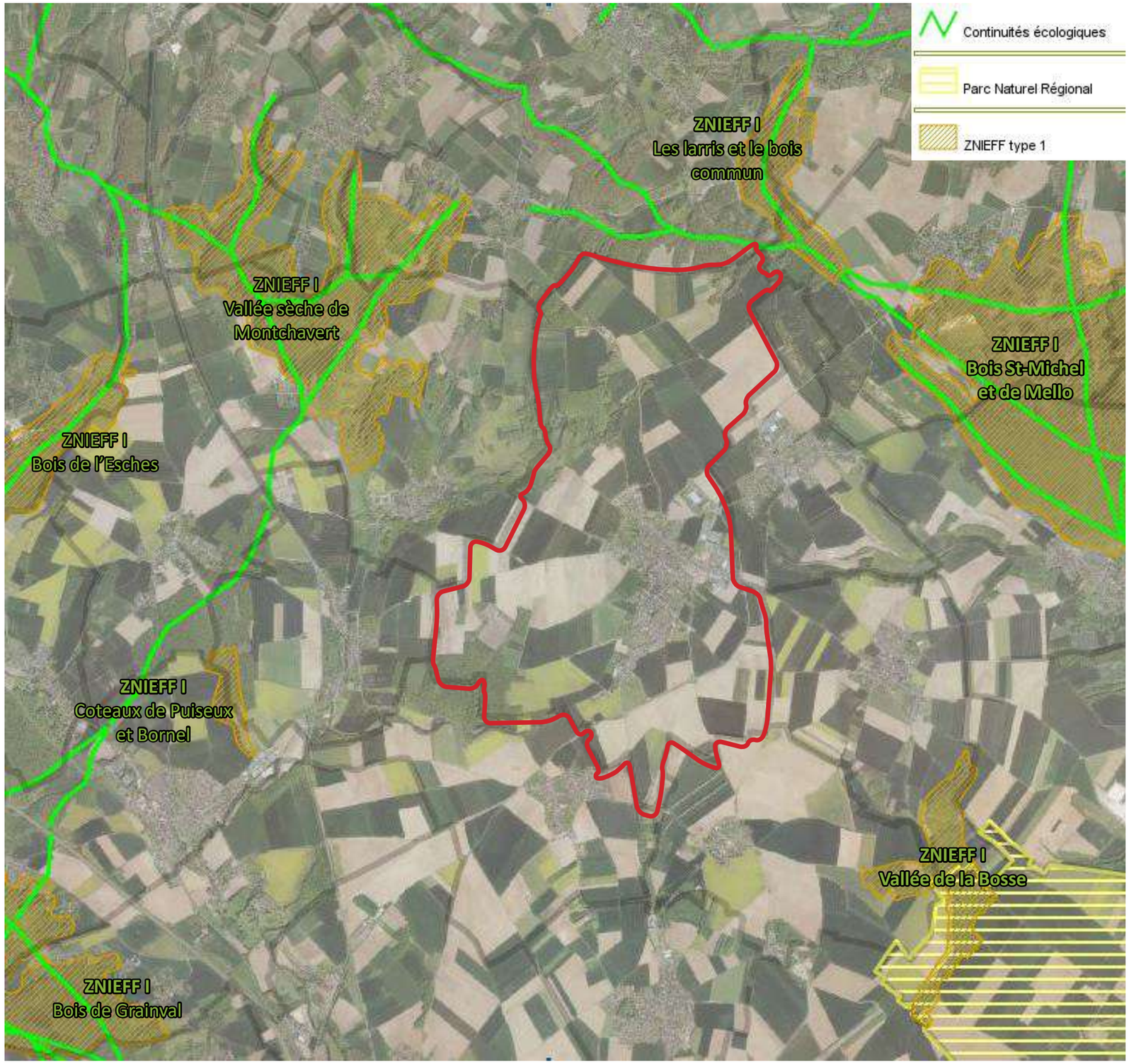
4.1 Les réservoirs de biodiversité à l'échelle régionale



Source : Géoportail - Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN)

IV - Les sensibilités écologiques

4.2 Les habitats et la biodiversité sur le territoire communal



Source : Cartélie DDT 60 / projet de SCOT de la Thelloise

La commune de Neuilly-en-Thelle n'est pas directement concernée par des périmètres de sensibilités écologiques notables. Les sites Natura 2000 les plus proches sont ceux des «Forêts picardes : Massif des 3 forêts et Bois du Roi» classé au titre de la directive Oiseau, situé à plus de 7 km sur la rive sud de la vallée de l'Oise, et « Coteaux de l'Oise autour de Creil» classé au titre de la directive Habitat, situé à plus de 10 km à l'est des limites communales.

Un certain nombre de coteaux et vallées boisés situés autour du territoire communal sont inscrits à l'inventaire des Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 1 et identifiés en tant qu'Espaces Naturels Sensibles (ENS), principalement du fait qu'ils sont le support de continuités écologiques plus ou moins fonctionnelles entre les grands réservoirs de biodiversité que sont les massifs forestiers de Chantilly, d'Halatte et de Hez-Froidmont, et les milieux naturels de la Cuesta de Bray. Ces milieux inscrits dans les périmètres de ZNIEFF et d'ENS forment ainsi une «trame verte», c'est à dire une continuité de milieux boisés permettant aux espèces de se déplacer pour assurer leurs fonctions vitales (alimentation, reproduction, etc.). Les orientations du SCOT de la Thelloise en cours d'élaboration recommandent de protéger ces secteurs reconnus pour leur sensibilité environnementale (ZNIEFF notamment), et les corridors arborés associés.

Les ZNIEFF situées à proximité du territoire communal s'appuient sur des habitats qui présentent des caractéristiques communes, et abritent de ce fait des espèces similaires. Il s'agit principalement de boisements de type chênaies-charmaies qui abritent ponctuellement des milieux sensibles liés aux coteaux calcaires du Plateau de Thelle et aux pentes crayeuses des vallées sèches : lisières thermophiles, hêtraies sur calcaires et sur sols acides, pelouses et ourlets calcaires. Ces milieux abritent des espèces végétales et animales rares, mais sont en régression, notamment du fait de l'abandon des pâturages qui conduit progressivement à une recolonisation forestière des milieux ouverts. La fermeture progressive des milieux par les boisements spontanés et la mise en culture des prairies sont les principaux facteurs influençant l'évolution de ces habitats remarquables. La ZNIEFF du Bois Saint-Michel située sur la commune de Cirès les Mello abrite, en plus des pelouses calcicoles et des lisières thermophiles, des landes sèches et des petites pelouses de substrat sableux.

IV- Les sensibilités écologiques

Espèces observées sur le territoire communal depuis 10 ans (source Clicnat):

Oiseaux :

VU		Vanneau huppé	*Vanellus vanellus* (Linnaeus, 1758)
NT		Busard Saint-Martin	*Circus cyaneus* (Linnaeus, 1766)
LC		Epervier d'Europe	*Accipiter nisus* (Linnaeus, 1758)
LC		Faucon crécerelle	*Falco tinnunculus* Linnaeus, 1758
LC		Buse variable	*Buteo buteo* (Linnaeus, 1758)
LC		Pipit farlouse	*Anthus pratensis* (Linnaeus, 1758)
LC		Fauvette grisette	*Sylvia communis* Latham, 1787
LC		Pouillot fitis	*Phylloscopus trochilus* (Linnaeus, 1758)
LC		Bruant jaune	*Emberiza citrinella* Linnaeus, 1758
LC		Bruant proyer	*Emberiza calandra* Linnaeus, 1758
LC		Linotte mélodieuse	*Linaria cannabina* (Linnaeus, 1758)
LC		Hirondelle rustique	*Hirundo rustica* Linnaeus, 1758
LC		Alouette des champs	*Alauda arvensis* Linnaeus, 1758

Insectes :

LC		Vulcain	*Vanessa atalanta* (Linnaeus, 1758)
LC		Aeschne bleue	*Aeshna cyanea* (O.F. Müller, 1764)
LC		Leptophye ponctuée	*Leptophyes punctatissima* (Bosc, 1792)
LC		Decticelle cendrée	*Pholidoptera griseoaptera* (De Geer, 1773)
LC		Grande sauterelle verte	*Tettigonia viridissima* (Linnaeus, 1758)
LC		Conocéphale bigarré	*Conocephalus fuscus* (Fabricius, 1793)
LC		Conocéphale gracieux	*Ruspolia nitidula* (Scopoli, 1786)
LC		Grillon des bois	*Nemobius sylvestris* (Bosc, 1792)
LC		Gomphocère roux	*Gomphocerippus rufus* (Linnaeus, 1758)
LC		Criquet verte-échine	*Chorthippus dorsatus* (Zetterstedt, 1821)
LC		Criquet des mouillères	*Euchorthippus declivus* (Brisout de Barneville, 1848)
LC		Decticelle bariolée	*Roeseliana roeselii* (Hagenbach, 1822)
LC		Criquet des pâtures	*Pseudochorthippus parallelus* (Zetterstedt, 1821)





Vanneau huppé et Busard martin



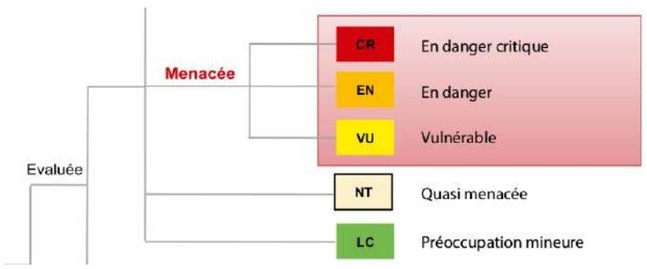


Lépidoptère Vulcain et Leptophye ponctuée

Mammifères :

LC		Taupe d'Europe	*Talpa europaea* Linnaeus, 1758
LC		Écureuil roux	*Sciurus vulgaris* Linnaeus, 1758
LC		Renard roux	*Vulpes vulpes* (Linnaeus, 1758)
LC		Hérisson d'Europe	*Erinaceus europaeus* Linnaeus, 1758
LC		Pipistrelle commune	*Pipistrellus pipistrellus* (Schreber, 1774)

Légende :



L'inventaire des espèces faunistiques et floristiques entre les différentes ZNIEFF autour de Neuilly-en-Thelle présentent des similitudes. Parmi les espèces animales rares et menacées, on recense notamment le Pic noir (*Dryocopus martius*) et la Bondrée apivore (*Pernis apivorus*), tous deux inscrits en annexe I de la directive «Oiseaux» de l'Union Européenne, des lépidoptères variés tel le Fluoré (*Colias australis*), l'Azuré bleu céleste (*Polyommatus bellargus*), l'Azuré bleu nacré (*Polyommatus coridon*), la Turquoise des Globulaires (*Adscita globulariae*), la Funèbre (*Tyta luctuosa*) et le *Semiothisa signaria*, un lépidoptère nocturne remarquable, ou encore la Vipère péliade (*Vipera berus*), présente sur des lisières sur coteaux ensoleillés.

Parmi les espèces végétales rares et menacées des pelouses calcaires, l'inventaire des ZNIEFF met en avant le Nardure maritime (Nardurus maritimus), la Laîche humble (Carex humilis), le Chêne pubescent (Quercus pubescens), la Céphalanthère à grandes fleurs (Cephalanthera damasonium), la Néottie nid-d'oiseau (Neottia nidus-avis), le Dompte-venin officinal (Vincetoxicum hirundinaria), l'Hellébore fétide (Helleborus foetidus), la Globulaire (Globularia bisnagarica), l'Epipactis rouge foncé (Epipactis atrorubens), le Cétérach officinal (Ceterach officinarum), fougère très rare des rochers calcaires,...

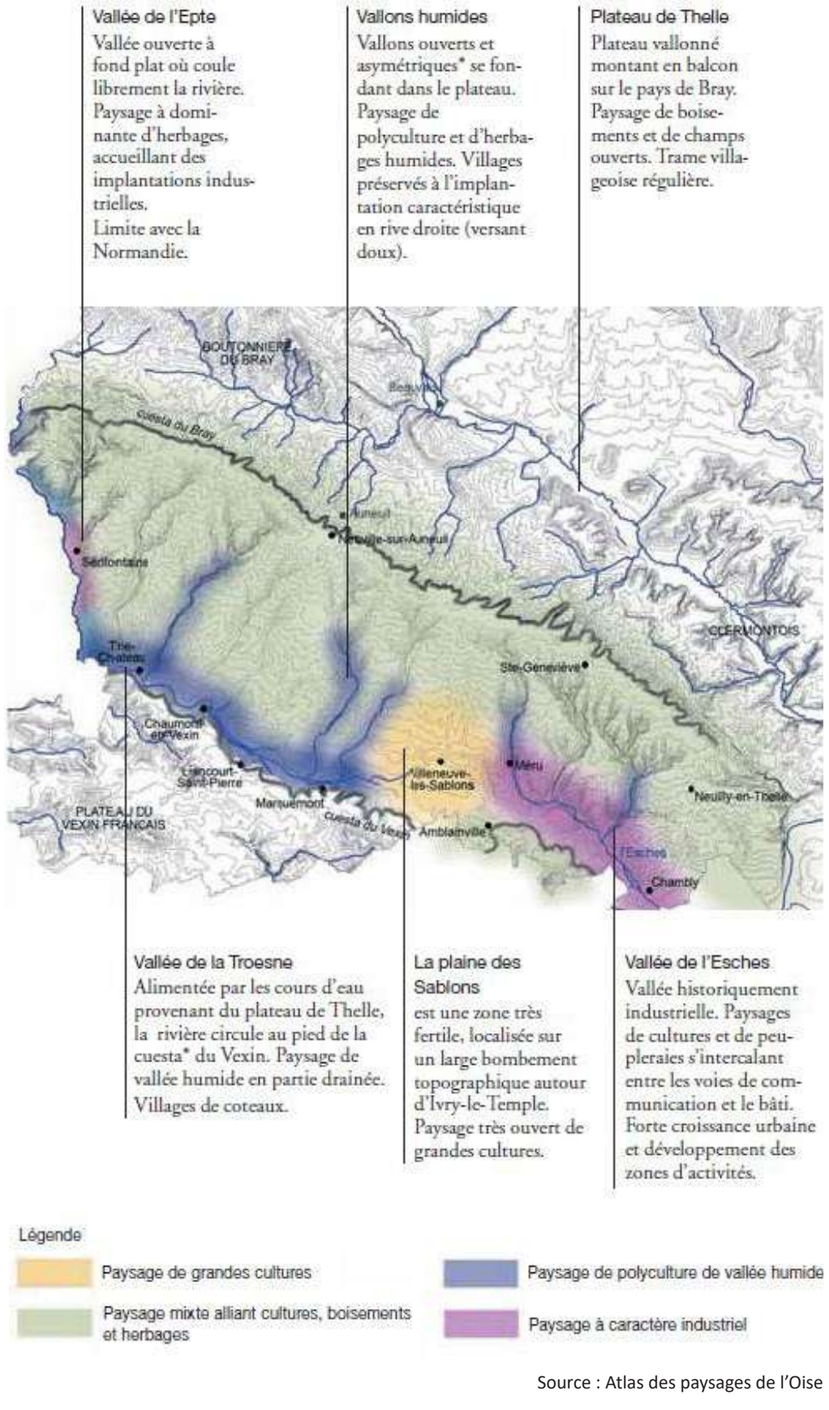
Bien que les espèces végétales et animales sont assez similaires entre les ZNIEFF proches du territoire communal, les continuités écologiques entre les boisements présentent des fonctionnalités jugées mauvaises dès lors que les coteaux boisés sont fractionnés par des espaces cultivés ou par des axes de transports. C'est le cas entre la vallée sèche de Montchavert et les coteaux boisés de Puiseux, et entre le bois Saint-Michel et la ZNIEFF des Larris. En revanche, le corridor interforestier entre la ZNIEFF des Larris et la Cuesta de Bray présente une bonne fonctionnalité, reposant sur une continuité de milieux boisés sur coteaux calcicoles. Cette continuité écologique passe en limite communale nord-est : dès lors, il convient de protéger les milieux naturels proches de cette continuité.

Dans tous les cas, l'absence d'habitat présentant un intérêt similaire aux ZNIEFF recensées aux alentours sur la commune de Neuilly-en-Thelle limite l'observation de ces espèces relatives aux coteaux calcaires sur le territoire. D'après la base collaborative d'observation de la faune sauvage en Picardie (base de donnée Clicnat.fr), les espèces observées depuis une dizaine d'années sur la commune relève d'une biodiversité commune et aucune espèce rare ou menacée n'a été observée sur les 10 dernières années, à l'exception du Vanneau huppé classé dans la catégorie des oiseaux vulnérables, ce parmi les 52 espèces différentes d'oiseaux observées, 22 espèces d'insectes et 5 mammifères.

V - Les paysages

5.1 Les grandes entités paysagères

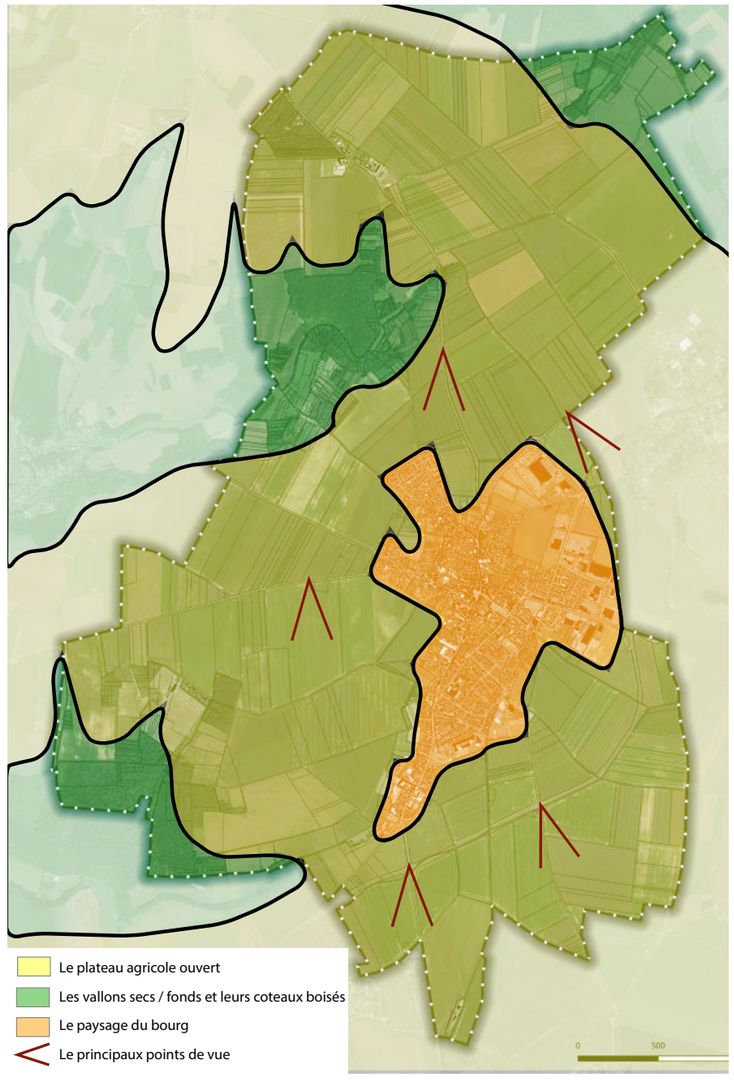
Caractéristiques paysagères du Plateau de Thelle



Source : Atlas des paysages de l'Oise

Neuilly-en-Thelle se situe dans l'entité géographique du Plateau de Thelle caractérisée par des paysages de plateau vallonné, de boisements, d'herbages et de champs ouverts. Ce plateau s'étend entre la cuesta du Bray au nord et la cuesta du Vexin au sud, et entre la vallée de l'Epte à l'ouest et la vallée de l'Oise à l'est. Il est entaillé par de multiples vallons et cours d'eau qui convergent vers les rivières situées au sud, en partie basse. Depuis le haut du plateau, ces vallons parfois secs (les «fonds») constituent un chevelu dense, en «peigne», qui créé un relief varié.

Caractéristiques paysagères sur le territoire communal



Ces caractéristiques se traduisent directement dans le paysage communal. On distingue ainsi trois principaux ensembles paysagers :

- Le paysage du plateau agricole ouvert
- Le paysages des coteaux boisés qui accompagne les fonds
- Le paysage bâti du bourg

L'atlas des paysages de l'Oise n'identifie pas spécifiquement de paysage emblématique sur la commune ou à proximité, et le SCOT en cours d'élaboration n'a pas mis en exergue de points de vue remarquables à préserver. Concernant cette entité paysagère, le SCOT préconise de maintenir les coupures à l'urbanisation entre les villages et de limiter les extensions au delà de la limite de crête. En raison des coteaux créés par les fonds, les déblais/remblais qui pourraient avoir un impact paysager notable sur ces coteaux sont interdits. Le SCOT recommande également d'élaborer des principes de coulées vertes et de continuité d'espaces non urbanisés.

L'entité paysagère du plateau agricole

Le plateau agricole de Neuilly-en-Thelle est composé de paysages de grandes cultures et de champs ouverts, où la présence du végétal est très rare (absence de haies ou de bosquets). Les seuls éléments boisés visibles depuis le plateau correspondent aux lisières boisées sur le haut des coteaux des vallons secs et aux franges du tissu bâti qui s'accompagnent de jardins plantés.

La grande ouverture paysagère de cette entité permet des vues depuis le haut du plateau au nord vers les vallées au sud. Ainsi, depuis les principales routes, on distingue au loin les masses sombres des massifs situés sur le versant sud de la vallée de l'Oise. Les vallées de l'Oise et de l'Esches en tant que telles ne sont pas perceptibles. Depuis ce paysage ouvert, les lignes électriques du poste de Terrier sont visibles en tout point de la commune. En revanche, les infrastructures routières sont généralement peu visibles et s'intègrent dans le relief du plateau. Ce paysage permet également des points de vue sur les franges des tissus bâtis d'Ercuis et de Fresnoy-en-Thelle.

Les enjeux attachés à cette entité paysagère sont liés :

- à la préservation des lisières forestières des coteaux boisés
- à la préservation des franges végétalisées des tissus bâtis
- à la préservation et la valorisation des points de vue

V - Les paysages

L'entité paysagère du plateau agricole



Vue depuis la RD46 au nord du territoire communal, entre le bois des Cauches et le bourg





Vues depuis la RD609 en direction du sud-est



Vues depuis la RD929 entre Ercuis et le bourg en direction du sud

L'entité paysagère des coteaux boisés

Le territoire communal de Neuilly-en-Thelle se situe à l'amorce de plusieurs fonds. Le fond au nord au niveau du Bois de Viville et le fond au sud au niveau du Bois de la Bretonnière drainent les eaux pluviales jusqu'à la Gobette, puis l'Esches. Le fond situé en limite communale au nord-est est quant à lui orienté vers le ruisseau de Cires qui rejoint ensuite le Thérain.

En raison du sol et du relief peu propice à l'exploitation agricole, les versants abrupts de ces fonds sont occupés par des boisements qui jouent un rôle significatif dans le paysage et dans le maintien du sol en cas de ruissellement. La protection de ces couverts boisés est donc essentielle.

L'entité paysagère du secteur aggloméré

Sur le plateau de Thelle, les matériaux de construction traditionnels sont issus de la géologie du plateau, avec la présence de la craie et de silex, souvent utilisés en association avec d'autres matériaux. Cependant, les vues sur les entrées de ville depuis le grand paysage sont toutes marquées par les extensions plus récentes liées au développement pavillonnaire et à l'utilisation de matériaux de construction récents. Ces vues s'accompagnent de fonds de jardin arborés qui garantissent l'intégration paysagère de ces constructions pavillonnaires, à l'exception des quartiers les plus récents développés au nord et à l'est du bourg et de la zone d'activités économique pour lesquels les plantations n'ont pas atteint une hauteur suffisante pour assurer pleinement l'intégration des constructions dans le grand paysage.

A noter que les principales évolutions qui ont marqué les paysages de l'entité du plateau de Thelle depuis l'après-guerre ont été la régression des herbages et des vergers au profit de l'urbanisation et des cultures, et le développement des infrastructures routières et des zones d'activités économiques. Ces dynamiques s'observent particulièrement à Neuilly-en-Thelle qui connaît une forte pression foncière, ce qui a de fait des incidences sur le paysage.

V - Les paysages

L'entité paysagère des fonds boisés





Vue depuis la RD46 sur le fond au lieu-dit «Les Etoquis»



Vue depuis la rue de Paris au sud du bourg sur le fond au niveau du Bois de la Bretonnière

Les franges bâties

Entrée de bourg Nord



Entrée de bourg Est



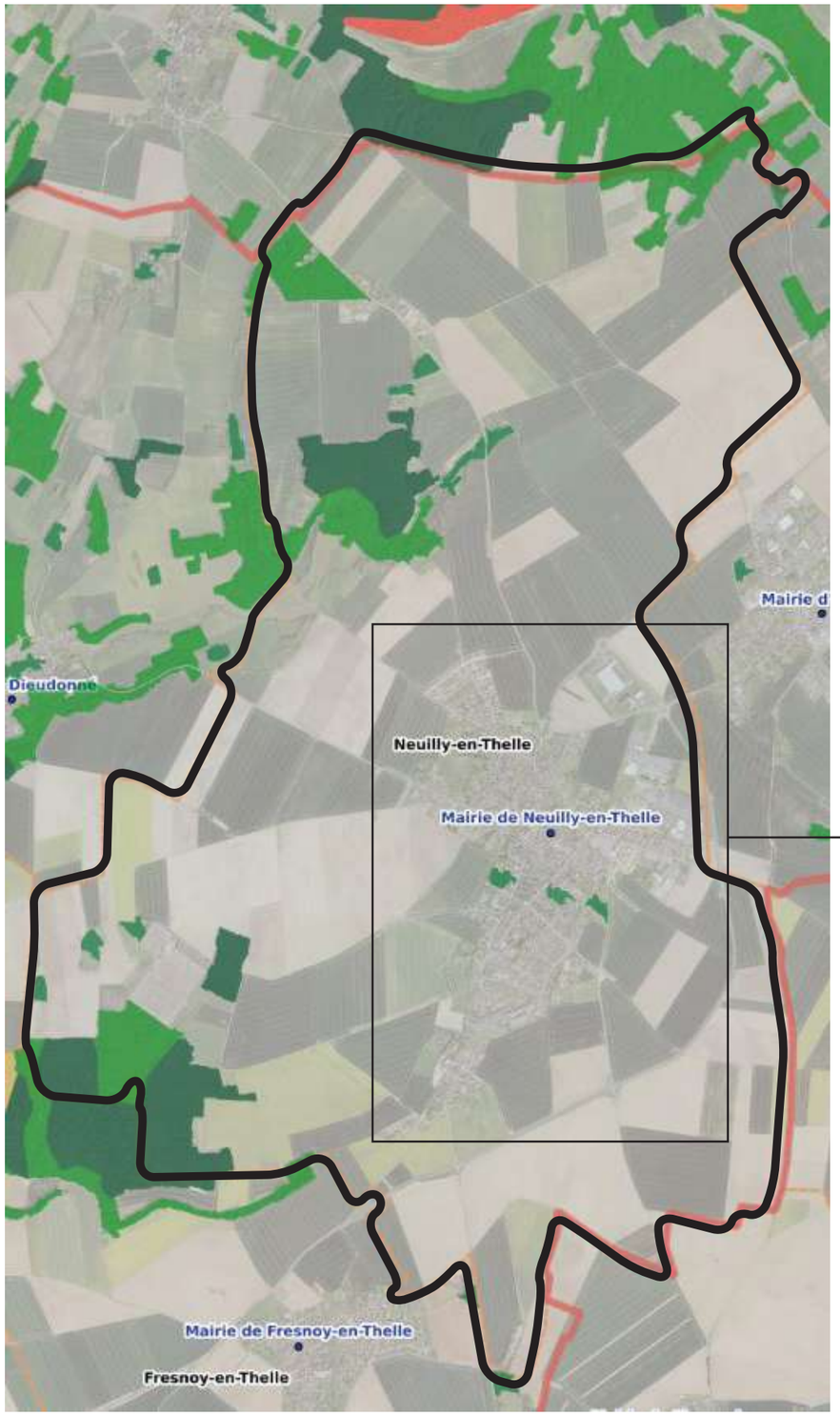
Entrée de bourg Ouest



Entrée de bourg Sud



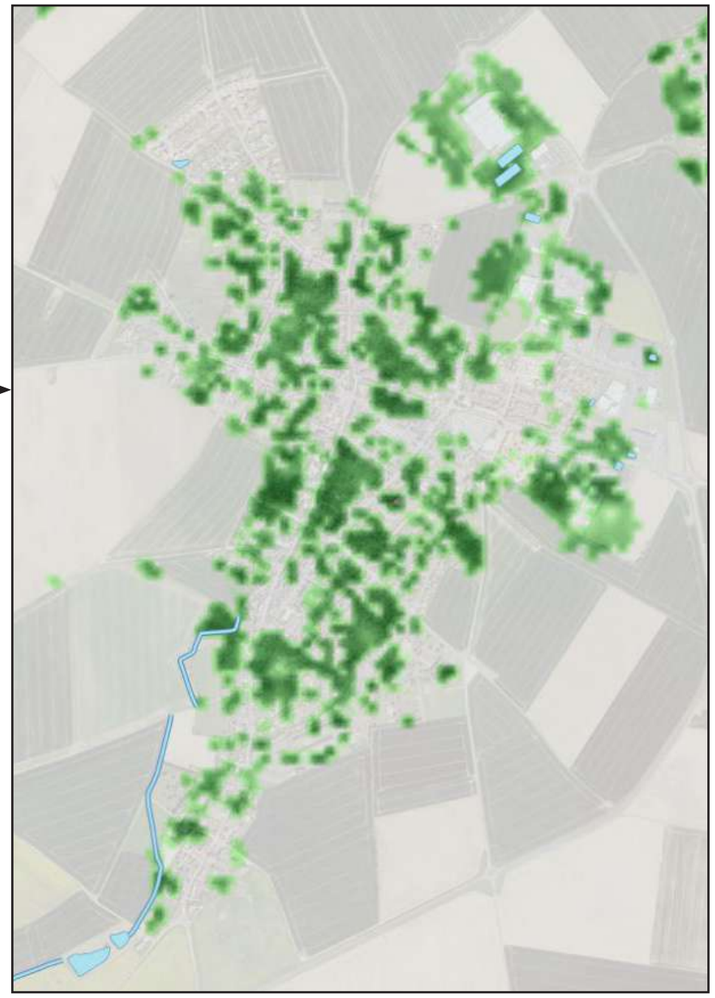
5.2 Le diagnostic des boisements et des éléments de paysage plantés



Source : Institut National de l'Information Géographique et Forestière

Sur le territoire communal, les boisements se concentrent au niveau des coteaux des vallons secs sur les franges du territoire communal : Bois de Viville au nord-ouest, Bois de la Bretonnière au sud-ouest et amorce du Bois Commun au nord-est. Ces boisements se composent de chênaies sur le haut des coteaux du bois de Viville et sur un grande partie du bois de la Bretonnière. Le reste des boisements se compose d'un mélange de feuillus (chênaies-charmaies-hêtraies). En dehors des boisements présents dans les fonds secs, l'entité paysagère du plateau agricole compte quelques bosquets et alignements d'arbres autour du poste électrique de Terrier et autour des hangars agricoles au Bois des Cauches.

Les espaces végétalisés et arborés dans le bourg



Source : Corin Land Cover- Photo interprétation

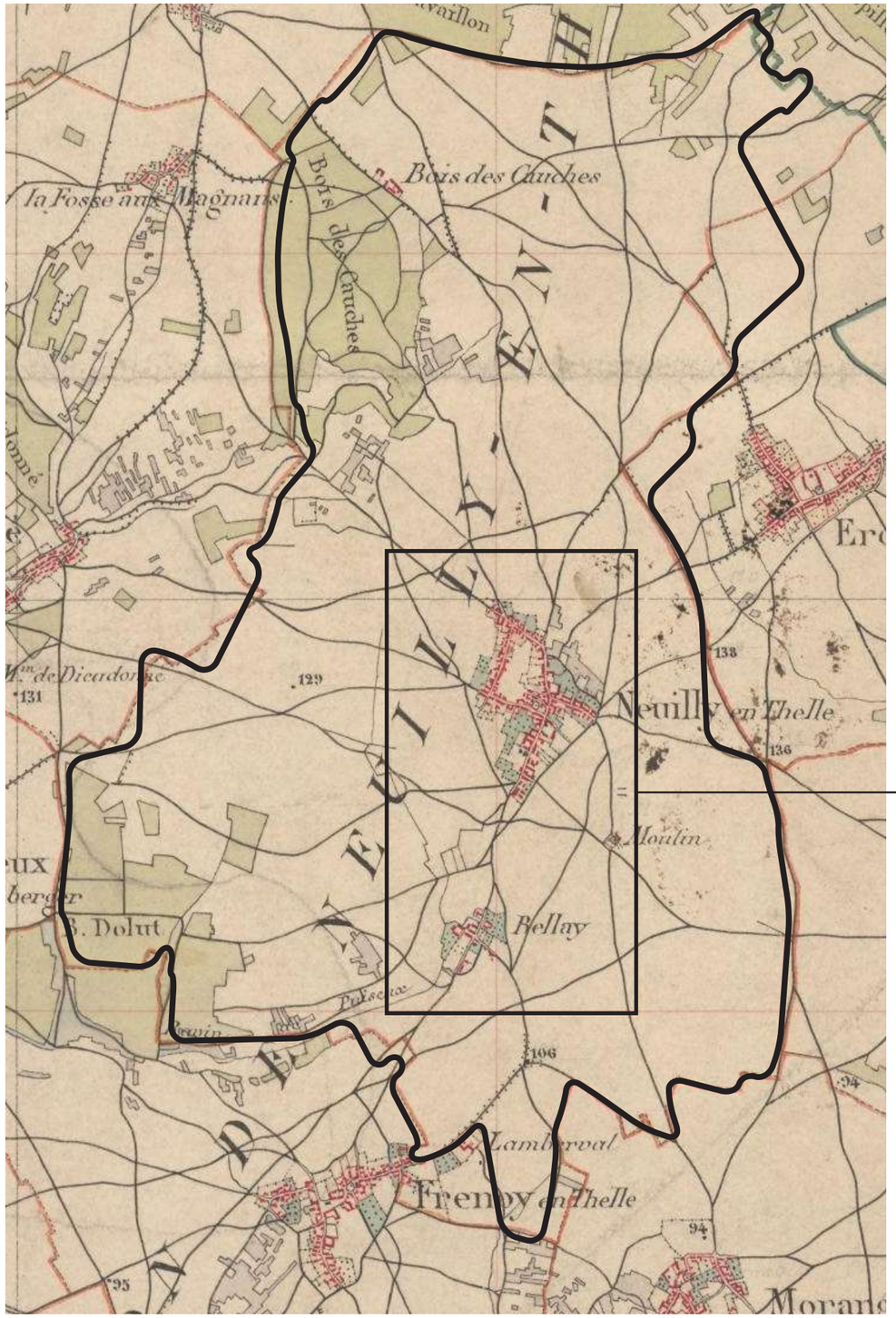
Il s'agit de boisements privés dont l'entretien est à la charge des propriétaires : des plans simples de gestion forestière autorisant les coupes sans autorisation préalable peuvent avoir été mis en place. Par ailleurs, les bois des particuliers d'une superficie supérieure à 4 hectares nécessitent une autorisation prévue par l'article L.311-1 du code forestier en cas de défrichement. La révision du PLU permet d'aborder la question de la protection et de l'évolution des surfaces boisées et de la protection des éléments plantés. L'article L.113-1 du code de l'urbanisme autorise la délimitation d'espaces boisés classés à conserver ou à créer. Dans ce cas, les coupes et abattages font l'objet d'une déclaration préalable, le plus souvent soumise à obligation de replanter ou régénération naturelle.

Les franges du tissu bâti et les cœurs d'îlots correspondent à des fonds de jardin naturellement boisés ou plantés d'arbres d'ornement, que ce soit dans la trame bâtie ancienne ou dans les secteurs d'extensions plus récentes. Ces jardins jouent un rôle transitoire avec l'espace agricole. Ces éléments plantés ont un rôle paysager important en permettant une transition paysagère entre le secteur bâti et le milieu agricole. Ils jouent également un rôle écologique grâce à la présence de niches végétalisées au sein de l'espace agricole, permettant à certaines espèces (l'avifaune en particulier) d'utiliser ces milieux relais entre les masses boisées. Peuvent être particulièrement repérés les fonds de jardin des terrains bâtis à l'ouest de la rue de Paris le long du fossé, les cœurs d'îlots entre la rue du 11 Novembre et la rue Viville, les fonds de jardins des propriétés de part et d'autre de la rue Vollard, ainsi que les parcs des grandes propriétés situées entre la rue de Paris et la rue Lebègue.

Pour l'ensemble des éléments du patrimoine végétal, le code de l'urbanisme a introduit, en plus des espaces boisés classés, une catégorie de préservation des espaces plantés : éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, qui permet à la commune d'être tenue informée de toute intervention sur ces éléments de paysage par le biais d'une déclaration préalable à un aménagement, sans pour autant obliger nécessairement de replanter en cas d'abattage. Ces dispositions sont donc adaptées pour des jardins ou les éléments plantés isolés. Leur identification rend inconstructible les emprises ainsi protégées.

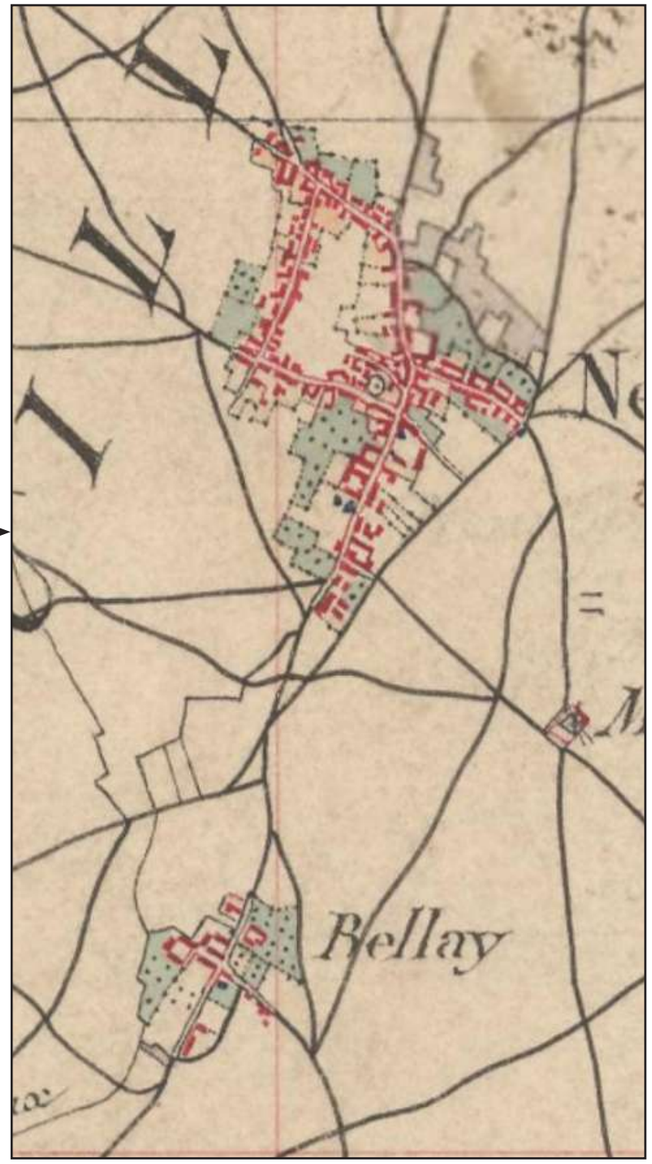
VI - Le patrimoine bâti

6.1 Evolution morphologique du tissu bâti



Carte de l'Etat Major (1820-1866)

L'occupation du territoire de Neuilly-en-thelle est ancienne, comme l'attestent les anciennes traces d'une voie romaine, ainsi que des vestiges gallo-romains et des monnaies d'époque carolingienne. Sur les plus anciens documents mis à jours, vers 690, on trouve le nom de « Noviliaco » pour la commune. Neuilly-en-Thelle n'est cependant pas concernée par une carte archéologique définissant des zones de présomption de vestiges archéologiques et de prescriptions s'appliquant aux projets d'aménagement.



Neuilly fit longtemps partie du comté de Fresnoy-en-Thelle, jusqu'à la Révolution française. Jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle, la commune se composait de trois entités bâties distinctes (le bourg, le hameau du Bellay au sud du bourg, et le Bois des Cauches au nord du bourg) et d'un écart (l'ancien moulin à vent entre Neuilly et Crouy). La carte de l'état major (1820-1866) met en évidence un développement historique du bourg autour de 4 axes principaux : la rue de Paris/rue de Beauvais/rue de Viville consituait un axe continue, artère principale du bourg, la rue du Mouthier, la rue Victor Serrin et la rue Demouy. La place du Maréchal Leclerc autour du parvis de l'église constituait alors l'unique centralité du bourg et accueillait le marché, et la mairie jusqu'en 1900.

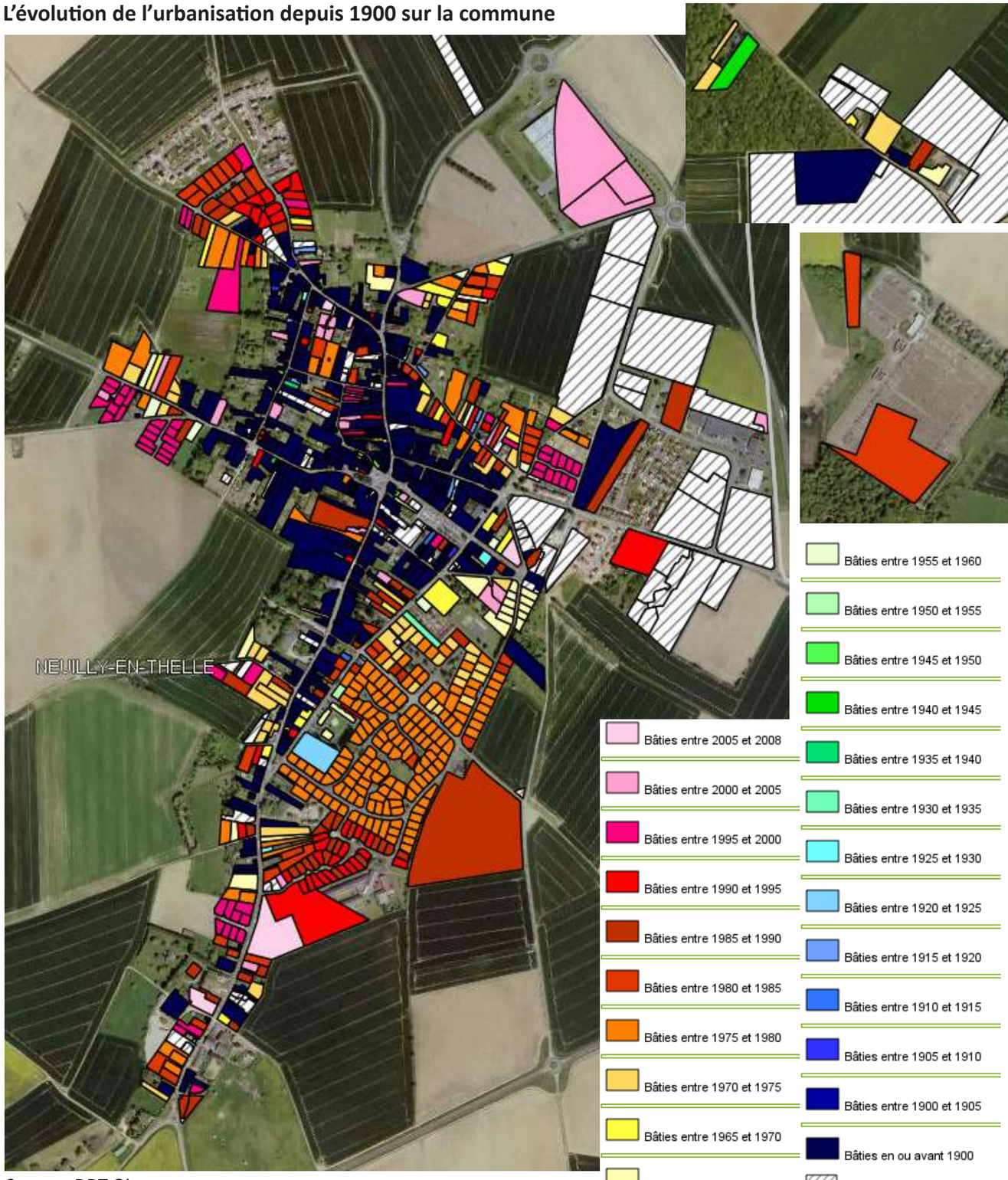
Ce cœur historique du village de Neuilly-en-thelle a su conserver l'ambiance minérale de ses rues. L'alignement des maisons par rapport à la rue constitue un véritable front bâti en pierres et briques de pays. Les constructions sont majoritairement de type maison de ville en R+1+Combles. Les murs de clôture en pierre assurent la jonction entre les constructions, obstruant ainsi toutes vues sur l'arrière des cours, jardins ou parcs. Des jardins vivriers sont généralement attenants aux bâti, à l'arrière par rapport à la rue, formant un écrin végétal autour du bourg. Les rues sont de faible emprise, renforçant ainsi l'ambiance minérale du bourg.

Les vestiges d'un château (Le Corps de Garde), dont la partie la plus ancienne date des XIII°et XIV° siècles, sont visibles rue Driard. Au cours du XVIII^{ème} siècle, la commune subit 3 incendies amenant de nombreuses reconstructions qui expliquent le mélange d'époques dans l'architecture du centre-bourg. Une chapelle a été bâtie rue de Paris là où les flammes de l'incendie de 1711 s'arrêtèrent.

Le Bellay / Bellé comptait 600 habitants au XVI^{ème} siècle, organisé autour de corps de ferme à cour carrée et de maisons à l'alignement de la rue de Paris. Contrairement au bourg, le hameau est davantage marqué par un tissu bâti espacé, sans front de rue bâti, et la visibilité des jardins vivriers attenants aux fermes, visibles depuis la rue. L'ancien hameau possédait une église, totalement détruite en 1828. Le hameau du Bois des Cauches est également organisé autour de corps de ferme et comptait 50 habitants au XVI^{ème} siècle.

VI - Le patrimoine bâti

L'évolution de l'urbanisation depuis 1900 sur la commune



Source : DDT Oise

La place Tiburce Lefèvre et la rue des 5 Martyrs ont été aménagées dans un second temps, à la fin du XIX^{ème} siècle, avec l'installation de la nouvelle mairie à partir de 1900. De même, les rues du 11 novembre et du 8 mai se sont développées à posteriori dans le cœur d'îlot formé par les 4 rues historiques du bourg. Les rues Marceau Vollard et boulevard Lebègue ont été aménagées sur d'anciens chemins ruraux qui constituaient alors un tour de ville.

Au cours du XVIII^{ème} siècle, la commune a connu un essor économique et démographique reposant sur l'industrie textile (travail de la laine, puis de la soie). Le bourg fut desservi de 1879 à 1959 par le chemin de fer sur la ligne de Hermes à Beaumont. Les habitants pouvaient alors aller travailler sur Persan et Beaumont directement depuis le village. Les traces de cette ancienne voie de chemin de fer sont encore perceptibles au niveau du chemin de la Procession depuis le bourg de Morangles, puis son emprise a été aménagée à travers la rue Suzanne Camus et une partie de l'avenue de l'Europe, jusqu'à rejoindre la rue du Thelle sur la commune voisine d'Ercuis.

La commune a connue peu de constructions bâties dans la première moitié du XX^{ème} siècle. Entre 1960 et 1975, s'amorce le développement de nouveaux secteurs autour d'anciens chemins : rue Marcel Vollard, boulevard Lebègue dans sa partie nord proche du centre-ancien, rue Guy Moquet au nord, chemin des Glands vers le plateau à l'ouest et dans le prolongement de la rue du Mouthier. Le hameau du Bois des Cauches se développe également sur cette période en particulier.

A la fin des années 1970 et dans les années 1980, le village a connu un étalement urbain conséquent avec l'aménagement des lotissements situés à l'est du boulevard Lebègue jusqu'à connecter le bourg au hameau du Bellé. L'extension urbaine est également visible au nord du bourg à travers l'aménagement de d'un lotissement entre la rue Viville et la rue de l'Ormeteau, et le développement urbain le long des rues Guy Moquet et Marcel Vollard se poursuit. Le complexe sportif Alain Mallon au sud-est du bourg est également aménagé à cette période. Du fait de ces extensions, l'enveloppe urbaine du village a doublé en superficie en seulement 15 ans.

A partir des années 1990 est construit le collège de Neuilly-en-Thelle. Le développement urbain se poursuit autour du collège jusqu'à former un tissu bâti continue entre le bourg et le Bellé, le long de la rue de Paris. Les extensions urbaines se poursuivent à travers des lotissements en impasse au sud de la rue du Mouthier et vers la route de Crouy, en lien avec l'accueil d'une grande surface.

Plus récemment, a été aménagé le lotissement rue du Chemin des Bœufs au nord-ouest du bourg. Les opérations de logements à l'est autour de la route de Crouy (résidences des Marronniers, résidence du Chalet et lotissement rue de la Procession) correspondent à des opérations de renouvellement urbain sur les friches d'anciennes activités (briqueterie. et ancienne scierie), qui ont donc permis de requalifier toute l'entrée de bourg depuis la route de Crouy.

La zone d'activités dont l'aménagement a été amorcé au cours des années 1990 s'est principalement développée à partir de 2010, autour de la route de Crouy et de l'avenue de l'Europe récemment aménagée pour desservir le site.

6.2 Le parcellaire

Analyse du tissu bâti ancien : centre-bourg de Neuilly-en-thelle



Forme des parcelles : en lanière par rapport à la voirie

Taille moyenne des parcelles : très variables, de 250 à plus de 1 000 m² selon la profondeur des parcelles

Densités moyennes : estimées à plus de 25 logements / ha, en tenant compte des emprises publiques, des anciens corps de ferme et des jardins attenants aux propriétés bâties

A l'échelle de la commune, le parcellaire s'inscrit majoritairement de manière perpendiculaire aux voies de circulation. Les parcelles sont généralement rectangulaires et régulières. Cependant, leur taille et leur position sont différentes selon la constitution historique des quartiers et l'utilisation du sol. Le parcellaire reflète ainsi les évolutions de la morphologie urbaine au fil du temps.

Dans le tissu ancien, les parcelles sont globalement plus longues que larges : les constructions, alignées à la voirie et mitoyennes pour la plupart, laissent ainsi une place satisfaisante pour y développer un jardin à l'arrière de la parcelle. Le bâti est dense en front de rue et certaines parcelles sont entièrement bâties (fond de cour). Les densités y sont élevées, estimées à plus de 25 logements à l'hectare.

Se trouvent également quelques grandes propriétés correspondant à des maisons bourgeoises implantées dans des parcs arborés, notamment le long de la rue de Paris, ainsi que de grands corps de ferme situés au sein de la trame bâtie ancienne, présentant un parcellaire de forme carré et d'une emprise conséquente. Ces grandes propriétés présentent un potentiel de mutation de leur usage à interroger au regard de ses conséquences sur la forme urbaine qu'elle pourrait adopter et la trame végétale qui pourrait être faiblement réduite.

Le tissu bâti récent correspond aux lotissements pavillonnaires dont les parcelles ont une taille moyenne de 500 à 600 m², de forme carré et très régulières. Sur ces parcelles, les constructions sont implantées au milieu du terrain et généralement à 5 mètres de l'emprise publique et la place réservée au jardin est donc plus étroite, divisée en une partie à l'avant et une partie à l'arrière du bâtiment. Les voies sont parfois en circuit fermé par rapport au reste de la trame bâtie, ou le lotissement peut être construit en lien avec les voies de circulations existantes. Les densités moyennes sur ces lotissements pavillonnaires sont estimées entre 12 et 15 logements à l'hectare.

Ce tissu bâti récent comprend de l'habitat collectif qui amène à une densité moyenne plus élevée, pouvant aller jusqu'à environ 100 logements à l'hectare, tout en permettant le maintien d'espaces verts qui garantissent la respiration de la trame urbaine.

Analyse du tissu bâti récent : lotissement à l'est de la rue Lebègue



Forme des parcelles : Carré et régulière

Taille moyenne des parcelles : environ 500 m²

Densités moyennes : Environ 15 logements / ha

Analyse du tissu bâti récent : résidence du Chalet



Forme des parcelles : Opération d'ensemble, habitat collectif

Densités moyennes : Environ 100 logements / ha (32 logements sur 3 300 m²)

Analyse du tissu bâti récent : lotissement de la rue du Chemin des Bœufs



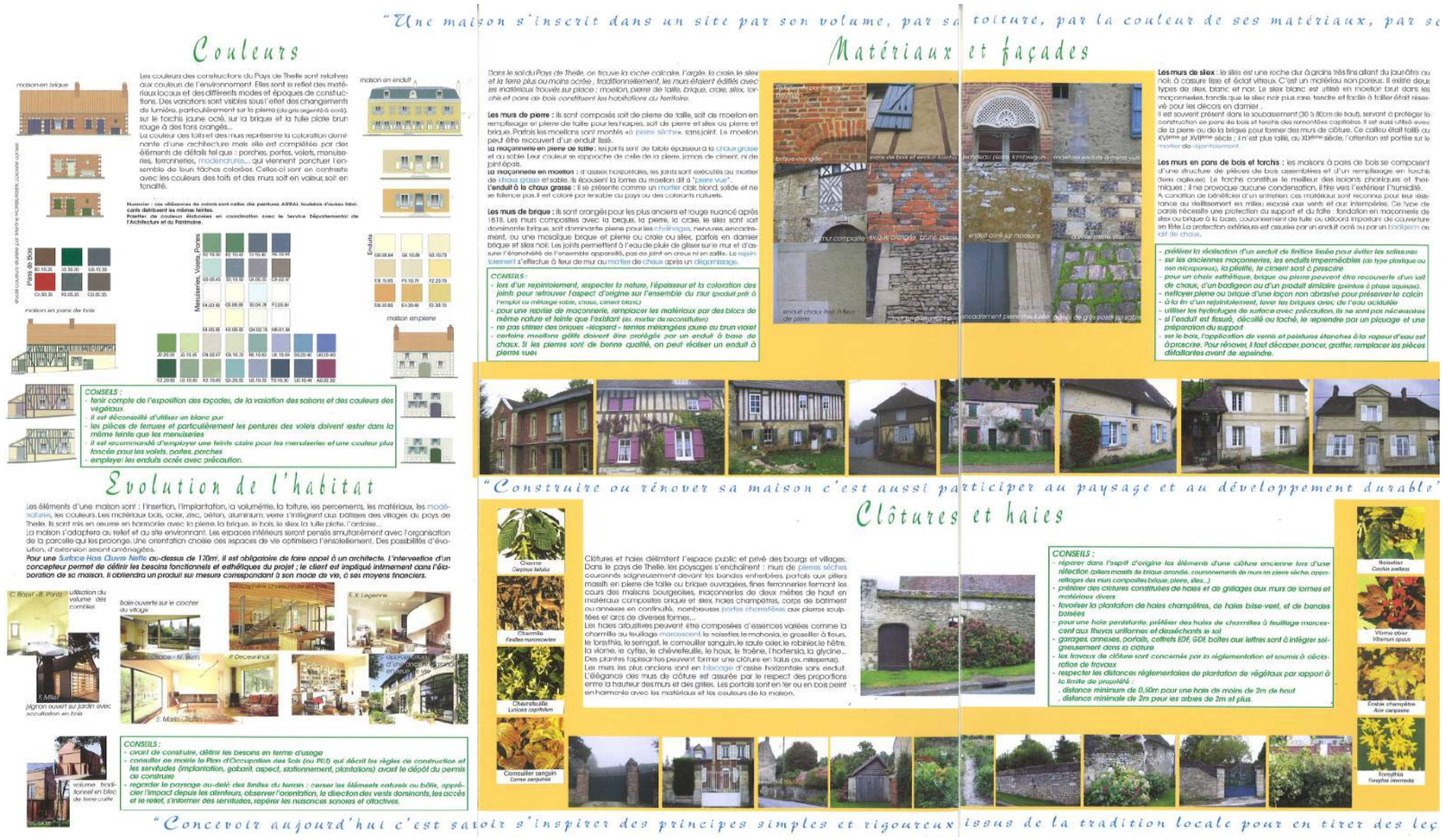
Forme des parcelles : Carré et régulière

Taille moyenne des parcelles : environ 600 m²

Densités moyennes : Environ 12 logements / ha

6.3 L'architecture

Extrait de la plaquette de recommandations architecturales



La plaquette de recommandation architecturale du Pays de Thelle, élaboré en collaboration avec le CAUE de l'Oise, décrit les principales caractéristiques urbaines et architecturales des tissus bâtis anciens, et donne des conseils pour les projets de constructions neuves ou de rénovations auxquels il convient de se référer.

Matériaux de construction

Le village de Neuilly-en-thelle est rattaché à l'entité paysagère du Plateau de thelle qui se caractérise par des matériaux de construction variés : les villages au nord du plateau sont construits en briques, ceux du centre sont en pans de bois et torchis et ceux du sud en moellons et pierres de taille. Le silex et la craie sont aussi présents, plus particulièrement à l'ouest du territoire. Les constructions anciennes présentes sur la commune se caractérisent ainsi par un mélange de matériaux selon l'influence architecturale et la période de construction.

Implantation

Le bâti se caractérise par une implantation à l'alignement des rues et souvent sur au moins une des limites séparatives, souvent implanté de limite à limite : dans les parties les plus denses, les bâtiments forment un front bâti continu sur la rue. L'accès à la cour n'est pas toujours possible depuis la rue pour un véhicule. Dans les cas les plus favorables, il se fait par des portes charretières ou piétonnières, ou par l'intermédiaire d'un portail haut entre murs alignés sur la rue.

La cour peut être fermée ou semi-fermée par des annexes ou dépendances. Quand elle existe, l'arrière-cour correspond à des jardins privatifs de dimension variable, une grande partie de la parcelle étant construite, ou occupée par un parc arboré.

Quelques constructions principales sont légèrement en retrait de la rue (3 à 5 mètres) laissant une petite cour sur le devant. Il s'agit généralement de constructions plus récentes.

Volumétrie des constructions anciennes

Les volumes des bâtiments présentes des formes simples. On distingue les corps de ferme, les maisons rurales de plein pieds, et les maisons de ville avec un étage. Ces constructions se présentent sous forme de parallélépipède rectangle de dimension et de hauteur différentes.

Les corps de ferme présentent des constructions massives, d'environ 8 mètres de hauteur, 8 mètres de largeur et 15 à 20 mètres de long.

Les maisons rurales, ou longères parfois en pans de bois, sont de plein pied avec combles aménagés ou non, de 6 à 9 mètres de hauteur, avec rez-de-jardin et demi-niveau à l'étage. Les maisons rurales forment des rectangles allongés de 13 à 18 mètres de long et 5 à 7 mètres de large avec des annexes souvent accolées.

Les maisons de ville ont au moins deux niveaux, avec un étage et parfois des combles aménagées, d'une hauteur pouvant aller de 9 à 12 mètres au faîtage. Elles présentent des rectangles de forme plus carrée de longueur allant de 8 à 12 mètres et de largeur 5 à 7 mètres.

Les constructions annexes ont des hauteurs plus basses et peuvent avoir des toitures à une pente.

VI - Le patrimoine bâti

Le bâti ancien

















Toitures

Les toitures sont généralement à deux pans inclinés à 45 °. Les corps de ferme peuvent avoir une toiture à quatre pans. Les lignes de faîtage des couvertures s'établissent parallèlement ou perpendiculairement aux axes des rues.

La couverture est souvent en tuile plate de petit moule de couleur orangée ou brune. Les faitage des toits en tuile plate sont scellés au mortier clair avec des tuiles rondes. D'autres couvertures sont en ardoise naturelle couleur gris-bleu.

Les souches des cheminées sont en pierres de taille ou en brique rouge. Les lucarnes sont variées : de type capucine, batière, fronton, gerbière..

Modénatures et ouvertures

Les modénatures sont des éléments d'ornementation intégrés à la façade. On note les chaînages et encadrements de baies qui sont la plupart du temps réalisés en pierre de taille. Des carreaux de céramique de couleurs variées peuvent orner certaines façades. Des harpes en pierre de taille dans les murs en brique ou en silex, des corniches en brique posée en chevron, des éléments de pierre moulurés, des linteaux droits ou en arc surbaissé, des clés de voûte en pierre, etc. caractérisent ainsi le patrimoine local.

Les ouvertures sont plus hautes que larges. Sur une même façade, les parties vides (fenêtre, porte) ne sont pas plus importantes que les parties pleines. Les fenêtres sont à deux vantaux ouvrant à la française, et traditionnellement à 6 carreaux et en bois. Les pignons sont rarement percés d'ouverture.

Les volets sont le plus souvent à deux battants ouvrant à la française et en bois peints, formés de planches assemblées par des barres sans écharpe (pleins panneaux ou à claire-voie).



VI - Le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti des corps de ferme









Le bâti plus récent

Il regroupe les habitations réalisées de la seconde moitié du XX^{ème} siècle jusqu'à aujourd'hui. Elles sont implantées en retrait de l'alignement des voies (le plus souvent à 5 mètres) et en règle générale au milieu de la parcelle. Sur les terrains étroits, la construction principale peut venir sur une des limites séparatives. Le reste de la parcelle est aménagé en jardin d'agrément (pelouse, fleurissement, plantations d'agrément) ou jardins potagers (à l'arrière des constructions). Un espace réservé au stationnement des véhicules est fréquent sur la façade donnant sur la rue. Ces jardins et espaces libres de construction sont donc bien visibles depuis l'espace public. Des annexes (garages, abris de jardin) viennent s'ajouter à la construction principale.

La hauteur des constructions principales correspond à un rez-de-chaussée plus combles. Les toitures ont le plus souvent deux pentes. Le tissu pavillonnaire discontinu d'un terrain à l'autre diffère de l'habitat ancien dense construit en continuité.

Les constructions les plus récentes ont des façades en parpaings ou briques creuses enduites de teinte claire rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux. L'usage de matériaux bioclimatiques et contemporains, tel que le zinc, l'aluminium, etc. pourra être anticipé.

La continuité urbaine des rues est donc assurée par les clôtures. Il convient donc d'être vigilant sur leurs formes et sur les matériaux utilisés afin d'éviter un agencement disparate. Il est recommandé soit de réaliser des murs de clôtures traditionnels, soit de faire un traitement végétal de la clôture sur rue.

Le bâti industriel

Ce bâti correspond au site d'activités économiques situé route de Crouy et rue de l'Europe. Implanté sur le territoire depuis les années 1990, ce site s'étale sur plusieurs hectares aujourd'hui. Des bâtiments d'activités isolés sont aussi présents dans la trame bâtie (garages automobile, établissements Craff, etc.). On y retrouve des locaux servant de bureaux, construits de parpaing et des bâtiments réservés à l'activité industrielle, constitués de charpentes métalliques et de façades en bardage métallique.

Le bâti plus récent





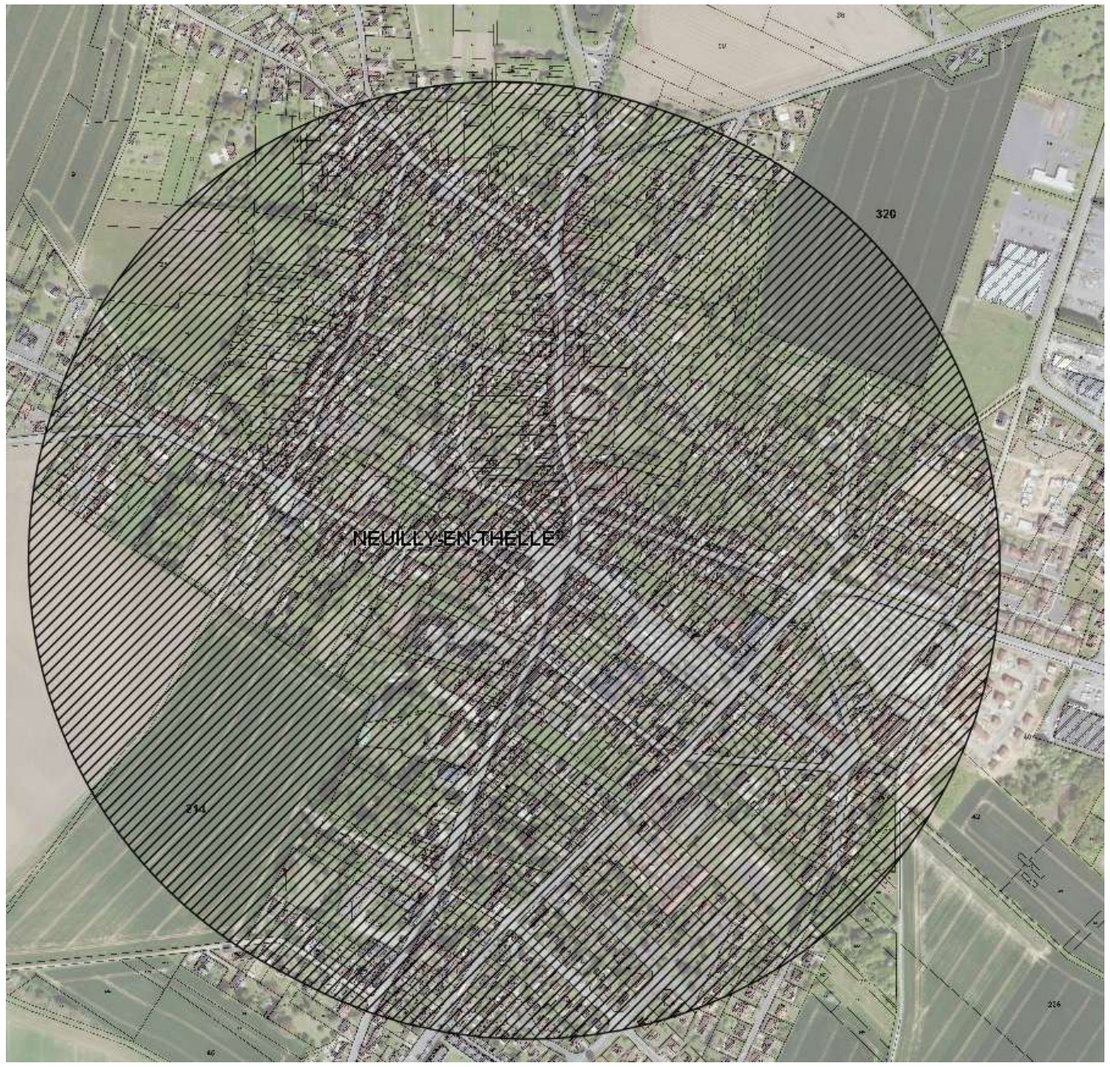




VI - Le patrimoine bâti

6.4 Le patrimoine bâti remarquable et petit patrimoine

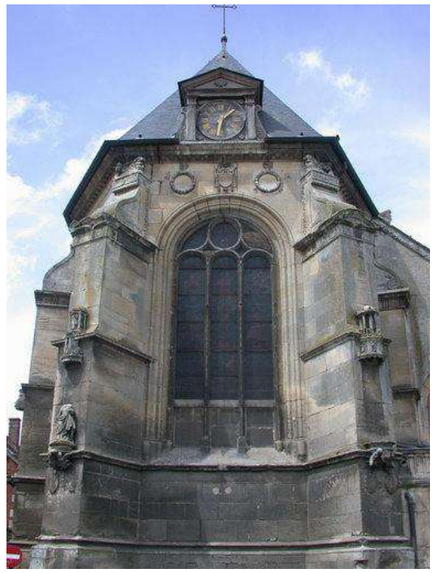
Périmètres de 500 m autour du monument historique (église classée)



Source : DDT Oise

Neuilly-en-thelle compte un édifice identifié monument historique faisant l'objet d'un périmètre de 500 mètres au sein duquel l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est requis pour tout projet soumis à la réglementation d'urbanisme. Il s'agit de l'église de l'église Saint-Denis, rue du Mouthier/place du Maréchal-Leclerc. Sa construction a commencé après 1187 et elle a été remaniée plusieurs fois. Couverte de chaume, elle fût incendiée et un ouragan a emporté la flèche de l'édifice vers 1700. La tour fut couverte de chaume et brûlée en 1711, on reconstruisit alors le clocher actuel. Son portail à ogive à rentrants et colonnettes grèles date du XIV^{ème} siècle.

L'église Saint-Denis





On trouve également sur la commune un petit patrimoine remarquable pour lequel il est utile de s'interroger sur d'éventuelles mesures de préservation, tel que les vestiges du corps de garde dont la partie la plus ancienne date des XIII^{ème} et XIV^{ème} siècles, visibles rue Driard. Il s'agit d'un château fortifié dont la salle du corps de garde a subsisté en l'état suite à un incendie. Aujourd'hui cet endroit est aménagé en salle de réception. Des pans de mur et des fondations du château ont servi de support à l'édification d'une tour de 16 mètres de haut avec un escalier en vis qui se trouve à l'arrière du manoir actuel. Des souterrains mènent à l'église de Neuilly-en-Thelle et au château de Lamberval à Fresnoy-en-Thelle. Ce château était en effet la propriété des chevaliers de Fresnoy-en-Thelle, devenu marquisat ensuite. Au XVI^{ème} siècle, le manoir appartenait au marquis Charles de Fresnoy qui servit Henri III, Henri IV et Louis XIII.

L'ancien corps de garde rue Driard





VI - Le patrimoine bâti

Château Charmille rue de Paris



Petite chapelle rue de Paris



Le château Charmilles donnant sur la rue de Paris se distingue du reste du patrimoine bâti, avec son style architectural renaissance, son grand parc, sa clôture et portail en fer forgé et son implantation en retrait de l'alignement de la rue. Sa façade est dotée de colonnes et pilastres en pierres de taille, tourelles d'angle, balustrades et sa toiture à 4 pans est dotée de lucarnes œil-de-bœuf, témoins d'une architecture antérieure au XVIII^{ème} siècle.

Parmi le petit patrimoine bâti de la commune, on compte une chapelle construite après l'incendie de 1711 qui détruisit toute la partie sud du bourg.

L'ancienne gare sur la ligne de chemin de fer Hermes/Beaumont, inaugurée en 1871 et fermée depuis 1959. Elle se situe place Charles Andrieu. L'édifice, initialement en briques apparentes, a été totalement enduit, les frises et encadrement de baies en briques ont disparues sous l'enduit et les lambrequins de toiture ont également été enlevés. Il présente désormais un intérêt architecturale modéré, mais la façade pourrait être rénovée et les briques remises apparentes dans le cadre d'une prochaine rénovation.

Le patrimoine bâti de Neuilly-en-Thelle est également marqué par des murs en pierres, en moellons et/ou en briques dès lors que le bâti ancien est implanté en recul par rapport à l'emprise publique, et en tant que mur d'enceinte des grandes propriétés. Les grilles anciennes et certaines ferronneries sont remarquables dans le paysage. Un certain nombre d'anciens corps de ferme et grandes propriétés comptent des porches dans le mur d'enceinte, ou intégrés à la façade du bâti qu'il convient de protéger.

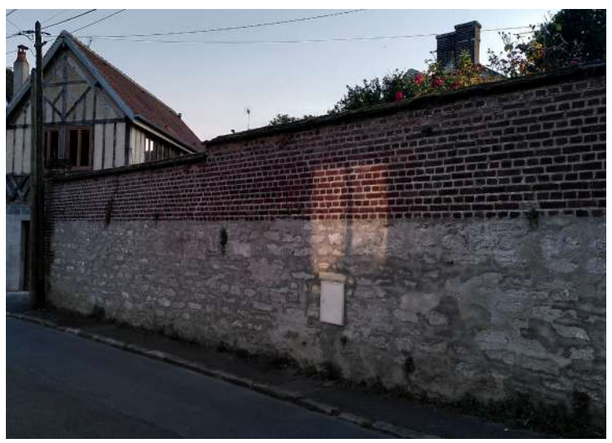
On recense également un calvaire situé sur le domaine public au carrefour de la rue de Beauvais / rue Marceau Vollard, et deux puits anciens sont recensés dans des propriétés privées de la rue de Paris et de la rue Paul Demouy, non visibles depuis l'espace public (en fond de cour).

Ancienne gare avant / après





Murs anciens en pierres, moellons et/ou briques





Porche ancien en pierres rue de Paris



Calvaire ancien



VII - Synthèse de l'état initial de l'environnement

THÈMES ABORDÉS	*CONSTAT ET ENJEUX SOULEVES*
PAYSAGE	- Le territoire communal fait partie de **l'entité paysagère du Plateau de Thelle**, parcouru par un réseau de vallons secs et boisé. 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 de 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 qualit**é 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.**
ENVIRON-NEMENT	- 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 de 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 Beauregard» (au nord-ouest du territoire communal) et «la vallée au Bailly» (au nord-est, en lien avec la continuité écologique identifiée sur Ully-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 r**éfléchir 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.**

VII - Synthèse de l'état initial de l'environnement

ENJEUX PRIORITAIRES

DÉVELOPPEMENT URBAIN	**Tenir compte des projets urbains nécessaires au bon fonctionnement de la commune et de l'intercommunalité en limitant leurs incidences sur l'environnement.** Objectifs : - Étudier les différentes possibilités de reconquête et mutation d'emprises déjà urbanisées au sein du périmètre aggloméré (incluant les terrains encore libres de construction et les opérations déjà autorisées) et réduire en conséquence la superficie des zones à urbaniser délimitées au PLU avant révision, sur des terrains actuellement peu ou pas artificialisés. - Se positionner sur le devenir des zones à urbaniser définies au PLU de 2008 qui n'ont à ce jour pas été consommées, au regard de l'accessibilité et des réseaux ainsi que des impacts qu'elles pourraient avoir sur les milieux naturels, les paysages, la gestion des risques et les emprises agricoles (incidences sur les fonctionnalités écologiques et les services écosystémiques rendus). - Prendre en compte les projets de développement de zone d'activités de la Croix de Guerre portée par la Communauté de Communes du Plateau Picard tout en tenant compte des sensibilités paysagères et au titre des risques sur le territoire.
RISQUES	**Prendre en compte les risques liés aux ruissellements et aux cavités souterraines** Objectifs : - Prévenir les principaux risques naturels en mesure d'affecter en particulier les secteurs urbanisés (aléas de coulées de boue, ruissellement, cavités souterraines, aléa retrait-gonflement des argiles) et définir des actions à mettre en œuvre pour les réduire, voire les supprimer. - Prendre en compte le risque d'inondation par ruissellement en limitant l'imperméabilisation des sols dans les principaux talwegs.
PAYSAGES	**Préserver le grand paysage offrant de larges perspectives visuelles sur le plateau agricole** Objectifs : - Conserver le caractère agricole et naturel en limitant le développement de l'urbanisation sur les franges paysagères sensibles. - Définir des principes paysagers encadrant l'implantation éventuelle de nouvelles constructions de type agricole, en dehors du périmètre déjà urbanisé. - Conserver les motifs paysagers favorisant la transition entre l'espace urbanisé et les milieux naturels, en particuliers les fonds de jardins végétalisés qui forment un écrin autour du bourg. - Valoriser les vues de qualité sur la vallée. - Porter une attention particulière sur les zones pouvant accueillir des constructions, situées à l'interface entre les secteurs urbanisés et les espaces agricoles, afin de préserver la perception paysagère, urbaine et architecturale de la commune.
ARCHITECTURE ET PATRIMOINE	**Valoriser le tissu urbain ancien en préservant les motifs architecturaux caractéristiques de la Thelloise** Objectifs : - Repérer les secteurs bâtis anciens afin de définir une réglementation préservant leurs caractéristiques architecturales face aux évolutions possibles de l'aspect des constructions en lien avec les projets d'amélioration de leur performance énergétique pour répondre aux exigences de la réglementation thermique pouvant engendrer des travaux de rénovation ou de transformation. - Identifier les principaux éléments d'intérêt patrimonial méritant des mesures de préservation et de valorisation.

ENJEUX COMPLÉMENTAIRES
(degré d'importance plus limité)

RESSOURCE EN EAU	**Veiller au maintien de la qualité de l'eau en préservant les trames bleues** Objectifs : - Garantir à l'ensemble des administrés une desserte en eau destinée à la consommation humaine suffisante en quantité et en qualité. - Préserver les principaux axes de ruissellement qui forment des vallons secs constituant une trame bleue à protéger. - S'assurer du bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement collectifs existants et encadrer les dispositifs d'assainissement individuels sur le Bois des Cauches.
BIODIVERSITÉ	**Tenir compte des sensibilités écologiques identifiées aux alentours du territoire communal** Objectifs : - Éviter des projets d'aménagement d'envergure qui seraient susceptibles de porter atteinte à la biodiversité (espèces faunistiques et floristiques) et aux milieux naturels fragiles situés dans un périmètres de 20 km autour de la commune.
NUISANCES	**Prendre en compte les nuisances afin de les gérer au mieux pour les 10 à 15 prochaines années.** Objectif : - S'assurer d'une bonne prise en compte de la limitation des bruits engendrés par l'infrastructure routière de la RD929.

CHAPITRE 3

ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Préambule

Ce chapitre vise à préciser les incidences prévisibles de la mise en œuvre de la révision du PLU de Neuilly-en-Thelle sur l'environnement (les enjeux majeurs identifiés au chapitre 2 : ressource en eau, risques, paysages), qu'elles soient positives ou négatives, et expose les éventuels problèmes posés par le PLU révisé sur la protection des zones revêtant une importance particulière, notamment l'évaluation des incidences sur la conservation du site Natura 2000 FR2212005 (Forêt picarde) située à 7 km au sud-est de Neuilly-en-Thelle, du site Natura 2000 FR2200379 (Coteaux de l'Oise autour de Creil) situé à 10 km à l'est de Neuilly-en-Thelle, et du site Natura 2000 FR2200371 (Cuesta du Bray) situé à 11 km au nord-ouest.

Conformément à l'article L122-4 du code de l'environnement, le PLU révisé prend en compte, et est compatible, avec les autres documents, plans ou programmes détaillés aux chapitres I et II du présent rapport.

L'état initial de l'environnement développé dans le second chapitre de ce rapport de présentation rappelle l'ensemble des protections ou inventaires (site Natura 2000, zones humides, ZNIEFF, ZICO, biocorridors, site inscrit etc.) concernant les environs du territoire communal, ce dernier n'étant concerné directement par aucun de ces inventaires. Il est donc mis en évidence que le territoire communal est peu concerné par des sensibilité écologique et des enjeux concernant la biodiversité et les milieux naturels.

A noter que, dans l'hypothèse où la révision du PLU de Neuilly-en-Thelle et l'évaluation environnementale stratégique qui l'accompagne ne seraient pas réalisées, les incidences sur l'environnement de l'absence de révision du document d'urbanisme et du maintien du PLU adopté en 2008 sont pour la plupart des thématiques négatives (scénario « au fil de l'eau » exposé ci-après). En effet, **sans révision du PLU, c'est le PLU adopté en 2008 qui continuerait à s'appliquer, rendant possible des poches d'urbanisation sur des milieux aux sensibilités environnementales notables, cette urbanisation possible ne serait donc pas évitée. Ainsi, les choix adoptés pour réviser le PLU de Neuilly-en-Thelle vont avoir des incidences positives par rapport au maintien du PLU de 2008.**

Ce chapitre III vise à définir les incidences éventuelles du plan sur l'environnement, ce en amont des choix qui ont été adoptés et des solutions envisagées au cours de l'étude, détaillés au chapitre IV du présent rapport. S**i des incidences notables prévisibles sont mises en évidence dans ce chapitre, sont exposées, au chapitre V, les mesures d'évitement, expliquant les raisons pour lesquels les projets alternatifs ont été écartés selon la mise en œuvre de la séquence «éviter, réduire, compenser»**. Lorsque le plan a des incidences jugées négatives, les mesures de réduction et de compensation sont donc détaillées au chapitre V du présent rapport.

L'analyse des incidences du plan sur l'environnement reprend les principaux enjeux détaillés et hiérarchisés dans l'état initial de l'environnement. Une demande de note de cadrage a été faite auprès de l'autorité environnementale (la Mission Régionale d'Autorité Environnementale - MRAe) le 4 mars 2022. Dans sa réponse, exposée dans la pièce n°0 (actes adminitratifs), la MRAe rappelle que le contenu de l'évaluation environnementale doit être proportionné aux enjeux du territoire de la commune, mais la MRAe précise également que «la révision du PLU de votre commune ne pourra pas faire l'objet d'un cadrage préalable».

La présente évaluation environnementale est donc proportionnée à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre, ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée, comme l'énonce l'article R104-9 du code de l'urbanisme. Il peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents (c'est notamment le cas du SRADDET ou du projet de SCOT de la Thelloise, eux-même déjà soumis à évaluation environnementale).

En conséquence, après avoir présenté le scénario du fil de l'eau (correspondant aux orientations du projet communal traduites au PLU avant révision, celui applicable tant que le PLU révisé n'est pas approuvé) et ses conséquences sur l'environnement, est proposé ci-après un tableau par grande thématique présentant une synthèse des enjeux environnementaux du territoire concerné par le PLU révisé, en leur affectant un niveau d'importance (nul à négligeable, faible, moyen, fort).

L'évaluation environnementale stratégique est menée de façon thématique pour approfondir les sujets de façon proportionnée aux éléments mis en avant par l'autorité environnementale, sans perdre de vue la dimension transversale de l'ensemble des thématiques environnementales : en conclusion de chaque thématique, un tableau synthétique met en évidence cette transversalité et résume les principales incidences potentielles du plan sur l'environnement.

I - Le scénario du fil de l'eau

Le scénario du fil de l'eau traduit ce qui pourrait se passer sur la commune, en l'absence de révision du PLU actuellement menée, révision permettant de définir un nouveau projet communal visant à mieux prendre en compte les enjeux environnementaux.

Compte tenu que la commune est déjà dotée d'un PLU approuvé en 2008, il est logiquement considéré que le scénario du fil de l'eau repose sur les possibilités d'aménagement et de développement offertes par ce document de 2008 qui continuerait à s'appliquer dans les années à venir, en l'absence de son remplacement par un PLU révisé au contenu plus vertueux en ce qui concerne l'environnement. Au regard des incidences sur l'environnement, il peut être mis en évidence :

POUR LES ENJEUX PRIORITAIRES	LES INCIDENCES NOTABLES DU PLAN SANS RÉVISION (scénario du fil de l'eau)	CONSÉQUENCES POSSIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT
• Au titre de la consommation d'espaces :	- Les dispositions du PLU de 2008 prévoient 78 ha de zone à urbaniser dont près de 50 ha en zone 1AU. - Ces zones à urbaniser consomment principalement des espaces agricoles. La zone 1AUh située à l'ouest du bourg est située dans un axe de ruissellement et consomme des espaces naturels de part et d'autre du fossé.	*- Consommation d'espaces agricoles et naturels importantes, en particulier pour l'habitat et pour les activités économiques, au regard des objectifs de modération avancées par l'évolution de la législation.*
• Au titre des risques naturels et technologiques :	- Les dispositions du PLU de 2008 prévoient des mesures de préservation des trames arborées et des haies sur les coteaux sur le talweg au sud du hameau du Bois des Cauches. En revanche, elles rendent possible une urbanisation avec imperméabilisation des sols notable autour de l'axe de ruissellement situé à l'est du bourg, ce qui peut avoir des conséquences sur le tissu bâti en aval au niveau du Bellé. - Les dispositions du PLU de 2008 ne prévoient pas de dispositions particulières sur le terrains constructibles soumis à un risque d'effondrement des cavités souterraines (caves des tissus bâtis anciens). - Les dispositions du PLU de 2011 ne prévoient pas de dispositions particulières pour les terrains constructibles situés dans des secteurs où les sols sont argileux (aléa moyen de retrait-gonflement des argiles).	*- Forte accentuation des problématiques d'écoulement des eaux dans les parties basses du bourg.* *- Réalisation possibles de nouvelles constructions avec sous-sol confrontées à des problèmes d'inondation par remontée de nappes et d'effondrement.* *- Multiplication des dommages subies par des constructions nouvelles qui n'auraient pas suffisamment pris en compte les sols argileux.*
• Au titre des paysages :	- Les dispositions du PLU de 2008 prévoient un étirement significatif de la trame urbaine dans un paysage largement ouvert avec des vues lointaines. - Les dispositions du PLU de 2008 ne prévoient pas de dispositions particulières pour faciliter l'insertion paysagère des nouvelles constructions ou installations réalisées en dehors des zones urbaines. - Les dispositions du PLU de 2008 n'identifie pas les cônes de vue remarquables à protéger.	*- Altération notable de l'insertion paysagère des trames déjà urbanisées dans le grand paysage par le développement du bâti au contact des espaces agricoles ouverts.* *- Dégradation possible des perspectives paysagères depuis le plateau agricole.*
• Au titre de l'architecture et du patrimoine :	- Les dispositions du PLU de 2008 prévoient des dispositions réglementaires très sommaires quant à la préservation du bâti traditionnel dans les tissus anciens du village. - Les dispositions du PLU de 2008 n'identifie pas d'éléments d'intérêt patrimonial.	*- La préservation du bâti patrimonial et l'insertion des nouvelles constructions au contact du tissu bâti ancien reste sommaire. L'avis de l'ABF a cependant permis de protéger l'architecture du bourg, indépendamment du PLU.* *- Une dégradation du petit patrimoine local qui n'a pas été repéré.*

I - Le scénario du fil de l'eau

POUR LES ENJEUX COMPLÉMENTAIRES (degré d'importance plus limité)	LES INCIDENCES NOTABLES DU PLAN SANS RÉVISION (scénario du fil de l'eau)	CONSÉQUENCES POSSIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT
• Au titre de la ressource en eau :	- Les dispositions du PLU de 2008 n'imposent pas d'emprises de pleine terre non imperméabilisée à l'échelle de chaque parcelle, ce qui rend donc possible une imperméabilisation totale de ces terrains. L'évacuation des eaux pluviales est d'ailleurs rendue possible dans le réseau public, en contradiction avec le code de l'environnement qui impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle. - La zone 1AUh identifiée à l'ouest du bourg est située au contact d'un fossé sec.	*- Forte imperméabilisation des sols dans les secteurs urbanisés engendrant des problèmes de gestion des eaux de ruissellement.* *- Constructions, aménagements pouvant porter atteinte à la ressource en eau en augmentant le risque de pollution par ruissellement.*
• Au titre de la biodiversité :	- Les dispositions du PLU de 2008 prévoient de nouvelles zones à urbaniser sur des emprises majoritairement agricole, où des espèces animales ou végétales rares ou à préserver n'ont pas été identifiés.	*- Sans incidences notables sur la biodiversité et les milieux naturels*
• Au titre des énergies renouvelables et des économies d'énergie :	- Les dispositions du PLU de 2011 ne prévoient pas de dispositions significatives pour favoriser le recours aux énergies renouvelables. Est prévu un secteur à urbaniser à long terme (2AUhe) voué à recevoir des constructions performante en termes énergétiques. - Les dispositions du PLU de 2011 ne prévoient pas de dispositions relatives à la production d'énergies propres alors que le territoire communal présente des potentialités.	*- Poursuite d'un mode de développement des constructions sans recherche d'une meilleure maîtrise énergétique.* *- Frein à la mise en œuvre sur le territoire communal de projets valorisant les énergies renouvelables.*
• Au titre des nuisances, de la qualité de l'air et de la santé publique :	- Les dispositions du PLU de 2008 autorisent le développement des activités économiques à l'est du bourg, pouvant engendrer des nuisances porter atteinte à la qualité de l'air et donc avoir des incidences négatives sur la santé publique. Accroissement potentiel du trafic de camions sur la déviation RD929 puisque la zone d'activités bénéficie de plusieurs accès directes sur cette route.	*- Détérioration de la santé publique pour les habitants situées à proximité d'activités économiques.*

I - Le scénario du fil de l'eau

Les dispositions du PLU en vigueur (celui approuvé en 2011) tant que la révision du PLU n'est pas approuvée et rendue exécutoire, sont donc susceptibles d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement, principalement au titre de la consommation d'espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines, de la prise en compte des risques naturels, des paysages et du patrimoine.

Les réflexions menées entre 2018 et 2022, dans le cadre des études portant sur la révision générale de ce PLU, ont donc cherché à réduire ou à supprimer ces incidences notables en évitant d'en créer de nouvelles. Il est utile de rappeler que la législation a évolué et s'est renforcée en ce qui concerne la prise en compte des enjeux environnementaux dans les PLU entre 2008 et 2022. En 2008, il n'existait pas d'autorité environnementale et pas de démarche spécifique en ce qui concerne l'évaluation environnementale du plan.

Les dispositions du PLU révisé et leur justification présentées au chapitre 4 du présent rapport visent donc à une prise en compte optimisée des enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal. Toutefois, il n'a pas pu être retenu un scénario ne prévoyant aucune nouvelle zone à urbaniser. L'évitement total des possibilités d'urbanisation, notamment le remplissage des «dents creuses» en zone urbaine déjà constituées et l'évolution de la zone d'activités économique porté par la Communauté de Communes Thelloise et prochainement traduite au futur SCOT, n'a pas pu être envisagé au regard des enjeux en terme de besoins en logements et des besoins du territoire de la Thelloise de développer l'emploi.

Il est donc admis que les choix d'aménagement et de développement effectués pour le devenir de la commune à l'horizon 2035 et traduits dans le PLU révisé, ont des incidences sur l'environnement mais avec des degrés variables et en cherchant à les réduire par rapport au PLU de 2008.

Sont donc présentées ci-après, sous forme de tableaux de synthèse reprenant les grandes thématiques déclinées dans la hiérarchisation des enjeux environnementaux en conclusion de l'état initial de l'environnement (chapitre 2 du présent rapport), les incidences notables prévisibles des dispositions retenues pour le nouveau PLU en précisant le degré d'incidences (nul à faible, moyen, fort). Ce travail s'appuie sur les données collectées, exploitées au travers des documents de cadrage existants (SRADDET, SCOT en cours d'étude, SDAGE), au travers de l'étude faune/flore menée sur la commune, et à partir des analyses de terrain effectuées. Il est mis l'accent sur les incidences notables négatives du plan qui appellent des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation abordées au chapitre 5. Il est cependant rappelé en bas de chaque tableau, les incidences positives du nouveau plan sur l'environnement (en comparaison du plan précédent) qui mettent en évidence une meilleure prise en compte des problématiques environnementales dans la mise en œuvre d'un nouveau projet communal, ce qui constitue aussi des mesures de réduction ou de compensation selon une approche globale du document.

II - Les incidences notables prévisibles du plan révisé sur l'environnement

Rappel du contexte :

1/ La commune de Neuilly-en-Thelle tient un rôle de bourg relais au sein du territoire de la Thelloise, à mi-chemin entre le pôle urbain de Chambly, Méru, Creil et Beauvais. Neuilly-en-Thelle bénéficie d'une bonne desserte routière (proximité de l'A16), dispose de nombreux commerces et services de proximité, d'équipements publics et d'un pôle économique dynamique dont le développement est porté par l'intercommunalité (CCT)., source d'emplois locaux répondant aux besoins des habitants à l'échelle intercommunale.

Le territoire communal n'est pas directement concerné par les secteurs à fort enjeu écologique (site Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, Espaces Naturels Sensibles, zone humide etc.).

2/ Poursuivre le développement de Neuilly-en-Thelle de manière raisonnée, notamment en matière de développement économique, est l'un des enjeux prioritaires identifiés avec pour ambition au PLU révisé de tenir compte des projets en cours portés par l'intercommunalité, notamment sur des fonciers déjà acquis par la collectivité, en limitant leurs incidences sur l'environnement.

Les objectifs visés sont :

- *Étudier les différentes possibilités de reconquête et de mutation d'emprises déjà urbanisées au sein du périmètre aggloméré à vocation mixte (dent creuses, mutation du bâti agricole) ou à vocation économique dans la zone d'activités (optimisation des fonciers disponibles) et réduire en conséquence la superficie des zones à urbaniser délimitées au PLU avant révision ;*
- *Se positionner sur le devenir des zones à urbaniser définies au PLU de 2008 qui n'ont à ce jour pas été consommées, au regard de l'accessibilité et des réseaux ainsi que des impacts qu'elles pourraient avoir sur les milieux naturels, les paysages et les emprises agricoles ;*
- *Prendre en compte les projets de développement de la zone d'activité économique, prochainement identifié au futur SCOT de la Thelloise avec lequel le PLU devra être compatible.*

Conclusion :

Au regard des objectifs visés sur **cet enjeu prioritaire**, les orientations du projet communal retiennent néanmoins (ce qui ne peut être évité) :

- la délimitation d'une zone à urbaniser (secteur 1AUh) très réduite, de 0,8 ha, qui ne serait ouverte à l'urbanisation que si le potentiel de logements compté dans la trame bâtie ne serait pas atteint au bout de 6 ans d'application du PLU, et après un bilan justifiant l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, de façon à anticiper une potentiel vieillissement démographique. Cette zone rend possible la consommation d'un espace agricole qui rend des services écosystémiques (capter le carbone, production de denrées alimentaires, zone de chasse de certains rapaces, emprise utile à l'absorption naturelle des ruissellements).
- le développement de la zone d'activités économiques sur les zones UE disponibles et la zone 1AUe, sur 19,2 ha, à appréhender à l'échelle du territoire de la Thelloise et de ses 40 communes. Les fonciers identifiés font l'objet de conventionnement avec l'EPFLO, ou ont déjà été acquis par la Thelloise, impliquant des coups partis à prendre en compte, prochainement confirmés par le futur SCOT.

Sous-thématiques	Synthèse des enjeux d'environnement sur le territoire au regard du PLU révisé	Analyse des enjeux (degré d'incidence probable)
Développement urbain	Les orientations du projet communal prévoient 0,8 ha de zone à urbaniser (AUh) au plan, sur des emprises déjà identifiées en zone à urbaniser au PLU de 2008, mais actuellement déclarées à usage agricole et rendant des services écosystémiques (alimentaire, infiltration pluviale, stockage du carbone...). Les orientation du projet communal tiennent compte des enjeux économiques identifiés à l'échelle des 40 communes de la Thelloise et traduisent les ambitions de développement économique de l'intercommunalité en affichant 19 hectares de zone urbaine et à urbaniser (UE et Aue) au plan, sur des emprises déjà identifiées en zone à urbaniser au PLU de 2008, mais également déclarées à usage agricole, donc rendant des services écosystémiques.	Forte
Artificialisation des sols	Même si la totalité des 20 ha inscrits en zone urbaine ou à urbaniser au plan ne sera pas nécessairement artificialisée (il est prévu le maintien d'emprise végétalisée existante ou à aménager, de surface restant non imperméabilisée), les projets possibles vont engendrer une réduction de la capacité des terres agricoles à nous nourrir, une diminution des capacités d'absorption naturelle des eaux, une contribution au réchauffement climatique (moins de stockage de CO_2).	Forte
Incidences positives probables du plan révisé	Réduction de la consommation d'espaces : la superficie totale des zones à urbaniser est réduite de plus de 53 ha par rapport au PLU de 2008 ; Meilleure prise en compte des conséquences de l'artificialisation des sols : les conditions de l'aménagement sur les zones à urbaniser maintenues devront mieux tenir compte des problématiques d'imperméabilisation, de biodiversité, de stockage du carbone, etc.	

II - Les incidences notables prévisibles du plan révisé sur l'environnement

Rappel du contexte :

1/ Le territoire communal n'est pas concerné par un Plan de Prévention des Risques Naturels ou Technologiques. L'Atlas des risques naturels majeurs de l'Oise a identifié un certain nombre d'aléas de risques qui ne sont pas nécessairement repris dans l'application national Georisques (cas des mouvements de terrains par coulée de boues ou du risque d'effondrement des cavités souterraines par exemple).

Le vallon sec au sud du hameau du Bois des Cauches regroupe l'essentiel des aléas de risques naturels identifiés qui correspondent aux phénomènes de remontée de nappe et à l'accumulation d'eaux de ruissellement arrivant des parties hautes du territoire et s'évacuant naturellement en partie basse. Sur le tissu bâti existant, les risques recensés sont liés au vallon sec à l'ouest du bourg et au risque de coulées de boues d'aléa fort sud toute la partie aval, au risque d'effondrement de caves souterraines, et à l'aléa de retrait-gonflement des argiles.

Le développement de la zone d'activités économiques repose sur l'installation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'équipements. Une activité industrielle est classée ICPE et susceptible d'engendrer des risques pour la santé humaine.

2/ La prise en compte des risques est un des enjeux prioritaires identifiés avec pour ambition au PLU révisé de prendre en compte les risques liés aux ruissellements principalement. Les objectifs visés sont :

- *Prévenir les principaux risques naturels en mesure d'affecter en particulier les secteurs urbanisés (aléas d'inondation par ruissellement et coulées de boue) et définir des actions à mettre en œuvre pour les réduire, voire les supprimer ;*
- *Prendre en compte le risque de ruissellement en limitant l'imperméabilisation des sols ;*
- *Prendre en compte le risque de cavités en limitant les constructions sur sous-sols.*

Conclusion :

Au regard des objectifs visés sur cet enjeu prioritaire, les orientations du projet communal retiennent néanmoins (ce qui ne peut être évité) :

- la possibilité de mutation et densification de la trame urbaine existante, y compris dans les secteurs identifiés en coulées de boue d'aléa fort, à proximité des sites ayant fait l'objet d'effondrement liés aux caves anciennes, et dans les secteurs identifiés en aléa de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen.

Sous-thématiques	Synthèse des enjeux d'environnement sur le territoire au regard du PLU révisé	Analyse des enjeux (degré d'incidence probable)
Risques naturels	Le territoire communal n'est pas concerné par un Plan de Prévention des Risques Naturels. Risque sismique ou d'affaissement de terrains faible. L'aléa de mouvement de terrain et de remontée de nappe se cantonne à la vallée sèche au sud du hameau du Bois des Cauches.	Nul à Faible
	Le territoire communal est principalement concerné par des aléas forts à très forts de risques de coulées de boue/ruissellement qui impactent le sud et sud-ouest du bourg, le nord, et une partie à l'ouest du tissu bâti existant.	Fort
	Les caves du tissu bâti ancien se sont effondrées suite à un épisode de remontée de nappe en 2001. Ce phénomène est à prendre en compte dans le développement futur.	Fort
	Les périmètres urbanisés sont soumis à un aléa faible à moyen d'exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles.	Moyen
Risques technologiques	Le territoire communal n'est pas concerné par un Plan de Prévention des Risques Technologiques. Il convient cependant de noter la présence d'une zone d'activités économiques qui reçoit actuellement une activité (production de matière plastique) susceptible d'engendrer des risques pour le voisinage habité suivant l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploitation.	Faible
Incidences positives probables du plan révisé	Risque de coulée de boue : suppression d'une zone à urbaniser à l'ouest du bourg située dans le principal axe de ruissellement du bourg, et jouant un rôle de collecte des eaux pluviales du centre-ancien vers les bassins de rétentions aménagés en aval par un fossé. Risque de cavités: meilleure identification des terrains encore constructibles (dents creuses) en zones urbaines déjà constituées soumis à ce risque et interdiction de nouveaux sous-sols.	

Rappel du contexte :

1/ Le territoire communal n'est pas concerné par des mesures particulières au titre des paysages et du patrimoine, excepté le périmètre de protection des abords de l'église de Neuilly-en-Thelle, Monument Historique classé.
Le territoire communal s'inscrit très largement dans le paysage ouvert à forte domination agricole (grandes cultures) du plateau de Thelle. Les vallons boisés situés sur les limites du territoire communal tendent à diversifier le paysage largement dominé par les champs cultivés. Ces rares emprises arborées sont marquantes dans la lecture du paysage ouvert.
Le bourg de Neuilly-en-Thelle s'insère dans ce paysage largement ouvert, avec des opérations récentes situées aux franges du bourg, au contact de l'espace agricole, nettement visibles dans le paysage, sans nécessairement faire l'objet d'un accompagnement paysager notable. Les entrées de bourg notamment par la zone d'activités sont peu qualitatives.

La présence de l'activité agricole rend possible des projets d'implantation de nouveaux bâtiments ou nouvelles installations nécessaires à cette activité économique en dehors des secteurs déjà urbanisés.

2/ Une gestion appropriée des paysages est un des 3 enjeux prioritaires identifiés avec pour ambition au PLU révisé de préserver le grand paysage offrant de larges perspectives visuelles sur le plateau. Les objectifs visés sont :

- *Conserver le caractère agricole et naturel en limitant le développement de l'urbanisation sur les franges paysagères sensibles (porter une attention particulière aux zones pouvant accueillir de nouvelles constructions) ;*
- *Définir des principes paysagers encadrant l'implantation éventuelle de nouvelles constructions de type agricole, en dehors du périmètre déjà urbanisé ;*
- *Conserver les motifs paysagers favorisant la transition entre l'espace urbanisé et les milieux naturels ;*
- *Maintenir les ouvertures visuelles depuis les cônes de vue identifiés..*

Conclusion :

Au regard des objectifs visés sur **cet enjeu prioritaire**, les orientations du projet communal retiennent néanmoins (ce qui ne peut être évité) :

- la délimitation d'une zone à urbaniser (secteur AUh) de 0,8 ha aux frange du tissu bâti à l'est, au contact de la zone agricole, qui engendre donc un léger étirement de la trame urbaine de Neuilly-en-Thelle bourg.
- le développement de la zone d'activités économiques sur la zone UE et 1AUe sur 19,2 ha venant agrandir la zone d'activités économiques existante dans un paysage largement ouvert, particulièrement visible depuis la RD929 (déviation qui vient délimiter le développement économique de la zone d'activités).

Sous-thématiques	Synthèse des enjeux d'environnement sur le territoire au regard du PLU révisé	Analyse des enjeux (degré d'incidence probable)
Cadre de vie et paysage	Neuilly-en-Thelle se situe au sein de l'entité paysagère du plateau de Thelle. Le territoire s'inscrit dans le paysage agricole largement ouvert, voué à la grande culture avec quelques trames boisées qui marquent clairement le paysage, et franges végétalisées du bourg constituées des fonds de jardin qui permettent d'intégrer le bourg dans le grand paysage. Est posée la question de l'évolution des trames arborées.	Fort
	Depuis le plateau, les vues sont bien dégagées sur le grand paysage. Il existe donc un enjeu significatif de préservation de ces perspectives, de gestion du vélum du tissu urbanisé constitué, ou encore d'implantation de nouvelles installations ou constructions dans les espaces agricoles ouverts (cas du projet de bâtiment agricole au Bellé).	Fort
	Le cadre de vie est de qualité et contribue nettement à l'attractivité de la commune pour les ménages à la recherche d'un logement dans le secteur. Sa préservation est donc importante afin de continuer à assurer le développement de Neuilly-en-Thelle en tant que bourg relais à l'échelle de la Thelloise (assurer le bon fonctionnement des équipements, des commerces de proximité, de la vie communale).	Moyen à fort
Incidences positives probables du plan révisé	Gestion des franges urbaines : les fonds de jardin végétalisés qui forment un écrin autour des tissus bâtis sont protégés. Gestion des trames arborées : est maintenu au PLU le principe de préservation des boisements.	

Rappel du contexte :

1/ Les tissus bâtis de la commune de Neuilly-en-Thelle abritent des constructions présentant un intérêt patrimonial au regard de l'architecture typique du plateau de Thelle. L'église de Neuilly-en-Thelle est un monument historique classée. D'autres édifices plus ou moins importants présentent également un intérêt patrimonial même s'ils ne sont pas identifiés en tant que Monument Historique. La commune abrite un ancien corps de garde, un château, une ancienne chapelle qui peuvent être valorisés.

2/ Mieux prendre en compte le patrimoine local est un des enjeux principaux identifiés avec pour ambition au PLU révisé de valoriser le tissu urbain ancien en préservant les motifs architecturaux caractéristiques de la Thelloise. Les objectifs visés sont :

- Repérer les secteurs bâtis anciens afin de définir une réglementation préservant leurs caractéristiques architecturales face aux évolutions possibles de l'aspect des constructions en lien avec les projets d'amélioration de leur performance énergétique pour répondre aux exigences de la réglementation thermique pouvant engendrer des travaux de rénovation ou de transformation ;
- Identifier les principaux éléments d'intérêt patrimonial méritant des mesures de préservation et de valorisation.

Thématiques	Synthèse des enjeux d'environnement sur le territoire au regard du PLU révisé	Analyse des enjeux (degré d'incidence probable)
Patrimoine et architecture	Le territoire communal n'est pas concerné par un site classé ou un site inscrit. L'église de Neuilly-en-Thelle est classée en tant que Monument Historique induisant un périmètre de protection de ses abords qui englobe la quasi-totalité de la trame urbaine existante du bourg. Il existe des éléments bâtis d'intérêt patrimonial disséminés sur une grande partie du territoire communal, sans faire l'objet de dispositions spécifiques visant à leur protection ou à leur valorisation, faisant donc qu'ils pourraient être transformés ou même supprimés.	Faible Faible à moyen
Incidences positives probables du plan révisé	Prescriptiosns règlementaires liées à la zone urbaine du centre-ancien : les dispositions règlementaires ont été renforcées concernant l'aspect architectural des constructions par rapport au PLU de 2008. Les façades en pierres, moellons, briques et pans de bois seront pour la plupart protégées, les modénatures devront être conservées. Identification du petit patrimoine bâti : des murs, façades, calvaires, porches et portails... ont été identifiés dans le PLU révisé pour être protégés.	

Conclusion :

Au regard des objectifs visés sur cet enjeu prioritaire, les orientations du projet communal retiennent néanmoins (ce qui ne peut être évité) :

- la délimitation d'une zone à urbaniser (secteur AUh) de 0,8 ha pour conforter la centralité du bourg, situé en dehors du périmètre de protection des abords de l'église classée Monument Historique.
- la possibilité de densification et mutation du tissu bâti existant dans les zones U du PLU, avec de possibles constructions neuves à proximité du patrimoine bâti ancien.

II - Les incidences notables prévisibles du plan révisé sur l'environnement

Rappel du contexte :

1/ Le territoire communal est concerné par des documents de cadrage sur ce thème, qui prévoient déjà des dispositions dont il faut tenir compte (voir chapitre 2 - État initial de l'environnement), à savoir le SRADDET qui définit une trame bleue à l'échelle régionale en s'appuyant sur les dispositions du SDAGE Seine Normandie, traduit dans le futur SCOT en cours d'élaboration.
La commune ne compte pas de point de captage de l'eau potable sur son territoire, mais est concernée par des aires de protection élargies autour des captages de Puiseux et Précy-sur-Oise.
La Communauté de Communes Thelloise (CCT) a la compétence en ce qui concerne la gestion de l'eau potable et l'assainissement des eaux usées. Les actions qui seraient donc à prendre sur ces sujets dans le cadre de la mise en œuvre des orientations du projet communal de Neuilly-en-Thelle prévues au PLU révisé relèvent donc de cette collectivité publique (CCT) et non de la commune.

2/ La préservation de la ressource en eau est un des enjeux complémentaires identifiés avec pour ambition au PLU révisé de veiller au maintien de la qualité de l'eau s'infiltrant dans les nappes souterraines. Les objectifs visés sont :

- *Garantir à l'ensemble des administrés une desserte en eau destinée à la consommation humaine suffisante en quantité et en qualité ;*
- *Préserver les axes de ruissellement ayant notamment un effet sur la régulation du niveau d'eau et sur sa qualité ;*
- *S'assurer du bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement collectifs existants et encadrer les dispositifs d'assainissement individuels sur la commune.*

Conclusion :

Au regard des objectifs visés sur cet enjeu complémentaire, les orientations du projet communal retiennent néanmoins (ce qui ne peut être évité) :

- la possibilité d'accueillir jusqu'à 176 habitants de plus d'ici 2035 dans des logements nécessairement raccordés au réseau d'assainissement collectif en capacité de les recevoir et nécessairement desservis par le réseau public d'eau potable en capacité de les alimenter sans besoin de renforcement.

Sous-thématiques	Synthèse des enjeux d'environnement sur le territoire au regard des dispositions du PLU révisé	Analyse des enjeux (degré d'incidence probable)
Eau destinée à la consommation humaine	L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine provient d'un point de captage sur le cours d'eau de la Gobette à Puiseux le Hautberger (pour la partie bourg) et de 2 points de captage de la nappe phréatique à Ully-St-Georges (pou le hameau du Bois des Cauches). Ces points de captage sont protégés par DUP définissant les conditions de sa protection.	Faible
Hydrologie et hydrographie	La commune ne compte ni cours d'eau ni zone humide sur son territoire. En revanche, deux deux principaux talwegs traversent le territoire communal concentrent les eaux pluviales en cas de précipitations et peuvent occasionnellement créer des cours d'eau temporaires à l'ouest du bourg et au sud du hameau du Bois des Cauches.	Faible à moyen
Assainissement	Le bourg de Neuilly-en-Thelle est desservi par le réseau d'assainissement collectif de la station de traitement des eaux usées d'une capacité de 15000 équivalents habitants, située au Mesnil-en-Thelle. Cette station est jugée conforme en équipement et en performance. Sa capacité résiduelle est de près de 3000 équivalents habitants, largement dimensionné pour recevoir les 376 habitants supplémentaires possibles suivant le PLU révisé de Neuilly-en-Thelle. Le hameau du Bois des Cauches est en assainissement autonome.	Faible
Incidences positives probables du plan révisé	Eau potable et assainissement : pas de développement possible de l'habitat sur le hameau du Bois des Cauches, non desservi par l'assainissement collectif. Les possibilités d'accueil de nouveaux habitants son nettement plus limités que ce que prévoyait le PLU de 2008 (41 hectares fermés à l'urbanisation dans le PLU révisé), ce qui permet de mieux maîtriser la capacité des captages et de la station d'épuration. Protection des axes de ruissellement : en évitant l'imperméabilisation des sols autour du talweg situé à l'ouest du bourg (zone 1AUh rendue à la zone agricole ou naturelle), le risque de pollution des nappes et cours d'eau en aval par le ruissellement sur des surfaces imperméabilisées est évité.	

II - Les incidences notables prévisibles du plan révisé sur l'environnement

Rappel du contexte :

1/ Le territoire communal est concerné par des documents de cadrage sur ce thème, qui prévoient déjà des dispositions dont il faut tenir compte (voir chapitre 2 - État initial de l'environnement), à savoir le SRADDET qui définit une trame verte et bleue (réservoir de biodiversité et continuité écologique) à l'échelle régionale en s'appuyant sur les dispositions du SDAGE Seine Normandie (trame bleue), et dans le futur SCOT en cours d'élaboration.
Le territoire communal ne compte aucun périmètre de sensibilité écologique (site Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, ENS, zone humide, etc.), ni aucune continuité écologique. L'état initial de l'environnement a montré que les composantes du territoire étaient très peu impactées par les espèces attachées aux sites Natura 2000 les plus proches : il n'y donc pas d'incidences notables à prendre en compte.
Toutefois, le fait que près de 93% de la superficie totale du territoire ne soit pas urbanisée (et encore moins artificialisée) permet le déploiement d'une faune et d'une flore ordinaire ou plus spécifique attachées aux milieux naturels locaux, comme le montre les conclusions de l'étude de diagnostic écologique réalisée sur les secteurs à urbaniser.

2/ La préservation de la biodiversité est un des enjeux complémentaires identifiés avec pour ambition au PLU révisé de tenir compte des sensibilités écologiques identifiées aux alentours du territoire communal. L'objectif visé est :

- *Éviter des projets d'aménagement d'envergure à Neuilly-en-Thelle qui seraient susceptibles de porter atteinte à la biodiversité (espèces faunistiques et floristiques) et aux milieux naturels fragiles situés à proximité de la commune.*

Conclusion :

Au regard des objectifs visés sur **cet enjeu complémentaire (moins prioritaire)**, les orientations du projet communal retiennent néanmoins (ce qui ne peut être évité) :

- la délimitation d'une zone à urbaniser (secteur AUh) sur 0,8 ha aux frange du tissu bâti à l'est, qui consomme un espace agricole rendant des services écosystémiques au titre de la biodiversité ordinaire (refuge pour la petite faune, aire de nourrissage de certains oiseaux, lieu de déploiement d'essences missicoles le long du chemin de la Procession).
- le développement de la zone d'activités économiques sur la zone UE et 1AUe sur 19,2 ha venant agrandir la zone d'activités économiques existante rendant des services écosystémiques au titre de la biodiversité ordinaire (refuge pour la petite faune, aire de nourrissage de certains oiseaux, lieu de déploiement d'essences missicoles…).

Incidences positives probables du plan révisé	Protection des habitats et des aires de nourissage lié aux milieux cultivés : Plus de 53 ha ont été rendus à la zone agricole par rapport au PLU de 2008. La protection de ce milieu agricole favorisera le développement des espèces communes recensées sur le territoire. Protection du fossé à l'ouest du bourg : La zone 1AUh identifiée au PLU de 2008 a été reclassée en zone agricole ou naturelle, notamment afin de mieux préserver le fossé et les trames végétalisées qui l'accompagnent, et qui peuvent servir de refuge et d'habitat à certaines espèces des milieux aquatiques et milieux humides. Le PLU révisé rend possible la reconquête des milieux humides des bassins au sud du bourg.

Habitats naturels, faune et flore	Enjeux environnementaux	Appreciation de l'enjeu
	Analyse bibliographique	
Réserve Naturelle Régionale	La RNR la plus proche se trouve donc à 13 km au sud du territoire communal de Neuilly-en-Thelle et sur un versant opposé (versant sud de la rivière Oise) par rapport à l'emplacement de la commune d'étude (versant Nord). Les deux entités se trouvent au sein d'environnement opposés : plateau de Thelle pour la commune de Neuilly-en-Thelle et vallée alluviale pour la RNR.	**Faible**
Zone Natura 2000	Les deux sites Natura 2000 les plus proches (Forêt picardes : massif des trois forêts et bois du Roi et Coteaux de l'Oise autour de Creil) se situent donc respectivement à 7 km et 10,5 km à l'est et sur un versant opposé (versant sud) de la vallée de l'Oise par rapport au territoire communal de Neuilly-en-Thelle.	**Faible**
ZNIEFF	Aucune ZNIEFF figure sur la commune de Neuilly-en-Thelle ou en limite des zones étudiées.	**Faible**
SRADETT	Il n'existe pas de réservoir de biodiversité ou de corridor identifié au droit du territoire communal de Neuilly-en-Thelle.	**Faible**
SCOT Thelloise	Selon l'analyse bibliographique au sein du SCoT, des zones naturelles d'intérêt reconnu au droit de la commune de Neuilly-en-Thelle, il n'existe pas de secteur reconnu pour leur sensibilité écologique, d'écotone, de zone à dominante humide ou de corridor identifié au droit du territoire communale.	**Faible**
Base de données existantes (géoservice)	Les taxons potentiellement présents sur le site sont inféodés aux grands espaces ouverts de cultures et/ou fréquentes les espaces urbanisés (espèces rudérales). La *Gagea Villosa*, qui est une plante des terrains cultivés, est donc potentiellement présente au droit des secteurs à étudier. Elle devra être recherchée, tout comme les espèces avifaunistiques quasi-menacées selon la base de données Picardie Nature. La flore et la faune caractéristiques des habitats forestiers, pelouses inscrites à l'annexe 1 de la directive habitat, coteaux calcaires, landes, réservoir de biodiversité, semblent très peu probables au droit des zones d'étude.	**Moyen**
Habitats naturels	La définition des habitats met en évidence au droit des sept sites étudiés une majorité surfacique de champs d'un seul ou plusieurs tenants intensément cultivés (code corine 82.1), des fourrés de type formations pré forestières au droit des zones d'activité au nord et au sud. Ce point confirme le l'occupation des sols de 2018 et le RPG de 2019. Au droit du secteur de la zone d'activité au nord, le jeune fourrés (code corine 31.8) est principalement composés de jeune Bouleau verruqueux (*Betula pendula*), Saule Marsault (*Salix caprea*) et Peuplier faux tremble (*Populus tremuloides*) accompagnés d'espèces exotiques envahissantes. Le fourré linéaire de la zone d'activité au sud et le fourré recensé à l'est du secteur de la ferme du Bellé est composé d'espèces arbustive et arborescente (Sureau noir, Aubépine, Prunelier, Coudrier, Frêne, etc.). En complément de ces habitats naturels fréquents et communs, il a pu être recensée deux prairies de basse altitude (secteur du chemin de la Procession et secteur de la ferme du Bellé). Au sein de la trame urbaine les corps de ferme (code corine 86.5) sont accompagnés de leurs jardins ornementaux ou potagers (code corine 85.3). Enfin, une lisière de boisement (code corine 84.3 avec Charme, Coudrier, Aubépine, etc.) urbain est localisée au droit du secteur du chemin de la Procession. Aucun de ces habitats ne peut être qualifié d'habitat d'intérêt communautaire de la directive « habitats » (directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992). De même, ils ne peuvent être considérés comme des habitats caractéristiques de zone humide au regard de l'arrêté du 24 juin 2008.	**Faible**
Flore	Les 6 secteurs suivants : corps de ferme et bâti agricole rue de Paris, secteur du chemin de la Procession, secteur de la pépinière, corps de ferme de la rue de Beauvais, corps de ferme du Bellé et zone d'activité au sud sont occupés par des espèces communes, non remarquables, non protégés, non déterminantes de ZNIEFF. Le Frêne commun a été observé au droit du corps de ferme du Bellé, celui-ci est qualifié de patrimonial à l'échelle européenne mais de préoccupation mineur et très commun aux échelles régionale (Hauts-de-France) et nationale. L'espèce protégée et/ou menacée (source : CBNB) citée au sein du chapitre 2.4 : *Gagea villosa* n'a pas été observée lors des investigations de terrain.	**Faible**
	Le secteur de la zone d'activité au nord abrite 3 espèces remarquables (Aster lancéolé, Verge d'or du Canada et Molinie bleue) peu communes mais non protégées aux échelles internationale, nationale et régionale. 4 espèces végétales indicatrices des zones humides figurant à l'annexe 2.1 de l'Arrêté du 24 juin 2008 ont également été recensées à plusieurs reprises au droit de ce secteur. Enfin, 4 espèces exotiques envahissantes ont été observées en différents points du site.	**Moyen**
Mammifères terrestres	Les zones étudiées ne sont pas favorables à l'installation permanente de la macrofaune (Chevreuil, Sanglier), les secteurs périphériques au centre bourg peuvent constituer ponctuellement des zones de transit pour accéder à des milieux plus favorables. L'observation de terrier en nombre permet d'affirmer que des espèces nicheuses sont présentes au droit du fourré linéaire du secteur à enjeu d'aménagement de la zone d'activité au sud. Les mammifères observés ou supposés sont assez communs à très communs avec un état de conservation favorable et non prioritaire.	**Faible**
Avifaune	Sur la base de l'inventaire, les espèces avifaunistiques recensées présentent un indice de rareté commun à très commun avec une non priorité de conservation. Néanmoins étant donné le statut de protection à l'échelle nationale de 12 espèces observés et la présence de strate arbustive et arborescentes au droit d'emprise dans laquelle de nouvelle construction peuvent s'implanter, des préconisations de prises en compte de ce statut seront faites dans le chapitre 5.	**Moyen**
Chiroptères	Au regard des informations issues de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) et des investigations in situ, la présence de gîte « anthropique » de la Pipistrelle commune est probable, au droit des secteurs à enjeux d'aménagement composés de bâtiment : corps de ferme et bâti agricole rue de Paris, secteur de la pépinière, corps de ferme de la rue de Beauvais, corps de ferme du Bellé.	**Moyen**
	En ce qui concerne les 3 secteurs dépourvus de gîtes potentiels (secteur du chemin de la procession, secteurs d'activité au nord et au sud), ils constituent uniquement des zones de chasse potentielles ou avérées	**Faible**
Autres espèces faunistiques	Les enjeux amphibiens, reptiles et insectes sont jugés faibles au regard des habitats naturels recensés, de l'inventaire bibliographique et des prospections de terrain.	**Faible**

NUISANCES Rappel du contexte :

1/ Le territoire communal est traversé par une infrastructures de transport, la RD929, sources de nuisances sonores. Il n'y a d'autres source de nuisances notables sur la commune, ni d'émetteur de matières susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'air.

2/ Intégrer au nouveau projet communal les enjeux liés aux gênes occasionnées au titre de la santé publique avec pour ambition au PLU révisé de prendre en compte les nuisances afin de les gérer au mieux pour les 10 à 15 prochaines années. L'objectif visé est :

- S'assurer d'une bonne prise en compte de la limitation des bruits engendrés par les infrastructures routière (RD929).

Sous-thématiques	Synthèse des enjeux d'environnement sur le territoire au regard du PLU révisé	Analyse des enjeux (degré d'incidence probable)
Nuisances, qualité de l'air et santé publique	Le territoire communal est traversé du nord au sud par la RD929 qui contourne le bourg et engendre des nuisances acoustiques. Les secteurs urbanisés et à urbaniser de la zone d'activités économiques sont concernés par ces nuisances susceptibles d'incidences négatives sur la santé publique dès lors qu'elles ne seraient pas correctement prises en compte.	Faible
	La zone d'activités économiques, jouxtant le tissu bâti résidentiel du bourg, est susceptible d'accueillir des entreprises dont l'activité pourrait engendrer des nuisances (sonores, olfactives, poussière, etc.) ou encore être émettrice de matière susceptible d'altérer la qualité de l'air, là aussi avec des incidences négatives sur la santé publique et l'environnement.	Faible à moyen
Incidences positives probables du plan révisé	Maintien de la prise en compte des normes d'isolation acoustique à respecter pour les constructions situées dans les périmètres de nuisances acoustiques engendrés par les infrastructures de transport.	

PATRIMOINE Conclusion :

Au regard des objectifs visés sur cet enjeu complémentaire (moins prioritaire), les orientations du projet communal retiennent néanmoins (ce qui ne peut être évité) :

- la délimitation d'une zone urbaine et à urbaniser à vocation économique mais également d'équipement (zone Ue et AUe) dans la bande de nuisances acoustiques engendrées par la RD929.

CHAPITRE IV

CHOIX RETENUS POUR LE PADD ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

I - Le document soumis à la concertation et bilan de la concertation

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Neuilly-en-Thelle définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-2 et suivants du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement développé dans les chapitres précédents constituent la base sur laquelle les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont été abordées.

Par ailleurs, Neuilly-en-Thelle est située sur le territoire de la Communauté de Communes de la Thelloise (CCT) pour lequel un nouveau Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est en cours d'élaboration. Les dispositions du PLU révisé ont donc cherché à anticiper les orientations du SCOT en cours d'études.

1.1 Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

VOIR PIÈCE N°2 DU DOSSIER P.L.U.

1.2 Organisation de la concertation

Suite à la délibération du conseil municipal prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme en date du 17 septembre 2020 et au lancement des études à partir de février 2021, un registre de concertation a été ouvert en Mairie afin de laisser aux habitants la possibilité de s'exprimer sur le projet et les éléments présentés. Un article de concertation diffusé dans le bulletin municipal de 2020 informant de la mise à disposition de ce registre à l'hôtel de ville. Dès sa réception à la mairie en octobre 2021, le Porter à Connaissance du Préfet a été mis à disposition des habitants.

A compter de Avril 2022, le rapport de diagnostic présentant l'état initial de l'environnement et le PADD exposant les orientations d'aménagement de la commune à l'horizon 2035 ont été mis à disposition du public, dans les locaux de la mairie et sur le site internet.

La synthèse des enjeux et les orientations du PADD ont fait l'objet de 5 réunions de travail et ont été présentés le 4 juin 2021, le 2 juillet 2021, le 17 septembre 2021, le 15 octobre 2021 et le 3 décembre 2021 à l'ensemble de la commission urbanisme (comprenant des élus de la majorité et de l'opposition) et aux services et personnes publiques associés. Suivant les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, un débat a eu lieu au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables le 6 décembre 2021.

En Avril 2022, un nouvel article de concertation, portant sur le projet de PLU et présentant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu en Conseil municipal, a été diffusé dans le bulletin municipal en précisant que le rapport de diagnostic et le PADD (pièce 2 du dossier PLU) étaient à la disposition des administrés en mairie et sur le site internet de la commune jusqu'à l'arrêt du projet de PLU. Cet article de concertation avait également pour objectif de communiquer sur la réunion publique qui s'est tenue le mardi 17 mai 2022.

Extrait de l'article de concertation



Avant l'arrêt du PLU en Conseil municipal, le projet de PLU a été de nouveau présenté aux personnes publiques associées. Les associations environnementales agréées mentionnées à l'article L.141-1 du code de l'environnement et les maires des communes limitrophes qui ont demandé à être consultés sur le projet de PLU ont également été conviés et entendu au cours de cette réunion.

Cette concertation a donné les moyens à la municipalité d'informer la population sur le projet et a permis aux habitants de faire des propositions, des suggestions, des observations, pendant toute la durée des études. Plusieurs observations ont été versées au registre de concertation publique, chacune d'entre elles a été étudiée au cours d'étude en regardant si elle pouvait être intégrée au nouveau projet communal à l'horizon 2035 dès lors qu'elle était compatible avec ce dernier ou encore dès lors qu'elle n'avait pas d'incidence notable sur l'environnement ou la consommation d'espaces. Une délibération du conseil municipal tirant un bilan positif de la concertation a été prise au moment de l'arrêt du projet de PLU en date du 20 Octobre 2022.

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune reposent sur une approche quantitative (rythme de développement souhaité, objectifs chiffrés) et sur des options qualitatives visant à améliorer le fonctionnement de la commune, à favoriser la diversité des fonctions urbaines, à une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, agricoles et forestiers, à mettre en valeur la qualité du cadre de vie, et à préserver les paysages et l'environnement tout en tenant compte des risques naturels majeurs. Ces orientations ont été définies dans le respect de la compatibilité avec les orientations supra-communales.

2.1 Présentation des orientations du PADD

Dans le cadre de la phase PADD, les orientations d'aménagement étudiées en groupe de travail, avec les services et les personnes publiques associés, proposées et débattues au conseil municipal, puis présentées aux habitants, ont été les suivantes :

• **Paysage :** ***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.***

Le territoire communal s'inscrit dans l'entité paysagère du Plateau de Thelle, dont les perspectives paysagères ouvertes sur les champs cultivés sont représentatives de cette entité. Les trames boisées sont présentes dans les talwegs traversant le territoire. En dehors de ces boisements, des éléments plantés plus épars sont rares au sein du plateau agricole. Il convient de prêter une attention particulière aux franges urbaines au contact de ces paysages. L'insertion de l'urbanisation est ainsi assurée par les pâtures et les fonds de jardins végétalisés attenants au tissu bâti au contact de l'espace agricole, au moins sur la frange ouest du bourg.

Le bourg de Neuilly-en-Thelle est doté d'un patrimoine bâti présentant un intérêt architectural et témoignant de la situation géographique du Pays de Thelle : entre le Vexin français, le Vexin thelle, le Pays de Bray et le Clermontois. La pierre de taille et le moellon sont donc présents en matériaux de façade, avec l'influence de la brique, des pans de bois et du torchis, mais aussi du silex et de la craie.

Au regard de ces enjeux, il est proposé de :

- 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, et en préservant la végétation dans les cœurs d'îlot et sur les franges urbaines.

- 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.

- Adapter les mesures de protection des boisements, entre ceux d'intérêt paysager et concourant à la régulation des eaux de ruissellement dans les talwegs et les éléments de végétation présents au sein de la trame bâtie (arbres des parcs et jardin, haies en limite avec l'espace agricole, jardins familiaux, bosquets de l'ancienne usine à gaz...).

- 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. Identifier les éléments bâtis les plus caractéristiques (chapelle, ancien corps de Garde,...) et protéger les façades composées de matériaux anciens qui participent à l'identifié du village. Préserver l'intégrité de la grande propriété du château Charmille.

• **Environnement :** ***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.***

Le territoire communal est concerné par des risques d'inondation à prendre en compte, correspondant essentiellement à des phénomènes de remontée de nappes dans le centre-bourg et de ruissellement au sud du bourg lié à la présence d'un talweg matérialisé par un fossé longeant la frange urbaine à l'ouest, déjà pris en compte par le maintien d'aménagements existants : fossé, bassins de rétention en aval du bourg et végétation existante sur la frange ouest.

Le territoire communal ne présente pas de grandes sensibilités écologiques : il n'est pas concerné par des périmètres de ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique ou Floristique), de ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux), d'ENS (Espace Naturel Sensible) ou de sites Natura 2000, de continuités écologiques ou encore de zones à dominante humide. Les enjeux au titre de la biodiversité sont limités, comme en témoigne l'inventaire sur la faune et la flore recensés en 2022 (étude annexée au présent rapport).

La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction implique de réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durables répondant à cet objectif tout en cherchant à respecter les particularités locales.

Au regard de ces enjeux, il est proposé de :

- Éviter toute possibilité d'urbanisation nouvelle dans les secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement, notamment sur la frange ouest du bourg, et assurer le maintien et le bon entretien des aménagements déjà réalisés (fossés, haies, etc.) pour

réguler les eaux de ruissellement vers l'aval, en particulier depuis le centre-bourg vers le Bellé.

- Inscrire en zone non constructible au plan les secteurs non urbanisés pouvant présenter un intérêt pour la biodiversité, en particulier pour la circulation des espèces, afin de contribuer à la préservation de l'équilibre naturel de ces milieux, favorisant au maintien de la biodiversité à une échelle plus large, ce qui implique d'éviter l'extension urbaine vers ces secteurs. Le plan protège ainsi en particulier les talwegs et les coteaux calcicoles recensés sur le territoire.

- Établir une réglementation d'urbanisme prenant en considération la réalisation de constructions ou d'installations s'inscrivant dans une meilleure prise en compte des énergies renouvelables et visant à des économies d'énergie, en particulier dans les secteurs à urbaniser et dans les secteurs de constructions récentes, sans compromettre pour autant la qualité du patrimoine bâti de Neuilly-en-Thelle.

• **Habitat :** ***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.***

Après une période de forte croissance dans les années 1970 - 1980, le rythme s'est ralentie. Toutefois, depuis 2012, cette croissance a repris à un taux moyen supérieur à 2%, en cohérence avec les objectifs du PLU approuvé en 2008 qui visait un taux moyen de 1,6% entre 1999 et 2015, sachant que la période entre 1999 et 2012 a enregistré une croissance proche de 0,1%, impliquant un rattrapage démographique dans la décennie suivante. Le territoire communal est en effet attractif grâce à ses équipements, commerces et services situé à proximité des pôles d'emplois franciliens. Il convient de se positionner et de définir des objectifs chiffrés en matière de croissance de la population pour les 10 à 15 ans à venir.

La commune a su maintenir un équilibre entre les différentes tranches d'âges grâce à des opérations de logements adaptées à tous. D'ici 2035, il convient de prendre en considération le phénomène de vieillissement des ménages déjà installés et d'encourager la réalisation d'opérations de logements constituées de typologies mixtes, de tailles variées, et étalées dans le temps afin de permettre l'accueil progressif de nouveaux habitants et d'assurer une certaine rotation dans le parc de logements existants, tout en notant que l'offre locative est déjà bien développée (30 % des résidences principales), et que le parc se compose de logements de taille assez diversifiée en comparaison d'autres territoire (logements de moins de 4 pièces représentent 33 % des résidences principales).

Au regard de ces enjeux, il est proposé de :

- Maîtriser l'accueil de nouveaux habitants en rendant possible l'accueil d'environ 164 résidences principales supplémentaires sur la commune d'ici 2035, soit de 12 logements en moyenne par an, alors que la commune enregistrait plus de 100 logements supplémentaires en moyenne par an entre 2012 et 2021. Le taux de croissance annuel moyen retenu est de 0,65 % prévu entre 2021 et 2035, contre plus de 2 % / an entre 2012 et 2021.

- Tenir compte dans un premier temps des capacités du tissu bâti existant estimées à environ 149 logements : 2 opérations en cours sur la commune au Bellé (39 logements), des disponibilités dans le tissu bâti déjà constitué (une trentaine de logements estimé), des mutations et divisions de bâtiments existants (environ 45 logements estimés, notamment dans les corps de ferme ayant perdu leur vocation agricole), des logements vacants et des résidences secondaires pouvant être réinvestis dans le parc de résidences principales (environ 37 logements estimés).

- Confirmer, dans un second temps, et sous condition, un secteur d'extension venant en continuité de la centralité du bourg, entre le centre-bourg, la zone commerciale et le secteur d'équipements (collège et pôle sportif). Pour répondre au scénario chiffré de développement démographique, le nombre de nouveaux logements à créer sur ce secteur serait d'une quinzaine. Environ 0,8 hectares sont donc à proposer à l'urbanisation, avec une densité moyenne globale d'au moins 20 logements à l'hectare. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'est possible qu'après 2030, et en fonction du bilan d'application du PLU et des logements réalisés dans le tissu bâti existant.

- Poursuivre les efforts de construction conduisant à la réalisation de logements de taille moyenne (2-3-4 pièces) en accession ou en location privée et publique qui permettent à des jeunes d'accéder à un premier logement (en petit collectif ou en petite maison) et aux personnes âgées en maison de revenir vers un logement adapté. Ces logements pourront notamment être réalisés par mutation et division des anciens corps de ferme. En parallèle, et au regard de la production de logements réalisés ces 10 dernières années, réaliser également des opérations conduisant à la réalisation de logements plus grands en accession (opérations en cours au Bellé).

• **Équipements - Loisirs :** ***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.***

La commune dispose d'une gamme de commerces, d'équipements et services de proximité notable répondant aux besoins des habitants. Elle est organisée autour d'une polarité principale dans le centre-ancien de Neuilly-en-Thelle (commerces et services de proximité, mairie, équipements scolaires et périscolaire notamment) et de polarités secondaires au niveau de la zone d'activités de la Croix de Guerre à l'Est du bourg et du pôle d'équipements situé au sud du bourg. L'organisation du bourg, étiré du nord au sud le long de la rue de Paris et rue de Beauvais, entraîne un éloignement de certains

quartiers résidentiels des principaux équipements, services et commerces du territoire.

Les équipements publics existants répondent aujourd'hui aux besoins des habitants, même si l'offre en équipements scolaire commence à saturer du fait de la forte croissance démographique des années passées. Le diagnostic fait état de besoin potentiel pour une salle polyvalente pouvant servir de lieu de réception, lieu culturel ou lieu utilisé par les associations locales. Le projet communal devra également anticiper les besoins futurs en équipements en lien avec le développement démographique projeté, et étaler l'arrivée de nouveaux habitants pour éviter le phénomène de saturation observé aujourd'hui sur les équipements scolaires.

Au regard de ces enjeux, il est proposé de :

- Continuer la polarité principale du centre-bourg en veillant à la sauvegarde des commerces et services de proximité et poursuivre la politique engagée visant à améliorer l'accès à cette polarité par tous les modes de transport. Les équipements scolaires recensés dans le centre-bourg sont confortés en prévoyant des possibilités d'extension à très long terme (sur le stade municipal proche de l'école Georges Brassens et vers l'ancienne pépinière proche de l'école Claude Debussy).

- Conforter les deux autre polarités au sud du bourg autour du centre sportif et du collège et autour de la zone d'activités en maintenant leurs usages. La création d'une salle polyvalente est envisagée sur la zone d'activités qui accueille déjà des commerces et des équipements. Hors des polarités recensés, la commune compte des jardins familiaux dont l'usage actuel est pérennisé.

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

Le bourg de Neuilly-en-Thelle est particulièrement dynamique grâce à sa structure commerciale bien développée, organisée le long de l'axe historique rue de Beauvais et rue de Paris.

La commune est identifiée au SCoT de la Thelloise comme l'un des principaux pôle d'activités du territoire intercommunal. Avec le pôle majeur du territoire de Chambly qui arrive à saturation, la commune de Neuilly-en-Thelle bénéficiera dans les prochaines années du desserrement de la région parisienne en terme d'attractivité pour les activités économiques. La zone d'activités de la Croix de Guerre accueille déjà un certain nombre d'entreprises, et la Communauté de Communes de la Thelloise, compétente en matière d'économie, a déjà acquis des emprises pour accueillir de nouvelles activités, qu'elle aménage progressivement. Ces emprises sont confirmées dans le projet de SCoT dans sa version arrêté le 15 avril 2021.

Cette zone d'activités est un atout pour le territoire qui bénéficie de fait de son propre pôle d'emplois. La zone bénéficie d'une bonne accessibilité et offre encore des disponibilités foncières qu'il pourrait être intéressant de mieux cadrer aux besoins des petites entreprises locales dont l'activité est à conforter, ou en phase de développement. En effet, la commune enregistre des demandes régulières d'entrepreneurs locaux à la recherche de foncier pour développer leur activité.

L'activité agricole reste bien présente sur la commune avec au moins 4 sièges d'exploitations en activité, situés dans les trames bâties du bourg et du hameau du Bois des Cauches. Les conditions du développement ultérieur de ces sites et d'autres constructions agricoles sont à intégrer aux réflexions au regard des enjeux paysagers et des sensibilités environnementales. La valorisation du bâti existant qui ne serait plus utile à l'activité agricole est un enjeu important.

Au regard de ces enjeux, il est proposé de :

- Veiller au maintien du dynamisme économique de la commune qui répond à une partie des besoins des habitants en œuvrant pour conforter l'offre commerciale de proximité qui se maintien sur la commune. La possibilité pour les commerces existants de changer de destination sera limitée, et la recherche d'une optimisation des conditions d'accès et de stationnement sera poursuivie.

- Le maintien du dynamisme économique de la commune passe aussi par sa zone d'activités qu'il convient de conforter, en lien avec les besoins identifiés par la Communauté de Communes à l'échelle de la Thelloise (CCT). Le PLU révisé s'appuie sur les emprises déjà prévues en extension de la zone d'activités dans le PLU adopté en 2008, en cohérence avec le SCoT et avec les emprises déjà acquises par la CCT, en limitant cependant les possibilités d'extension au delà de la déviation vers Crouy-en-Thelle (RD929). 18 hectares sont confirmés au PLU révisé, tout en rendant environ 9 hectares d'emprises aujourd'hui cultivées à la zone agricole.

- Délimiter de nouveaux secteurs voués à l'urbanisation ou de secteurs à préserver de la construction, en tenant compte des besoins du milieu agricole : maintien d'une bonne accessibilité aux champs en prévoyant les aménagements utiles à cet effet, possibilité de construction de bâtiments nécessaires à l'activité sur des emprises adaptées, 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 de reconversion de toute ou partie des sites accueillant actuellement un siège d'exploitation agricole.

• **Déplacements et circulations :** ***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.***

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Le territoire communal est marqué par la traversée une convergence des circulations dans le centre-bourg qui concentre les équipements et le carrefour entre deux routes départementales nord/sud et est/ouest qui se croisent au niveau de la place de l'église, ce qui génère des difficultés de circulations et de stationnement aux heures de pointe.

La commune est située à proximité des gares de Persan Beaumont et de Chambly qui la relie aux pôles d'emplois franciliens, et elle est desservie par le bus à la demande «Pass Thelle». Une aire de covoiturage permet également des déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

La commune est traversée par des chemins qui pourraient être davantage valorisés en assurant un maillage entre les différentes entités urbaines du territoire, en particulier pour accéder en modes doux aux équipements, commerces, services, activités, mais aussi à une échelle intercommunale.

Les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité répondent aux besoins actuels. La station d'épuration du Mesnil-en-Thelle est dimensionnée pour 15 000 équivalents habitants et ne présente pas de problème de capacité. Le raccordement au réseau d'assainissement collectif des nouvelles constructions est à privilégier. L'alimentation en eau potable est assurée depuis le point de captage de Puiseux-le-Hauberger (pour le bourg) et de Ully-St-Georges (pour le Bois des Cauches), qui offrent une production d'eau en quantité et en qualité en mesure de répondre aux besoins. La couverture par le réseau très haut débit a été déployée. La commune compte une initiative privée dans la valorisation des énergies renouvelables : il s'agit d'un méthaniseur implanté au sud-ouest du territoire communal.

Au regard de ces enjeux, il est proposé de :

- Mener avec le Conseil Départemental, une réflexion sur la requalification de l'axe est/ouest qui traverse le bourg, notamment les entrées de bourg par la RD609 et RD92. Engager une réflexion sur a mise en place d'un plan de circulation au sein du bourg. Assurer les conditions d'accès du secteur à enjeu d'aménagement Chemin de la Procession. Optimiser le retournement des véhicules, en particulier des véhicules de ramassage des déchets, sur les impasses dont la terminaison n'a pas été aménagée (anciens chemins ruraux).

- Dans les trames urbanisées, optimiser les conditions de stationnement sur voirie ou en marge de la voirie par l'aménagement de nouveaux parcs de stationnement, notamment sur l'emprise de l'ancienne pépinière. Adapter la réglementation au regard du taux de motorisation croissant des ménages.

- Continuer à œuvrer pour poursuivre le développement de l'offre de transport à la demande. Valoriser l'aire de covoiturage sur la commune, en étudiant la possibilité de trouver un site plus adapté et mieux signalé.

- Optimiser les conditions de déplacements en modes doux (piétons ou vélos) au sein de la commune, ainsi que vers les communes voisines. Maintenir et valoriser les chemins qui traversent le territoire communal et qui offrent des vues remarquables depuis le plateau agricole, concourant à la valorisation touristique du secteur et à l'amélioration du cadre de vie. Étudier la mise en place d'une continuité de cheminements entre les polarités de la commune, notamment une continuité pour les cycles permettant de promouvoir les déplacements doux depuis les quartiers résidentiels excentrés.

- Veiller au maintien d'une bonne qualité de la desserte en eau potable et en assainissement par l'organisme compétent. Limiter les rejets directs des eaux pluviales vers le réseau public, par une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Rendre possible les projets de valorisation des énergies renouvelables pour répondre aux objectifs prévus par le PCAET tout en tenant compte des éventuelles incidences paysagères. Valoriser la desserte par le très haut débit suivant le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN).

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont ensuite été étudiées et validées, d'une part à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, et d'autre part à l'échelle des secteurs agglomérés.

2.2 L'approche quantitative du projet communal

2.2.1 Les besoins en logements et évolution induite de la population

• Rappel du diagnostic

Le nombre d'habitants sur la commune, selon les dernières données officiellement publiées par l'INSEE, est de 3970 habitants en 2019. Ces données ne relèvent pas d'un recensement officiel, mais d'une tendance lissée sur les 5 dernières années. Au moment de l'étude des objectifs chiffrés du projet communal (en 2021), les données disponibles étaient celles des recensement de 2018 qui n'intégrait pas les opérations de logements réalisées entre 2018 et 2020. De ce fait, pour construire un scénario de développement démographique cohérent, sur une base réaliste, la commune s'est appuyée sur les adresses recensées sur la communes en 2021, en prévision du comptage INSEE réalisé début 2022.

1597 adresses ont été recensées par la commune fin 2021, chiffre sur lequel s'est appuyé la commune pour élaborer son nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Avec une estimation de 2,5 personnes par ménage, la population en 2021 était estimée à environ 3992 habitants. Après analyse des résultats du comptage de l'enquête de recensement communiqués par l'INSEE à la commune en août 2022, 1621 résidences principales ont été comptées en 2022 (soit un écart de 24 résidences principales par rapport au chiffre 2021 retenu dans le PADD) et 4072 habitants estimés en 2022 (soit un écart de 80 habitants par rapport au chiffre 2021 retenu dans le PADD). Les chiffres sur lesquels s'appuient le scénario du PADD sont donc cohérents avec les derniers comptages réalisés par l'INSEE. L'enquête de recensement INSEE 2022 est annexée au présent rapport.

La commune a connu un développement démographique en dent de scie, avec des périodes de forte croissance suivies de période de ralentissement de la croissance démographique. Entre 1975 et 1982, la croissance atteint en moyenne plus de 3% de population supplémentaire par an, soit environ 71 habitants de plus chaque année. Suite à ce fort développement, l'évolution démographique reste soutenue jusqu'en 1999, avant de connaître une quasi stagnation de la population entre 1999 et 2012. Cette période avec un très faible développement démographique est lié à une production de logements à peine suffisante pour répondre aux besoins liés au desserrement de la population et à l'accueil de nouveaux habitants, ce qui a entraîné un vieillissement de la population. Pour palier ce phénomène, le PLU élaboré en juin 2008 a ouvert à l'urbanisation de nombreuses emprises foncières et rendu possible le développement de nouveaux quartiers résidentiels. Les effets de ce PLU se sont traduits par la construction des opérations suivantes.

Opérations réalisées entre 2016 et 2021 sur la commune

Opérateur	Rue	Nom résidence	Nb et type de logements	Année de livraison
OPAC	Rue Nadège Mora et Suzanne Camus		60 logements : 27 logements collectifs destinés aux seniors 8 maisons individuelles destinés aux seniors 25 maisons individuelles destinées aux familles	2016
Oise Habitat	Résidence du Chalet		32 logements : 10 T2 16 T3 6 T4	2018
OPAC	5 rue Simone Veil	Résidence des "Marronniers"	25 appartements : 12 T2, 10 T3, 1 T4, 2 T5	2019
			25 maisons individuelles destinées aux familles : 4 T3, 21 T4 (dont 12 modulables en T5)	2021
Flint	Rue de la Procession		33 maisons pavillonnaires	2017-2021
Flint	rue du Chemin des Bœufs		72 maisons pavillonnaires	2017-2021

Sur la dernière décennie, le rythme de la croissance démographique redevient ainsi proche de 3% par an. Le territoire communal est en effet particulièrement attractif du fait de son statut de bourg relais au sein de la Thelloise, entre les pôles urbains à l'échelle départementale de Méru, Chambly, Creil et Chantilly, disposant d'équipements, de services, de commerces et d'un pôle d'emplois. Cette situation géographique explique la recherche de logements sur le secteur qui est également bien desservi par le réseau routier et également proche des pôles d'emplois franciliens. Ainsi, il convient de se positionner dans ce contexte, en proposant des projets adaptés aux besoins, et en tenant compte des caractéristiques de la commune. Le projet communal vise ainsi à prévoir une croissance mesurée de sa population, tout en permettant le renouvellement démographique et l'accueil régulier de nouveaux habitants pour garantir un équilibre de la répartition par âge.

Même si la tranche d'âges des 0 -14 ans reste stable autour de 21% depuis 2007, notamment grâce aux dernières opérations réalisées sur la commune, Neuilly-en-Thelle connaît également une tendance au vieillissement de sa population caractérisée par une augmentation de 4 points des 60 ans et plus depuis 2007. Il convient d'anticiper le phénomène de vieillissement démographique lié au glissement de tranches d'âge des ménages arrivés dans les années 1980 et de veiller à une répartition équilibrée de la population par tranches d'âge dans les prochaines décennies en tenant compte des besoins en logements des seniors et des stratégies résidentielles qu'adoptera cette tranche de la population appelée à quitter leur domicile pour des logements plus adaptés. Dans l'hypothèse où une partie des logements libérés serait réoccupée par de jeunes ménages suivant ce qui tend à être observé ces dernières années, la création de logements, et donc la consommation d'espaces à des fins urbaines, serait par ailleurs limitée.

En outre, il convient de privilégier la réalisation d'opérations de logements étalées dans le temps plutôt qu'une ou plusieurs opération(s) sur une période courte (effet «lotissement») entraînant une croissance démographique en dent de scie et impactant directement et à très court terme les besoins en équipements, comme ce fut le cas la décennie passée. Les équipements scolaires arrivent en effet à saturation sur la commune, et il convient donc de prévoir un objectif démographique qui soit cohérent avec les capacités de la commune, et qui soit étalé dans le temps.

Le projet communal cherche à définir des objectifs chiffrés pour les 15 ans à venir, compatibles avec la volonté d'accueillir de nouveaux habitants, au regard des nombreux atouts de Neuilly-en-Thelle, tout en étant nécessaire au bon fonctionnement et au maintien des équipements et des services à la population. L'objectif démographique doit permettre le maintien d'un dynamisme communal, condition essentielle au maintien des commerces et services de proximité existants.

Le parc de logements se compose de 2/3 de grands logements (logements qui ont 4 pièces et plus). 1/3 des logements sont des logements de taille petite et moyenne qui répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes et qui représentent 53% des ménages, notamment pour les jeunes en décohabitation ou en première accession désirant rester sur la commune et pour les personnes âgées qui ont tendance à rester sur le territoire grâce à l'offre de services et de commerces de proximité. L'offre locative représente près de 30% des logements et dont 14% en locatif public en tenant compte des dernières opérations réalisées entre 2016 et 2021. Le parc de logement est donc diversifié. Il convient donc de veiller à poursuivre l'adéquation entre offre et la demande en logements (en typologies, taille des logements) suivant les tranches d'âges des populations visées.

• Prise en compte du phénomène de desserrement des ménages

Le nombre moyen de personnes par ménage a évolué : il est passé de 3,24 en 1968, à 2,94 en 1990 et à 2,53 en 2016, indiquant un desserrement progressif de la population conformément à la tendance générale à la baisse du nombre de personnes par ménage. Ce phénomène s'explique par le desserrement des ménages, c'est à dire une baisse du nombre de personnes par ménage liée au vieillissement de la population, aux décohabitations des plus jeunes, à la hausse du nombre de ménages mono-parentaux, etc.

D'ici 2035, on peut s'attendre à un double phénomène de diminution de la taille de certain ménages (notamment lié au glissement des tranches d'âge de la population actuellement installée à Neuilly-en-Thelle) et d'accueil de nouvelles familles participant à l'augmentation de la taille moyenne des ménages. Se basant sur un léger desserrement à 2,48 personnes par ménage en moyenne d'ici 2035 (sachant que le SCOT en cours d'élaboration se base sur un desserrement à 2,43 d'ici 2035), ce desserrement des ménages nécessiterait 23 logements supplémentaires à créer pour répondre aux besoins.

• La prise en compte d'un potentiel d'environ 150 logements dans les tissus bâtis existants

Les 3 scénarios étudiés tiennent tous compte du potentiel de logements existants dans les tissus bâtis constitués. Ce potentiel est lié à la possibilité de densification (notamment par remplissage des emprises encore mobilisables en zones urbaines avérées du plan) et de de mutation de constructions existantes (anciens bâtiments d'activités agricoles ou autres, grandes bâtisses occupées par un logement qui serait divisée en plusieurs logements, transformation de logements vacants ou résidences secondaires en résidences principales, etc.) au sein des tissus bâtis déjà constitués, ainsi que des opérations engagées située au Bellé.

L'analyse cartographique est détaillée ci-après. Cette analyse conclut à un potentiel estimé à environ 150 logements, détaillé comme suit :

- moins d'une trentaine de logements par comblement des dents creuses, en estimant que toutes les dents creuses seraient bâties d'ici 2035, sans appliquer de taux de rétention foncière. En effet, même si une partie des dents creuses recensées ne seront pas bâties d'ici 2035, la commune connait un phénomène de densification au sein de la trame bâtie, lié à la pression foncière, qu'il est difficile d'estimer. Pour tenir compte du phénomène de division des logements existants, toutes les dents creuses ont donc été prises en compte.
- 39 logements liés à deux permis d'aménager accordés au sud du bourg, au lieu-dit le Bellé,
- environ 45 logements par mutation potentielle de bâtiments non voués à du logement (ancien bâtiment d'un corps de ferme, mutation de l'ancienne pépinière) ou par division de grandes bâtisses déjà occupées par un logement mais dans lesquelles plusieurs logements seraient aménagés après une revente par exemple. Ces emprises font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation de façon à maîtriser le nombre et typologies de logements qui pourraient être créés.
- environ 37 logements issues de la réoccupation d'une partie des logements vacants recensés et la transformation d'une partie des résidences secondaires en résidences principales.



• Zoom sur la question des logements vacants

L'analyse de la vacance s'est appuyé sur le traitement des fichiers Lovac, créés dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants. Lancé en 2020, il vise notamment à outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptés aux propriétaires concernés. Ces fichiers permettent de mettre en évidence les logements vacants depuis plus de deux ans, ce qui permet d'exclure la vacance commerciale liée aux logements qui viennent d'être livrés et n'ont pas encore d'occupants.

Analyse des logements vacants depuis plus de 2 ans, susceptibles d'être réinvestis dans le parc des résidences principales



Source : Fichiers Lovac (2017)

Alors que les données INSEE affichent 129 logements vacants en 2019, notamment lié à un grand nombre de logements en cours de commercialisation dans les dernières opérations réalisées, le traitement des fichiers Lovac permet de tenir compte uniquement des logements vacants depuis plus de 2 ans.

37 logements ont ainsi été identifiés et localisés, permettant à la collectivité de mettre en œuvre les moyens d'action pour lutter contre la vacance. L'objectif affiché dans le PADD est ambitieux, puisqu'il vise à ce que la totalité de ces logements vacants depuis plus de 2 ans soient réinvestis dans le parc des résidences principales.

• Les besoins quantitatifs de logements : 3 scénarios étudiés

En conséquence, trois autres scénarios d'évolution du parc de logements, et donc d'évolution engendrée de la population, ont été étudiées en se basant sur les évolutions passées constatées, et sur les dynamiques observées par le passé. L'objectif est de retenir un scénario d'évolution du territoire réaliste au regard du contexte local, adapté à la forte demande en logements sur le secteur compte tenu des atouts de la commune (bon niveau d'équipements, bonne desserte par le réseau routier, la présence d'emplois et de commerces de proximité, la qualité du cadre de vie).

3 scénarios de développement ont été étudiés pour la période 2021 - 2035, en reposant pour chacun d'eux sur des tendances réalistes d'évolution de la commune suivant les dynamiques et les tendances rappelées précédemment :

- Le premier scénario repose sur l'application du taux de croissance de 1%/an entre 2016 et 2035, conformément au SCoT en cours d'élaboration dans sa première version, soit seulement 0,4%/an entre 2021 et 2035.
- Le second scénario repose sur un taux de croissance plus mesuré que celui prévu par le SCoT de la Thelloise, de 0,8%/an, mais en l'appliquant à partir de 2021, ce qui induit un nombre d'habitants bien plus important que le premier scénario en tenant compte des opérations réalisées entre 2016 et 2021.
- Le troisième scénario correspond à un taux de croissance de 0,6%/an entre 2021 et 2035, soit un scénario intermédiaire entre le premier et le deuxième.

SCÉNARIO 1 : Croissance démographique prévue par le SCoT dans sa version initiale : 4206 habitants en 2035

Ce scénario se base sur l'objectif initial du SCoT de la Thelloise en cours d'élaboration, dont les projections se basaient sur le nombre d'habitants en 2016. Les services de la Thelloise, structure en charge de l'application du SCoT, ont transmis à la commune l'objectif démographique attendu à horizon 2035, soit 4206 habitants en 2035. Cet objectif suppose un taux de croissance de 1% entre 2016 et 2035, mais de seulement 0,4 % entre 2021 et 2035 au regard du fort taux de croissance observé entre 2016 et 2021. Cet objectif démographique se traduit par 99 logements supplémentaires (pour 2,48 personnes par ménage en moyenne). Le rythme moyen annuel de création de logements est donc autour de 7 logements par an sur la période 2021-2035 (pour un rythme de 23 logements/an observé sur la période 2012-2016).

Hypothèse de croissance basée sur 4206 habitants à horizon 2035 (soit environ 1%/an entre 2016 et 2035 selon les services de la Thelloise)

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 *(dernier recensement officiel de l'INSEE)*	2,97 %	3992 *(= 1597 lgts estimés en 2021 x 2,5 personne par ménage estimé en 2021)*	0,4%	4050	0,4%	4125	0,4%	4206	**+ 214 habitants** *(= 4206 habitants en 2035 - 3992 habitants estimés en 2021)*	**+ 15,3 hab/an** *(= 214 habitants / 14 ans)*

Scénario de logements induits

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
1367 *(dernier recensement officiel de l'INSEE)*	3,16 %	1597 *(= 1367 lgts en 2016 + 151 lgts estimés livrés entre 2016 et 2021 + 79 lgts vacants en 2016 et estimés occupés en 2021)*	0,4%	1625	0,4%	1660	0,4%	1696 *(= 4206 habitants en 2035 / 2,48 personne par ménage)*	**+ 99 logements** *(= 1696 logements en 2035 - 1597 logements estimés en 2021)*	**+ 7,1 lgt/an** *(= 99 lgts / 14 ans)*

Soit + 99 logements à horizon 2035, ce qui équivaut à environ 7 logements par an.

Ce scénario ne suffit pas à répond pas au nombre de logements recensé dans la trame déjà bâtie, estimé à environ 150 logements.

SCÉNARIO 2 : Retenir un taux de croissance démographique de 0,8%, soit un taux plus maîtrisé que les 1% préconisé au SCoT.

Hypothèse de croissance moyenne de 0,8%/an appliqué à partir du nombre d'habitants estimé en 2021 (calculé depuis nombre de logements 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	0,8%	4121	0,8%	4289	0,8%	4463	**+ 471 habitants**	**+ 33,7 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	0,8%	1650	0,8%	1720	0,9%	1800	**+ 203 logements**	**+ 14,5 lgt/an**

Soit + 203 logements à horizon 2035, ce qui équivaut à 14 à 15 logements par an.

Ce scénario se base sur le taux de 0,8% de croissance annuelle moyenne, soit moins que les 1% prévus par le SCOT, appliqué à partir du nombre d'habitants estimé en 2021, ce qui représente un gain de 471 habitants d'ici 2035. Sur la base de 2,48 personnes par ménage en moyenne, ce scénario implique environ 203 logements supplémentaires entre 2021 et 2035, soit un rythme de construction d'environ 14 à 15 logements/an, pour un rythme d'environ 23 logements / ans observé sur la période entre 2012 à 2016 à Neuilly-en-Thelle.

Ce scénario permettrait donc une cinquantaine de logements en plus des logements estimés dans la trame bâtie.

SCÉNARIO 3 : Retenir un taux de croissance démographique de 0,6%, soit un taux encore plus maîtrisé que les 1% préconisé au SCoT

Hypothèse de croissance moyenne de 0,6%/an, appliqué à partir du nombre d'habitants estimé en 2021 (calculé depuis nombre de logements 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	0,6%	4089	0,6%	4213	0,6%	4341	+ 349 habitants	+ 24,9 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	0,7%	1639	0,7%	1695	0,6%	1750	+ 153 logements	+ 10,9 lgt/an

Soit +153 logements à horizon 2035, ce qui équivaut à 10 à 11 logements par an.

Ce scénario se base sur le taux de 0,6% de croissance annuelle compatible avec le SCOT (taux maximum de 1%), appliqué à partir du nombre d'habitants estimé en 2021, ce qui représente un gain de 349 habitants d'ici 2035. Sur la base de 2,48 personnes par ménage en moyenne, ce scénario implique environ 153 logements supplémentaires entre 2021 et 2035, soit un rythme de construction d'environ 11 logements/an, pour un rythme d'environ 23 logements / ans observé sur la période entre 2012 à 2016 à Neuilly-en-Thelle.

Ce scénario ne repose que sur le potentiel de logements estimé dans la trame bâtie.

• Les besoins qualitatifs de logements

Afin de continuer à répondre aux différents besoins en logements sur la commune, le projet communal vise à conserver un équilibre entre les logements en accession et les logements en location. Il est donc proposé au PLU révisé de maintenir d'ici 2035, au moins 27% de logements locatifs sur l'ensemble des résidences principales, taux observé sur la commune. Selon les scénarios étudiés, cela implique :
- Scénario 1 : La commune n'aurait pas besoin de produire de nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 478 logements locatifs estimés en 2021 (396 recensés en 2017 + 82 logements aidés réalisés entre 2017 et 2021) conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2035.
- Scénario 2 : La commune devrait atteindre 492 logements locatifs, soit 18 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 478 logements locatifs estimés en 2021 (396 recensés en 2017 + 82 logements aidés réalisés entre 2017 et 2021) conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2035.
- Scénario 3 : La commune devrait atteindre 473 logements locatifs, soit 5 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 478 logements locatifs estimés en 2021 (396 recensés en 2017 + 82 logements OPAC réalisés entre 2017 et 2021) conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2035.

SCÉNARIO RETENU : SCÉNARIO 3 AJUSTÉ POUR RENDRE POSSIBLE UNE NOUVELLE OPÉRATION, SELON LE TAUX DE REMPLISSAGE DES OBJECTIFS DE LOGEMENTS DANS LES TRAMES BÂTIES CONSTITUÉES

Il aurait pu être considéré que le potentiel de logements dans les trames urbaines déjà constituées de la commune (scénario 3) constituerait le scénario retenu à l'horizon 2035, évitant ainsi toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation répondant totalement à l'objectif de très faible consommation d'espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines qui est visé à l'échelle nationale. Cette hypothèse a néanmoins été écartée pour les raisons suivantes :

- Dans la mesure où le comblement des dents creuses, la mutation éventuelle ou division éventuelle de bâtiments existants pour produire de nouveaux logements, ou encore la réoccupation des logements vacants restent très aléatoires, sachant que la collectivité publique n'a aucun moyen de s'assurer que ces projets de logements qui ne peuvent résulter que d'initiatives privées, se réalisent sur la période d'application du PLU, le risque est très fort de constater finalement une stagnation, et même une baisse du nombre d'habitants avec une accélération du vieillissement des ménages. Cela aurait pour conséquences directes des dysfonctionnements importants de l'équipement scolaire et périscolaire, une fragilisation des activités associatives et donc de la vie communale, ou encore une remise en cause de l'utilité de plusieurs services à la population, qu'il paraît très difficile aux élus de justifier auprès des habitants.

- Ce scénario qui repose sur une faible capacité communale de produire de nouveaux logements entre également en contradiction avec le développement économique prévu de la commune dans les années à venir avec le remplissage à court et moyen terme de la zone d'activités où les nouvelles activités implantées vont générer la recherche de logements sur place pour les personnes qui viennent y travailler. En outre, le maintien et le développement des commerces de proximité sur la commune passent par l'accueil de nouveaux habitants en mesure de contribuer au renouvellement et à la stabilisation d'un niveau de clientèle suffisant, non garanti dans ce cas de figure.

- Plus globalement, si les logements attendus dans la trame urbaine ne sont finalement pas réalisés, ce scénario n'est pas en mesure d'assurer convenablement l'objectif visant à conforter la commune de Neuilly-en-Thelle comme bourg relais à l'échelle de la Thelloise.

Le scénario retenu correspond donc au troisième scénario étudié, ajusté afin de prendre en compte les possibilités de réaliser une nouvelle opération d'aménagement qui ne dépendent pas de la mutation du tissu bâti existant, afin d'éviter une période de stabilité dans la croissance démographique qui aboutirait à un vieillissement de la population. Le scénario retenu permet ainsi un meilleur phasage du développement en garantissant un accueil de population étalé dans le temps.

Hypothèse de croissance moyenne de 0,6%/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
3448 (dernier recensement officiel de l'INSEE)	2,97 %	3992 (= 1597 lgts estimés en 2021 x 2,5 personne par ménage estimé en 2021)	0,65 %	4096	0,65 %	4230	0,65 %	4368

Évolution entre 2021 et 2035	Moyenne annuelle entre 2021 et 2035
+ 376 habitants (= 4368 habitants en 2035 - 3992 habitants estimés en 2021)	+ 26,9 hab/an (= 376 habitants / 14 ans)

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
1367 (dernier recensement officiel de l'INSEE)	3,16 %	1597 (= 1367 lgts en 2016 + 151 lgts estimés livrés entre 2016 et 2021 + 79 lgts vacants en 2016 et estimés occupés en 2021)	0,70 %	1642	0,70 %	1700	0,71 %	1761 (= 4368 habitants en 2035 / 2,48 personne par ménage)

Évolution entre 2021 et 2035	Moyenne annuelle entre 2021 et 2035
+ 164 logements (= 1761 logements en 2035 - 1597 logements estimés en 2021)	+ 11,7 lgt/an (= 164 lgts / 14 ans)

Soit + 164 logements à horizon 2035, ce qui équivaut à 11 à 12 logements par an.

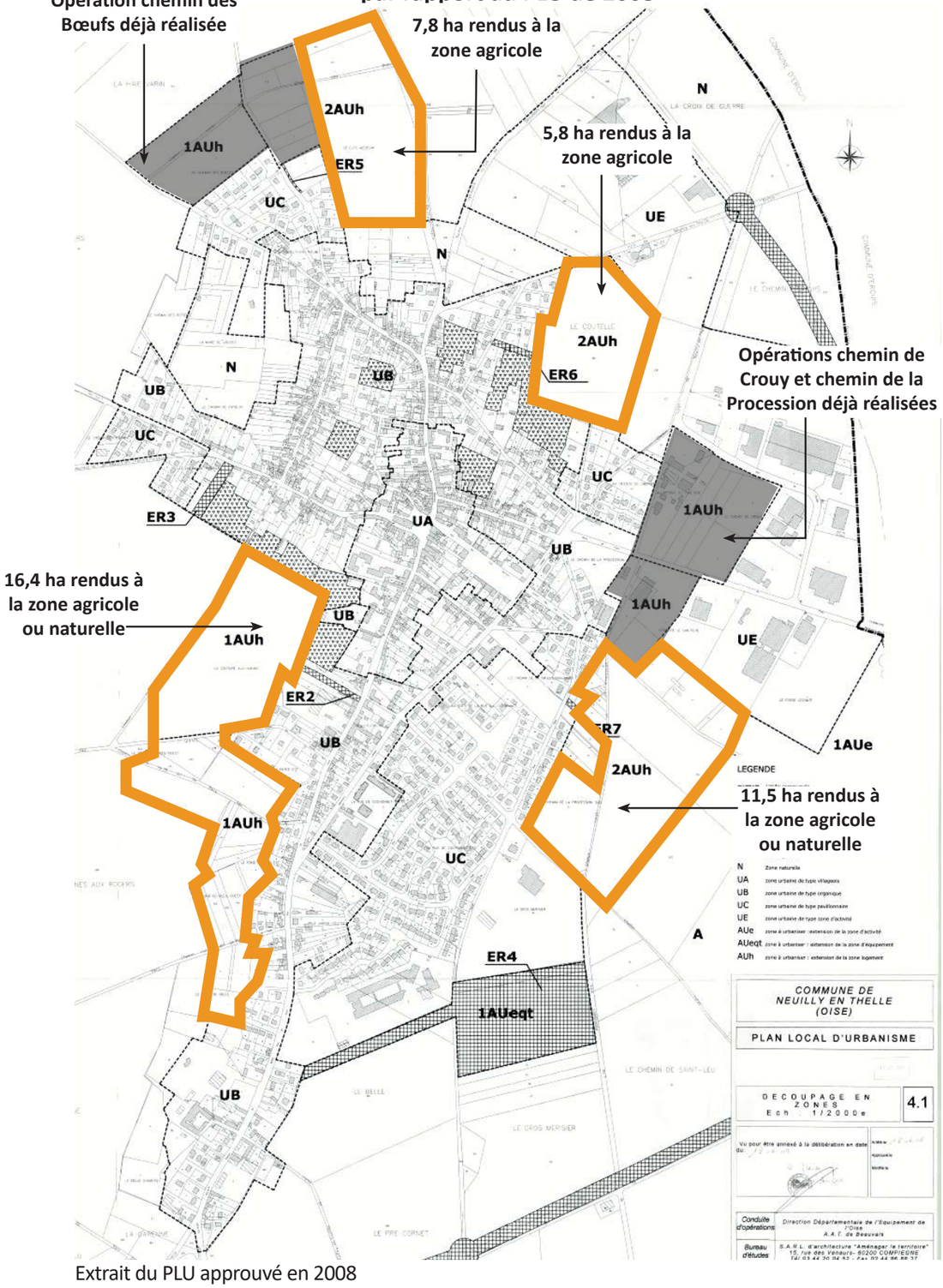
Ce scénario retenu se base sur le taux de 0,65% de croissance annuelle compatible avec les premières orientations du SCOT en cours d'élaboration (taux maximum de 1%), appliqué à partir du nombre d'habitants estimé en 2021, ce qui représente un gain de 376 habitants d'ici 2035. Sur la base de 2,48 personnes par ménage en moyenne, ce scénario implique environ 164 logements supplémentaires entre 2021 et 2035, soit un rythme de construction d'environ 12 logements/an, pour un rythme d'environ 23 logements / ans observé sur la période entre 2012 à 2016 à Neuilly-en-Thelle.

Pour maintenir une part minimum de 27% de logements locatifs, taux observé en 2018 sur la commune, la commune devrait compter 475 logements de ce type. Ce scénario ne nécessiterait plus de logements locatifs à produire dans l'hypothèse où les 478 logements locatifs estimés en 2021 (396 recensés en 2017 + 82 logements OPAC réalisés entre 2017 et 2021) conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2035.

Sachant que le potentiel foncier au sein de la trame urbaine est estimé à 150 logements, **ce scénario de croissance rend possible l'ouverture à l'urbanisation à long terme d'une emprise vouée à l'accueil d'une quinzaine de logements, soit environ 0,8 hectare, déjà inscrite en zone 2AUh au PLU de 2008.** Le phasage de ce secteur pourrait être prévu d'ici 5 à 10 ans, après que les opérations prévues au Bellé aient été réalisées (25 logements sur le secteur mitoyen au corps de ferme du Bellé et 14 logements sur le secteur de l'ancien centre équestre), et dont l'ouverture à l'urbanisation dépendra également du nombre de logements pouvant être réalisés dans la trame urbaine, dans les dents creuses, par mutation des anciens corps de ferme et par variation de la vacance et dont la commune n'a pas la maîtrise.

Cette hypothèse de développement à horizon 2030 permet de **rendre à l'espace agricole ou naturel délimité au PLU révisé, plus de 41 hectares de zone à urbaniser à vocation résidentiel figurant au PLU avant révision (celui de 2008).** En effet, grâce à la révision du PLU, la superficie totale des zones à urbaniser (1AUh) passe de 18,5 ha à 0,8 ha, soit 17,7 ha de moins tandis que la superficie totale des zones à urbaniser (2AU) passe de 37,67 ha à 0 ha.

Plus de 41 hectares à vocation d'habitat rendus à la zone agricole ou naturelle par rapport au PLU de 2008



Extrait du PLU approuvé en 2008

2.2.2 Les réseaux et la défense incendie

Les capacités actuelles du réseau d'eau potable, d'assainissement et du réseau d'électricité permettent d'assurer la consommation des futurs habitants. Pour des détails complémentaires sur les réseaux, se référer à l'annexe sanitaire (pièce n°5 du PLU).

• Les besoins quantitatifs concernant la ressource en eau

En terme de ressource en eau destinée à la consommation humaine, le bourg et l'écart du Terrier sont desservis par un le syndicat intercommunal des eaux du Plateau de Thelle, et la ressource est prélevée dans le cours d'eau de la Gobette sur la commune de Puiseux-le-Hautberger. La quantité de la ressource disponible n'est pas un enjeu dès lors qu'il s'agit d'un cours d'eau pérenne, en mesure de répondre à l'arrivée d'environ 376 nouveaux habitants sur le bourg de Neuilly-en-Thelle d'ici 2035. Les diamètres des réseaux sont de capacité suffisante pour assurer un débit adapté pour desservir de nouveaux logements par comblement des dents creuses, par division des corps de ferme et anciens bâtiments agricoles situés rue de Beauvais, rue de Paris et au Bellé, et pour desservir une quinzaine de nouveaux ménages dans l'éventualité d'une opération d'habitat Chemin de la Procession (débits supérieurs à 100 m^3/h sur ces secteurs). La zone d'activités et les extensions prévues sont également desservies au droit des parcelles par des réseaux suffisamment dimensionnés pour permettre l'accueil de nouvelles activités.

Le hameau du Bois des Cauches est desservi par le syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable d'Ully-Saint-Georges et la ressource est prélevée dans la nappe phréatique à Ully-Saint-Georges et à Dieudonné. La quantité d'eau disponible dans la nappe phréatique qui alimente ce SIAEP est vérifiée quotidiennement par des points de mesure (piézomètre) dont l'un d'eux se situe au Bois des Cauches. Selon les données issues du portail national des eaux souterraines, la ressource en eau est disponible en quantité suffisante puisque la nappe est remplie sur 19 mètres de profondeur en moyenne sur les 30 dernières années, et elle n'a jamais été en dessous de 16 mètres de profondeur depuis 2001. Cependant, le PLU révisé vise à encadrer le développement du hameau du fait d'un débit insuffisant, étant donné que ce hameau se situe en bout de réseau.

Que ce soit dans l'eau prélevée dans la Gobette, ou l'eau prélevée dans la nappe phréatique du point de captage d'Ully-St-Georges et de Dieudonné, la qualité de l'eau est conforme aux normes bactériologiques et physico-chimiques et les points de captage sont tous protégés par arrêté de Déclaration d'Utilité Publique. Cependant, une vigilance est de vigueur au regard du taux de nitrates, et des mesures sont adoptées pour éviter la pollution de l'eau à l'échelle d'aires d'alimentation de captage élargis (captages Grenelle AAC). Une usine de décarbonisation a donc été crée pour remédier à la présence de pesticides à Puiseux-le-Hautberger, et un second point de captage est envisagé entre Puiseux et Fresnoy pour sécuriser la ressource en cas de pollution.

• Les besoins concernant la défense incendie

Le réseau de défense incendie est suffisant dans les limites actuelles du secteur aggloméré du bourg et de l'écart du Terrier, avec 56 poteaux incendie qui desservent notamment les secteurs à enjeu de renouvellement urbain identifiés dans le bourg. La couverture en poteaux et les débits des réseaux garantissent la sécurité en cas d'incendie. Selon le dernier relevé, 9 poteaux sont jugés non conformes et leur renouvellement est prévu progressivement. En cas d'aménagement en extension de l'enveloppe urbaine (zone 1AUh du chemin de la Procession, extension de la zone d'activités), un renforcement de la défense pourrait être à prévoir, tout en notant que les canalisations permettent un débit suffisant en cas de nouveau poteau incendie.

Une réserve a été récemment aménagée au Bois des Cauches en raison d'un débit insuffisant sur le réseau du hameau. De ce fait, le développement du hameau est particulièrement encadré en maîtrisé dans ce projet de PLU révisé.

• Les besoins concernant l'assainissement des eaux usées

La commune de Neuilly-en-Thelle est raccordée à la station d'épuration du Mesnil-en-Thelle, d'une capacité de traitement pour 15 000 équivalents-habitants. Les communes de Crouy-en-Thelle, Ercuis, Fresnoy-en-Thelle, Le Mesnil-en-Thelle et Morangles y sont également raccordées. En 2019, la charge maximale calculée en entrée correspondait à 12 061 équivalents-habitants, ce qui laisse la possibilité d'accueillir jusqu'à 2 939 habitants supplémentaires répartis sur les 6 communes dans les années à venir. Avec un projet communal qui prévoit l'arrivée de 376 nouveaux habitants sur le bourg de Neuilly-en-Thelle d'ici 2035, le plan local d'urbanisme est cohérent avec la capacité de l'équipement. Le point de rejet des eaux traitées se fait dans l'Oise et l'équipement est conforme aux normes de qualité des eaux rejetées. En 2019, 3 61 295 m3 d'eau ont été assainis par la station, soit un volume d'environ 86 m3 d'eau consommé par abonné.

Le réseau collectif ne dessert pas le hameau du Bois des Cauches dont les eaux usées sont assainies par des dispositifs de traitement autonome, gérés et contrôlés par la Communauté de Communes Thelloise par l'intermédiaire du service d'assainissement non collectif (SPANC) chargé d'assurer la conformité des dispositifs. L'absence du réseau d'assainissement est donc un argument supplémentaire pour limiter l'accueil de nouveaux habitants sur le hameau.

• Les besoins concernant les eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est en partie gérée par un réseau séparatif du réseau d'eau usées dans tous les secteurs bâtis les plus récents, ce qui permet de ne pas charger la station d'épuration par temps de pluie tout en assurant une collecte adaptée des eaux de pluies en milieu urbain. La collecte et l'évacuation des eaux pluviales se font donc par écoulement gravitaire vers le réseau vers le bassin d'orage aménagé dans les années

1980 au point bas du bourg, au Bellé. Ces bassins sont dimensionnés pour recueillir les eaux de pluie du talweg (fossé à l'ouest du bourg) et du réseau séparatif dans le tissu bâti du bourg. Un bassin de rétention et des noues ont également été aménagés lors de l'opération du chemin des Bœufs, et plusieurs ouvrages de gestion des eaux de pluie accompagnent le développement de la zone d'activités économiques.

En l'absence de réseau, les eaux pluviales sont gérées par les caniveaux le long des rues ou encore par infiltration à la parcelle sur les terrains récemment urbanisés afin de réduire les rejets systématiques vers le domaine public. Les eaux pluviales s'évacuent naturellement vers le fossé à l'ouest du bourg.

L'accueil d'environ 164 nouveaux logements d'ici 2035 sur la commune s'effectuera principalement par renouvellement urbain des anciens corps de ferme et bâti agricole (45 logements estimés), et par variation du nombre de logements vacants (37 logements estimés), n'induisant pas officialisation des sols du bourg supplémentaires, donc sans incidences sur la gestion des eaux pluviales pour la moitié des logements. 39 logements relèvent de permis de construire déjà accordés, dont le PLU doit tenir compte, dont un projet de renouvellement des bâtiments de l'ancien haras au Bellé. Ce projet n'engendrera pas non plus d'artificialisation supplémentaire par rapport à l'existant.

Une trentaine de logements sont estimés par comblement des dents creuses et une quinzaine sont estimés sur l'opération potentielle en extension (zone 1AUh) : pour les nouvelles constructions, les dispositions du PLU prévoit de conserver au moins 35 % d'emprise de pleine terre sur chaque terrain pour permettre l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. 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 besoins concernant le réseau électrique et numérique

La commune de Neuilly-en-Thelle compte un poste de transformation des lignes du réseau électrique haute tension (63 000 volts) qui alimente le secteur de la vallée de l'Oise, entre L'Isle-Adam dans le Val-d'Oise et Méru dans l'Oise. Il s'agit du poste de transformation électrique de Terrier situé à l'écart sur le plateau agricole à l'ouest du bourg. Ce réseau est aujourd'hui pour partie ancien, avec des risque de coupures d'électricité sur le territoire. C'est pourquoi, depuis 2021, l'opérateur du réseau, RTE, a prévu la construction d'un nouveau réseau et l'enfouissement de 60 km de réseau haute tension sur la commune et sur les territoires autour de Neuilly-en-Thelle, afin de garantir une alimentation électrique de qualité, au bénéfice des habitants et des entreprises du territoire. Comme en témoigne l'article de l'Echo du Thelle du jeudi 13 mai 2021 : «*En effet, le dynamisme démographique et économique du territoire, porté par la proximité de l'agglomération parisienne et par l'attractivité de la vallée de l'Oise et de l'autoroute A16, a conduit à une évolution des besoins en électricité.*» La création de la liaison souterraine à un circuit à 90.000 volts (exploitée en 63.000 volts) entre les postes électriques de Persan et de Terrier assurera ainsi une bonne desserte du territoire. Les lignes haute tension existantes et le poste électrique de Terrier ont été classées en secteur «Nx» au PLU révisé de façon à faciliter l'accès et l'entretien par le gestionnaire.

Concernant le réseau basse tension qui dessert le bourg et le hameau, il n'a pas été soulevé de problème particulier ou de coupures d'électricité. Le réseau électrique existant est en capacité de répondre aux évolutions démographiques du territoire.

La commune est desservie par la fibre optique (y compris les écarts), qui est en cours de commercialisation. Dans les zones urbaines «U» et à urbaniser «AU», les dispositions réglementaires du PLU impose à ce titre à ce que les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités prévoient les réservations nécessaires à leur desserte numérique.



Vue sur le poste de Terrier depuis la route de Neuilly à Puiseux

2.2.3 Les besoins et projets en équipements

Neuilly-en-Thelle dispose d'une gamme de commerces, de services et d'équipements particulièrement importante qui font de la commune un pôle relais du territoire selon l'armature urbaine du SCoT. Ses équipements répondent à la fois aux besoins des habitants du territoire communal et des villages voisins, donnant tout son sens au rôle de bourg relais au sein de l'intercommunalité qui est renforcé par la présence d'une zone d'activités économiques offrant des emplois de proximité, en mesure de répondre à une partie des besoins des actifs du territoire.

Le principal pôle d'équipements et de services se situe autour de la mairie, des équipements scolaires et périscolaires, de l'église, du cimetière, du pôle de santé, des places publiques Tiburce Lefèvre et Maréchal Leclerc et de l'axe commerçant rue de Beauvais / rue de Paris. Un pôle secondaire est situé au sud du bourg au niveau du collège et du complexe sportif. Le supermarché, les quelques commerces et équipements et les emplois offerts par la zone d'activités composent une troisième centralité à l'échelle du bourg qui draine une partie des flux de circulation autour de l'entrée de ville par la route de Crouy.

Le scénario de développement retenu devrait permettre de maintenir un bon taux de fonctionnement des équipements existants, tout en évitant la saturation des équipements scolaires. Les effectifs des 3 établissements scolaires (école élémentaire Léonard de Vinci, école élémentaire Claude Debussy et école maternelle Georges Brassens atteignent pratiquement 500 élèves pour 20 classes, et arrivent au maximum de leur capacité d'accueil. Le projet communal à horizon 2035 prévoit de temporiser l'arrivée de jeunes ménages et d'étaler dans le temps l'arrivée de nouveaux habitants. Pour cela, le projet communal mise presque exclusivement sur le potentiel de logements disponible au sein de l'enveloppe urbaine, et classe en zone agricole «A» ou naturelle «N» plus de 41 hectares initialement prévus en zone à urbaniser «1AU» ou «2AU» au PLU de 2008.

Les dispositions du plan local d'urbanisme permettent également d'anticiper une éventuelle diminution de la croissance qui serait engendrée par la disparition des disponibilités foncières qui étaient affichées en zone à urbaniser du PLU de 2008 combiné à d'éventuelles difficultés de mobilisation du potentiel de logements estimé par renouvellement du bâti existant, par comblement des dents creuses et par variation du nombre de logements vacants qui pourraient être rénovés et remis sur le marché. En effet, ce potentiel de logements par densification et mutation de la trame bâtie existante reste dépendante des propriétaires fonciers. En fonction des bilans d'application du PLU, si les objectifs de logements prévus dans la trame urbaine ne sont pas atteints et que la commune constate un vieillissement de sa population, l'ouverture à l'urbanisation de la zone «1AUh» prévue pour l'accueil d'une quinzaine de logements sera possible à partir de 2030, de façon à assurer le bon fonctionnement des écoles et éviter une fermeture de classe.

En cas de nécessité d'extension des équipements scolaires, la commune possède le terrain situé à l'arrière de l'école élémentaire Claude Debussy, et est en cours d'acquisition de l'ancienne pépinière donnant sur la rue Paul Demouy (l'activité ayant cessée). Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies en ce sens, réservant l'emprise de l'ancienne pépinière à vocation d'équipements publics et/ou de stationnement ouvert au public selon les besoins. De même, le PADD prévoit d'anticiper l'agrandissement des équipements scolaires du boulevard Lebègue (école maternelle Georges Brassens) en rendant possible son extension sur tout ou partie du stade municipal (terrain appartenant à la commune), si celui-ci venait à être délocalisé



Vue sur les équipements (école et stade municipal) depuis le boulevard Lebègue

sur le pôle sportif.

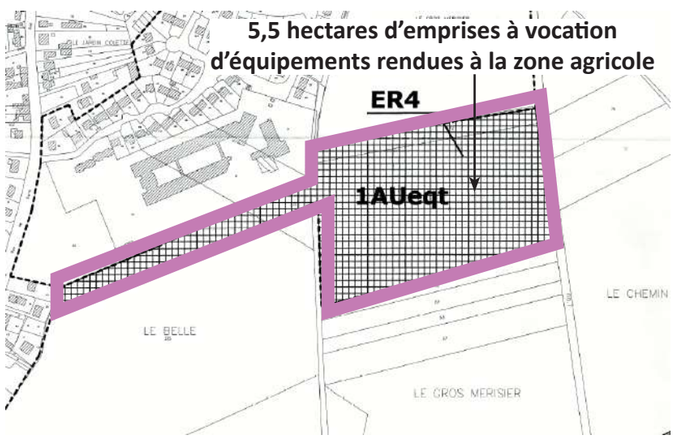
Il est constaté un besoin de salle polyvalente pouvant servir autant à des événements culturels, pour les associations de sports ou de loisirs, qu'à des événements privés, la salle communale de la Mairie étant jugée trop petite et inadaptée aux besoins actuels. Pour l'implantation d'un projet de salle polyvalente, deux sites semblent intéressant au regard des nuisances sonores d'un tel équipement impliquant un écart par rapport au tissu résidentiel, au regard des accès et des besoins de stationnement. Le premier correspond à l'emprise agricole située au nord du complexe sportif, qui permettrait de créer un pôle loisirs regroupant la salle des fêtes et les équipements sportifs, un peu à l'écart de la trame bâtie tout en étant aisément accessible à la fois depuis le bourg et depuis la déviation. Le second site étudié correspond à une emprise disponible le long de la route d'Ercuis, après le supermarché, au sein de la zone d'activités qui compte déjà des équipements (siège de l'EPCI, déchetterie). Ce second site permettrait de répartir les équipements de loisirs sur le territoire communal entre la partie nord et la partie sud qui concentre déjà les équipements sportifs et le collège. Ce site permettrait également de mutualiser les places des établissements publics et d'activités. Le PADD affiche les deux sites car le choix de sa localisation n'a pas encore été arrêté, même si le second site semble le plus envisageable. Cela se traduit sur le règlement graphique par le classement en zone «A» du premier site envisagé car il s'agit d'une emprise aujourd'hui cultivée. Sa prélocalisation sur le PADD rendra possible une déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU lorsque le projet sera assez abouti. Le second site envisagé est classé en zone «UE» au regard de sa localisation dans la zone d'activités. Le règlement de la zone «UE» rend possible l'implantation d'équipements publics.

La commune a la particularité de compter de nombreux jardins vivriers attenants aux terrains bâtis, mais également des jardins familiaux aménagés et entretenus par une association sur un terrain mis à disposition par la commune au nord de l'impasse Hellio.

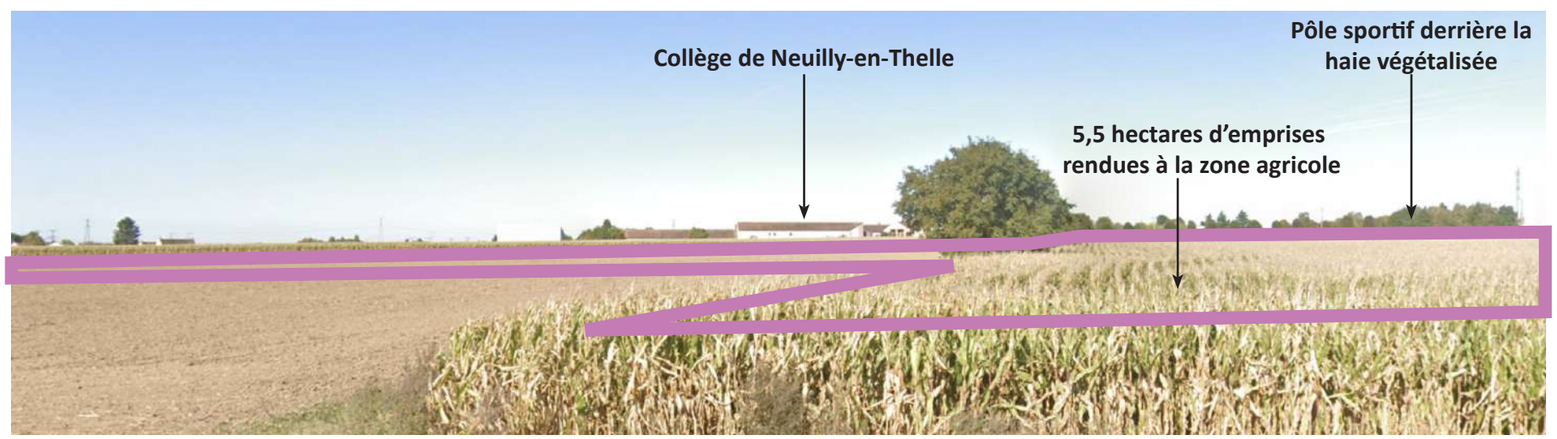
L'aménagement d'une maison de santé est également envisagée sur la commune. Plusieurs emprises sont à l'étude. La dernière réflexion porte sur le terrain accolé au cimetière entre la rue de la Procession et la route d'Ercuis qui pourrait accueillir cet équipement. Son classement en zone «UB» facilite l'implantation de nouveaux équipements. Si le projet de maison de santé n'aboutit pas, ou bien si un autre site venait à être privilégié, ce secteur aujourd'hui occupé par un hangar d'activités à l'abandon pourrait être valorisé en tant que centre technique de la commune.

De façon générale, à l'échelle de l'ensemble des tissus déjà urbanisés ou à urbaniser, il convient de laisser la possibilité aux équipements existants de fonctionner et d'autoriser la création de nouveaux équipements (établissements de soins et de santé, équipements culturels, équipements touristiques, etc.). C'est pourquoi, la réglementation d'urbanisme est rédigée de telle sorte qu'il soit possible de réaliser ces équipements en zones urbaines ou à urbaniser du PLU révisé dans la mesure où ils répondent aux besoins des habitants de la commune ou au développement touristique et n'engendrent pas de gênes pour le voisinage.

Par rapport au PLU adopté en 2008, l'emprise de 5,5 hectares prévue au sud du complexe sportif, réservée pour une possible extension du collège a été abandonné. La zone «1AUeqt» et l'emplacement réservé n°4 ont donc été supprimés et reclassé en zone agricole «A» au PLU révisé.



Extrait du PLU approuvé en 2008



Vue sur le secteur au sud du collège et du pôle sportif depuis la RD929

2.2.4 Les besoins et projets pour les activités économiques

En matière d'activités économiques, le Parc d'activités de la Croix de Guerre déjà prévu au PLU adopté en 2008 sur une emprise bien plus étendue, est confirmé comme projet d'intérêt communautaire, prochainement traduit dans le projet de SCoT de la Thelloise en cours d'élaboration. En effet, à l'échelle de la Communauté de Communes de la Thelloise, compétente pour le développement économique, ont été identifiées les zones vouées à recevoir de nouvelles activités économiques pour l'ensemble des 40 communes du territoire. La zone d'activités de Neuilly-en-Thelle et les emprises prévues pour son développement dans le PLU depuis 2008 en fait partie.

On peut en effet s'attendre à une forte attractivité de la commune de Neuilly-en-Thelle pour les entreprises dans les prochaines années puisque la zone d'activités de Chambly est beaucoup demandée et sera prochainement saturée, laissant supposer une déconcentration progressive des activités par rapport au pôle francilien. Le développement de cette zone d'activités répond aux besoins d'emplois identifiés à l'échelle de l'intercommunalité. La commune et la CCT sont d'ailleurs déjà sollicitées par des entrepreneurs pour installer leurs activités. De ce fait, 4 secteurs d'extension de la zone d'activités sont prévus, soit au total **un potentiel foncier de 19,2 hectares** :

- L'aménagement de 4 lots de 600 à 3000 m^2 sur une emprise de 0,9 hectare située à l'angle de la route d'Ercuis et de la rue de l'Europe. Le portage foncier est assuré par l'EPFLO. Le permis d'aménager a été accordé en 2020. En mars 2022, les travaux d'aménagement se terminaient et les actes de vente étaient en cours de signature.
- L'emprise de 4,4 hectares située entre le bâtiment d'activité de Geodis (transporteur), l'avenue de l'Europe et la déviation RD929, de façon à optimiser ce foncier enclavé au sein de la zone d'activités et offrir une cohérence parcellaire.
- A court terme, est envisagé une extension de la zone d'activités au nord, sur une emprise de 4 hectares située entre la rue de Beauvais et la rue d'Ercuis, sur un foncier dont l'acquisition par la Communauté de Communes a débuté en 2004 jusqu'en 2017 pour la dernière parcelle. Cette zone, déjà identifiée au PLU de 2008 en zone UE, est la plus prochaine des opérations et a vocation à accueillir des TPE-PME à court-moyen terme.
- A moyen et à plus long terme, est envisagée une extension au sud de la rue de Crouy, en deux phases, sur la zone appelée «zone du Fossé Lecomte». Une première phase de 3,5 hectares sur la partie la plus proche du tissu bâti de la zone d'activités, à proximité du Carrefour Market et de l'entreprise Fonseca (atelier de menuiserie) pourrait être dédiée, à moyen terme, à la fois à l'accueil d'entreprises et à l'installation d'équipements collectifs. Une seconde phase de 6,5 hectares dans la continuité immédiate, entre la route de Crouy et la déviation RD929, identifiée en zone 1AUe dans le PLU de 2008 et dans le PLU révisé, permettra de parfaire la cohérence parcellaire du projet des futures zones. Le portage foncier de ces emprises est également assuré par l'EPFLO. Selon le développement des autres zones, ce secteurs pourrait se développer rapidement selon les besoins identifiés à l'échelle intercommunale. Idéalement situé, cet espace permettra d'offrir aux entreprises aux entreprises locales des moyens de se développer mais aussi de diversifier le tissu économique de la CCT en accueillant des entreprises d'autres territoires, en particulier de l'Ile-de-France qui subit une importante pression foncière.

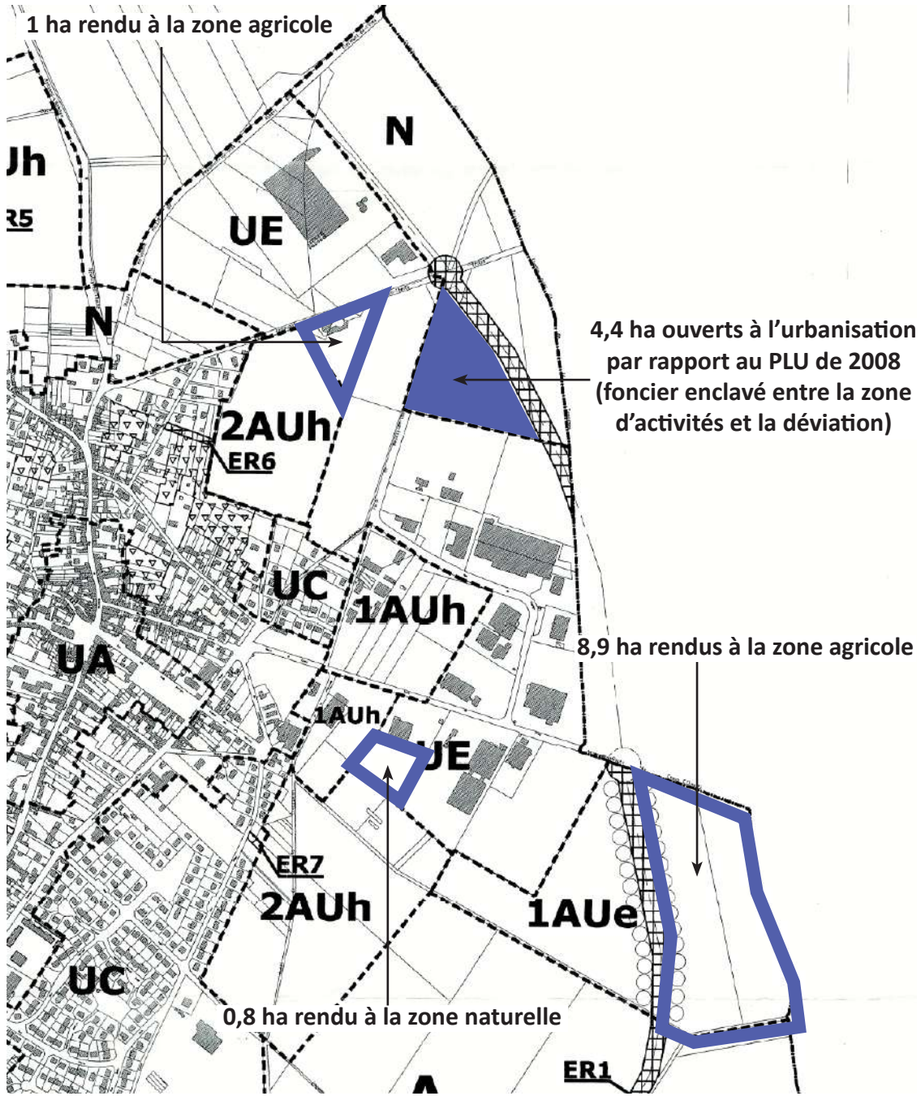
A noter que le projet de SCoT, dans sa première mouture arrêté courant 2021, affichait un besoin lié au développement économique compris entre 160 et 300 hectares. Cette première version du document ne localisait pas précisément les emprises dédiées à ce développement économique, ni la répartition par commune. Cependant, avec moins de 20 hectares dédiés à l'accueil de nouvelles activités économiques, alors que Neuilly-en-Thelle est identifié comme l'un des principaux pôles de développement économique du territoire, les emprises à vocation économique affichées au PLU restent dans l'ordre de grandeur du foncier prévu au SCoT.

Par rapport au PLU adopté en 2008, 6,3 hectares initialement classés en zone UE et 1AUe ont été rendus à la zone agricole dans le PLU révisé : il s'agit de 8,9 hectares prévus entre la zone d'activités de Neuilly-en-Thelle et celle de Crouy-en-Thelle (entre la RD929 et les limites communales à l'Est), et de 1 hectare autour des réservoirs d'eau destinés à la consommation humaine situés route d'Ercuis, et de 0,8 ha derrière le carrefour market, alors que en parallèle 4,4 hectares au nord de la société Geodis sont ouverts à l'urbanisation, en cohérence avec sa localisation, dernier tènement non bâti entre la zone d'activités et la route départementale RD929 qui forme une limite nette à l'extension de la zone d'activités.



Zone d'activités économiques de la Croix de Guerre depuis l'avenue de l'Europe

6,3 hectares à vocation d'activités et d'équipements rendus à la zone agricole par rapport au PLU de 2008



Extrait du PLU approuvé en 2008

La commune souhaite également maintenir sa structure commerciale, notamment les commerces et services de proximité implantés principalement le long de la rue de Beauvais et de la rue de Paris, qui participe pleinement à l'attractivité de la commune et répond aux besoins du quotidien des habitants ainsi que des habitants des villages alentours et des personnes venant travailler sur la commune de Neuilly-en-Thelle. L'amélioration qualitative de l'espace public, de l'accessibilité et du stationnement sur les abords de cet axe et autour de la place du Maréchal Leclerc y contribue. Ces activités commerciales auront la possibilité de se développer sur place. Pour assurer le maintien des rez-de-chaussé et des vitrines commerciales, le changement de destination des commerces et des services identifiés par une trame bleue au plan de découpage en zones vers une autre destination que commerciale, artisanale, de bureaux, de services ou d'équipements est interdit (secteur de diversité commerciale à protéger au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme).



Rue de Paris : principale rue commerçante de Neuilly-en-Thelle

De façon générale, dans l'ensemble des tissus bâtis constitués, le PLU rend possible de nouvelles activités ou le développement de celles déjà présentes, dès lors qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour l'environnement habité. En effet, Neuilly-en-Thelle dispose d'activités artisanales et de services, ainsi que d'activités agricoles dans les différentes trames urbaines de la commune, qui participent à la diversité des fonctions urbaines présentes sur la commune. Il convient de ne pas entraver leur développement, et de permettre la création de nouvelles activités dès lors qu'elles restent compatibles avec les fonctions existantes dans les tissus bâtis, notamment avec la fonction résidentielle. La réglementation d'urbanisme prévue au PLU révisé permet cette mixité urbaine en autorisant l'implantation ou le développement d'activités artisanales et de services dès lors qu'elles n'engendrent pas de nuisances, comme c'était déjà le cas dans le PLU adopté en 2008.

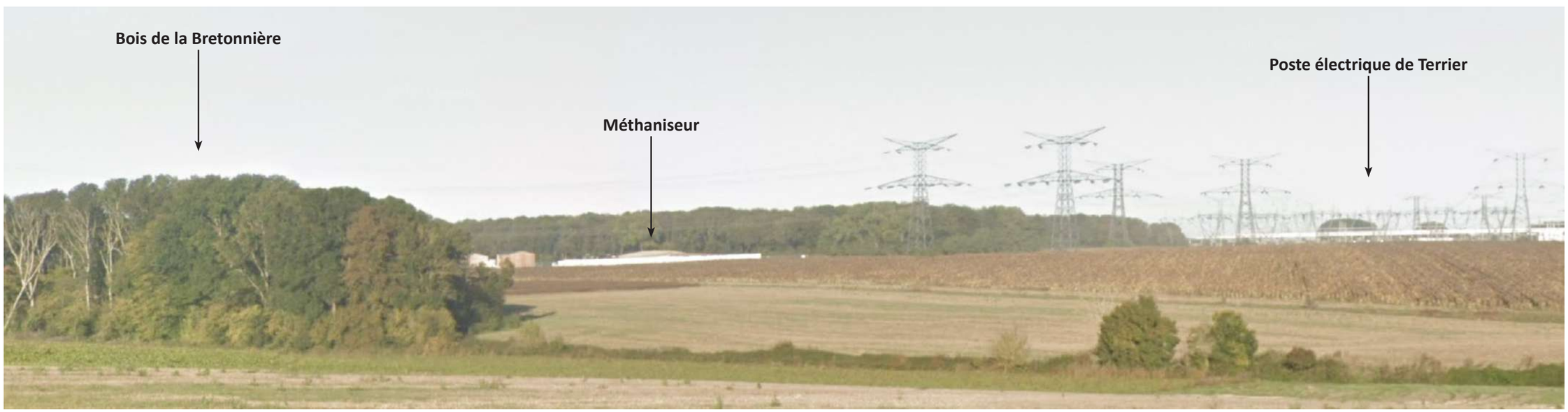
Il est notamment proposé de laisser en zone urbaine les corps de ferme des exploitations agricoles en activité qui sont clairement imbriqués dans la trame urbaine,

notamment les corps de ferme le long de la rue de Beauvais et de la rue de Paris, ainsi que le corps de ferme du Bellé situé au contact de la zone agricole, tout en laissant en zone agricole les emprises non bâties rattachées à ces exploitations et qui sont totalement voués à l'activité agricole. Un projet de nouveau bâtiment agricole a notamment été identifié à proximité du corps de ferme du Bellé. Ce classement en zone urbaine des parties des exploitations agricoles constituées de bâtiments anciens en dur, permet de les rendre plus mutables et évolutifs, dès lors que tout ou partie du corps de ferme ne serait plus dédié à l'activité agricole. C'est notamment le cas pour le corps de ferme au nord de la rue de Beauvais dont l'activité a cessé, et qui lequel le PLU révisé rend possible l'aménagement de nouveaux commerces en rez-de-chaussée sur le bâtiment à l'alignement de la rue de Beauvais, dans la continuité des commerces et services de proximité existants. C'est également le cas pour le corps de ferme de la rue de Paris, transformé en logement d'habitation, ou encore pour répondre aux demandes exprimées par les exploitants agricoles rencontrés le 17 avril 2021 lors de la réunion foncière et par le biais du questionnaire qui leur a été remis. Sur le corps de ferme du Bellé, une évolution des bâtiments vers une activité d'hébergement touristique, de réception, et/ou d'accueil d'activités de loisirs ou d'activités artisanales est notamment envisagé et explique son classement en zone urbaine du PLU.

Pour les exploitations agricoles en activité situées en dehors des trames urbaines constituées, a été privilégié un classement en zone agricole du corps de ferme, comme c'est le cas pour l'activité équestre et l'activité agricole au Bois des Cauches. De façon générale, la délimitation des secteurs constructibles tient compte des besoins agricoles afin de ne pas perturber les éventuels projets de création, de développement et de diversification des activités, conformément avec le diagnostic établi avec les exploitants du territoire. Ainsi, la quasi-totalité des terrains cultivés se trouvant à l'extérieur du secteur aggloméré, et non concernés par des contraintes environnementales fortes, sont inscrits en zone agricole, sauf quand les enjeux paysagers ou environnementaux nécessitent une limitation d'implantation de bâtiments ou d'installations nouvelles comme le cas peut se présenter sur les coteaux des talwegs ou sur les emprises des lignes à haute tension. La superficie totale de la zone agricole est de 886,5 ha, soit 56 % de la superficie totale du territoire communal.

Le projet communal prévoit également de conforter le site du méthaniseur, en activité depuis octobre 2020. Il se situe au lieu-dit « La Voye Monnaise » à l'est du bois de la Bretonnière vers Fresnoy-en-Thelle. Il permet la transformation d'environ 20 000 T de matière entrante par an et produit l'équivalent en matière sortante (le digestat). Son classement en zone agricole «A» au PLU rend possible son bon fonctionnement, et notamment d'éventuelles extensions en cas de développement de l'activité.

L'établissement isolé, anciennement Somico situé route de Morangle, accessible depuis la RD929 au sud du territoire en limite avec Fresnoy-en-Thelle, n'a pas manifesté de projet d'extension ou d'évolution de son activité. Ce site présente un enjeu de sécurisation des accès, et se situe à l'écart des trames déjà bâties. Le projet communal tient compte de l'activité existante, tout en maîtrisant l'extension de ce site qui n'a pas vocation à devenir une nouvelle zone d'activités. En cas de besoins d'extension de l'activité existante, cette dernière pourra se relocaliser dans la zone d'activités de la Croix de Guerre, vouée à cela.



Vue sur le méthaniseur depuis le sud du territoire communal

2.2.5 Bilan de la consommation d'espaces rendue possible par le projet communal

• Le PLU de 2008 a rendu possible l'artificialisation de 25 hectares entre 2009 et 2021

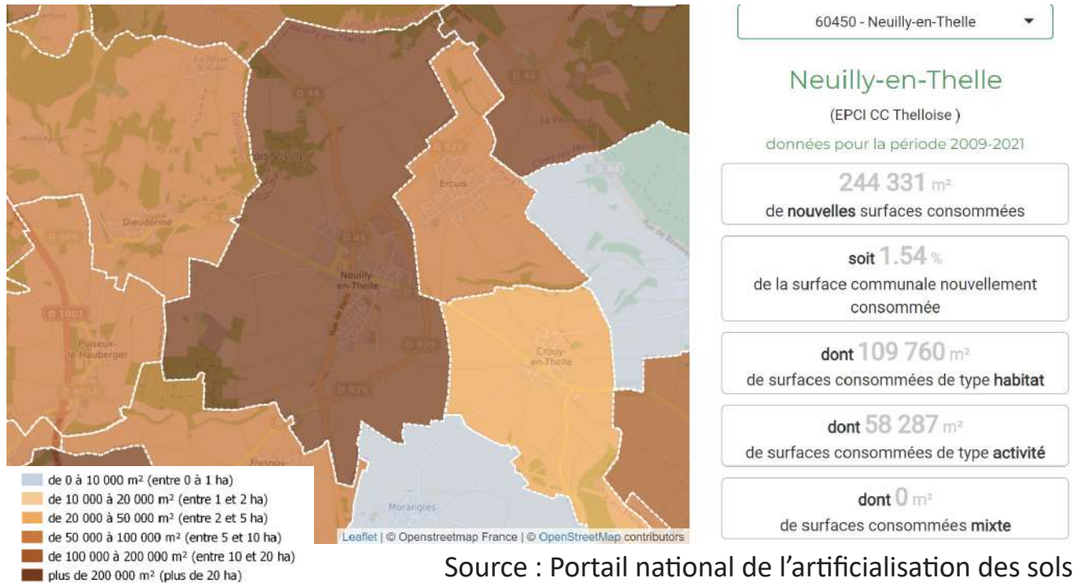
Sur la période d'application du PLU approuvé en 2008, **la consommation réelle d'espaces a été de 11,6 hectares pour l'habitat** (opérations chemin des Bœufs et opérations route de Crouy et chemin de la Procession), en tenant compte du fait que l'opération route de Crouy a en partie été bâtie sur une ancienne friche industrielles (ancienne briqueterie dont l'emprise s'étendait sur 1,9 hectare environ).

Concernant l'activité économique, les emprises occupées par l'activité ont peu évoluées ces dernières années du fait d'une prise de compétence du développement économique par la Communauté de Communes de la Thelloise et d'une structuration du service. On note la consommation de 0,9 hectare aménagé en 2022 à vocation économique, situé à l'angle de la route d'Ercuis et de la rue de l'Europe, mais cette consommation entre dans le bilan de la consommation foncière 2022-2031 demandé par la loi Climat et Résilience d'août 2021, et non dans la consommation de 2009 à 2021.

L'aménagement de la déviation RD929 à l'Est du bourg, anticipée dans le PLU de 2008 à travers la mise en place d'un emplacement réservé, est l'aménagement qui a consommé le plus d'espaces agricoles ces 10 dernières années, **avec 13,4 hectares d'emprises de voiries, emprises liées à l'aménagement des carrefours, et bas-côtés**.

La consommation d'espaces sur la période 2009-2021 est donc estimée à environ 25 hectares, ce qui concorde avec les données de l'observatoire de l'artificialisation des sols.

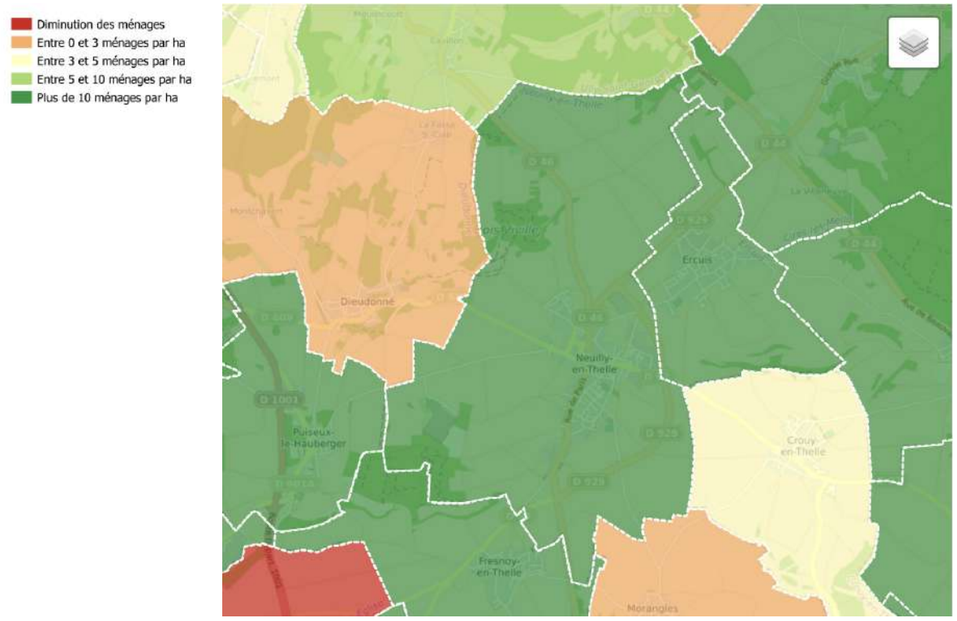
Consommation d'espaces sur la période 2009-2021



Source : Portail national de l'artificialisation des sols

En parallèle à cette consommation d'espaces importante sur ces 10 dernières années, l' portail national de l'artificialisation des sols met en évidence l'optimisation des densités de population et d'emplois sur le territoire communal, ce qui permet de nuancer cette consommation importante d'espaces. En effet, l'accueille de nouveaux ménages sur ce bourg-relais du territoire de la Thelloise explique les besoins fonciers. La consommation d'espaces sur les 10 dernières années a permis de répondre, en partie, à la crise du logements en permettant de loger au moins 280 nouveaux ménages sur le territoire.

Évolution du nombre de ménage par hectare consommé sur la période 2013-2018



Source : Portail national de l'artificialisation des sols

• Le PLU révisé rend possible l'artificialisation de 20 hectares entre 2021 et 2031

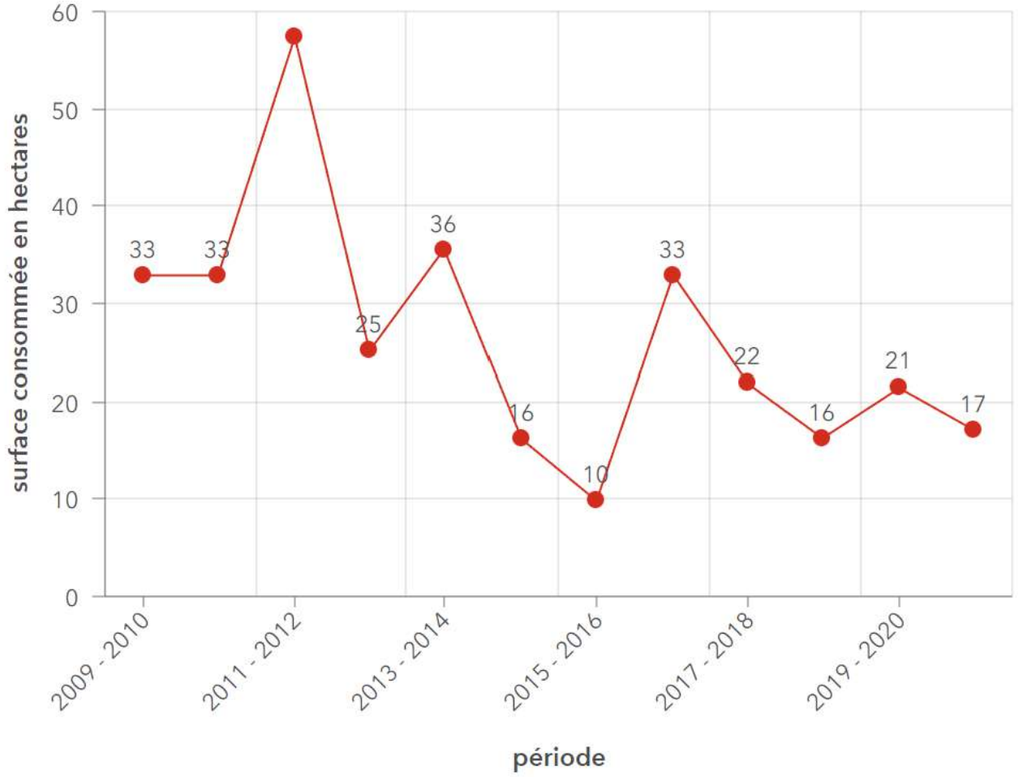
Les dispositions du PLU révisé rendent possible une consommation d'espaces de 0,8 hectare à vocation d'habitat et de 19,2 hectares à vocation économique (en intégrant l'emprise de 0,9 hectare déjà aménagée).

Il s'agit d'une emprise maximum pouvant être artificialisée. Le PLU étant un document de planification, il est tout à fait possible que la conjoncture implique moins de besoins fonciers que ce qui a été estimé à vocation d'habitat ou à vocation économique d'ici 2031. D'ailleurs, l'emprise 1AUh vouée à accueillir de nouveaux ménages ne pourrait être ouverte à l'urbanisation qu'après bilan d'application du PLU permettant de justifier ce besoin foncier, au regard du taux de remplissage du potentiel de logements dans la trame urbaine constituée par comblement des dents creuses, mutation des bâtiments existants et variation de la vacance.

• La compatibilité avec les objectifs de la loi Climat et Résilience

La loi du 22 aout 2021, dite loi Climat Résilience fixe un objectif de diviser par deux la consommation d'espace du territoire entre 2021/2031 par rapport à 2011/2021. Pour respecter la tendance générale fixée par la loi, la consommation d'espace 2021/2031 devrait tendre vers une surface maximum de 127 ha environ à l'échelle du bassin de vie de la Communauté de Communes de la Thelloise, puisque la consommation 2011/2021 est estimé à 254 hectares.

Consommation totale* (en hectares) entre 2011 et 2021 sur l'EPCI
Communauté de Communes de la Thelloise : 254 hectares



* total = activité + habitat + mixte + inconnu

Source : Portail national de l'artificialisation des sols

La loi Climat Résilience a institué une Conférence des SCoT au sein de chaque région française en vue de formaliser des propositions dans le cadre de la révision du SRADDET. Un travail collaboratif est donc actuellement entrepris par les SCoT des Hauts-de-France et les EPCI non couverts par des SCoT, guidé par la volonté de s'inscrire dans le développement des territoires régionaux et dans le respect des attendus de la loi. La Conférence des SCoT des Hauts de France devait rendre un avis auprès du Conseil Régional. Ses membres se sont réunis sous forme de « réunion préparatoire à la Conférence des SCoT » les 25 novembre 2021, 19 janvier 2022 ; puis formellement les 21 février, 4 avril, 21 juin 12 septembre et le 17 octobre 2022. Un principe de solidarité interterritoriale basée sur la complémentarité des territoires est actuellement en réflexion, et pourrait faire évoluer les objectifs pour le territoire de la Thelloise.

L'artificialisation possible de 20 hectares entre 2021 et 2031 sur la commune de Neuilly-en-Thelle est donc à croiser avec l'objectif qui sera fixé à l'échelle du bassin de vie de la Thelloise, en cours de déclinaison dans le SRADDET des Hauts de France, puis dans le prochain SCOT de la Thelloise. Les représentants de la Thelloise réitèrent l'intérêt du développement économique sur la commune de Neuilly-en-Thelle et soutiennent ce besoins foncier lors des Conférences des SCOT, prochainement traduit dans le futur SCOT. 20 hectares prévus sur le bourg-relais de Neuilly-en-Thelle, sur les 127 hectares possibles à l'échelle de la Thelloise, reste cohérent avec les objectifs de la loi puisque Neuilly-enThelle fait partie des rares communes de la Thelloise qui prévoit des emprises foncières vouées au développement économique.

A ce titre, la Communauté de Communes de la Thelloise a formalisé un courrier en date du 2 mars 2022 à l'attention de M. le Maire de Neuilly-en-Thelle, confirmant l'intérêt des zones inscrites à vocation économique pour le territoire intercommunal :

«Le territoire de Neuilly-en-Thelle représente du point de vue de la Communauté de communes Thelloise un véritable atout s'agissant de sa vocation économique. En effet, l'identification du territoire de Neuilly-en-Thelle au sein du SCOT en tant que pôle de développement économique à conforter dans le futur s'annonce structurant pour l'ensemble du territoire et porteur d'emplois et de recettes fiscales.

Le contexte qui nous permet d'identifier Neuilly-en-Thelle comme territoire à enjeu économique s'appuie sur la très prochaine saturation du foncier disponible sur le territoire de Chambly. Cette circonstance implique de se projeter vers d'autres communes bénéficiant d'une bonne accessibilité depuis la RD1001 et d'un bon niveau de services existant, comme l'est dotée votre commune. Chacun à notre niveau pouvons témoigner de l'attrait que représente Neuilly-en-Thelle à travers les nombreuses demandes d'entreprises désirant s'y implanter.

L'objectif de la Communauté de communes est prioritairement de permettre aux entreprises locales de s'agrandir et de se développer, en recherchant au maximum l'implantation de TPE-PME.

Afin de répondre aux questions qui se posent dans le cadre de la révision de votre Plan Local d'Urbanisme, un travail portant sur l'identification et la pertinence des zones de développement économique a été entrepris. En parallèle, dans le cadre de la révision du SCOT de la Communauté de communes Thelloise, il s'agit de répartir de manière stratégique et équilibrée les zones futures de développement économique. Cet exercice s'inscrit dans un contexte bien connu de très forte pression issue de l'Ile de France, pression qui s'est accrue avec la crise Covid.»

• Tenir compte des efforts de réduction de la consommation d'espaces, estimés à 53,3 hectares par rapport au PLU de 2008, protégés par la zone agricole (A) ou la zone naturelle (N) au PLU révisé

Le projet communal de la commune de Neuilly-en-Thelle traduit au PLU révisé prévoit une consommation d'espaces, aujourd'hui utilisé à des fins agricoles, qui n'a pu être évitée afin de garantir les conditions d'un développement mesuré de la commune qui tient un rôle de bourg relais à l'échelle de la Thelloise, entre les pôles urbains de Chambly, Creil, Méru et Beauvais.

Toutefois, il est à noter que cette consommation d'espaces est bien moindre que celle figurant au PLU de 2008 qui resterait applicable si la révision du PLU, sujet du présent rapport, n'était pas approuvée.

DESTINATION DE LA ZONE	PLU DE 2008 AVANT RÉVISION	PLU RÉVISÉ	VARIATION
• Habitat et équipements d'accompagnement	- Zone 1AUh : 27,8 ha - Zone 2AUh : 28 ha	- Zone 1AUh : 0,8 ha - Zone 2AUh : supprimée	Réduction des surfaces des zones à urbaniser de 55 hectares. Sachant que 13,5 hectares ont déjà été bâtis et intégrés à la zone U, la **réduction réelle de l'emprise des zones à urbaniser est en fait estimée à 41,5 hectares**.
	- Zone 1AUe : 5,5 ha	- Zone UP : 10,1 ha - Zone 1AUeqt:supprimée => La majorité des équipements sont attendus dans la zone UA ou UB.	**Réduction de l'emprise des zones vouées aux équipement de 5,5 hectares**.
• Activités économiques	- Zone UE : 40,4 ha, dont 27,8 hectares déjà aménagés - Zone 1AUe : 16,6 ha 57	- Zone UE : 43 ha dont 30,9 hectares déjà aménagés - Zone AUe : 6,5 ha	Réduction des surfaces des zones urbaines et à urbaniser de 7,5 hectares. Sachant que 1,2 hectare situés dans la zone 1AUe ont été consommés pour la déviation RD929, la **réduction réelle de l'emprise à vocation économique est en fait estimée à 6,3 hectares**.
TOTAL des emprises rendues à la zone agricole ou naturelle			**53,3 hectares**

2.3 Les objectifs qualitatifs du projet communal

L'approche quantitative précédente et les objectifs chiffrés avancés sont à confronter aux considérations et aux exigences qualitatives de l'aménagement et du développement de la commune au sein de l'intercommunalité. Ceci concerne l'ensemble du territoire communal : les tissus bâtis existants, les secteurs constructibles, l'espace agricole et les milieux naturels.

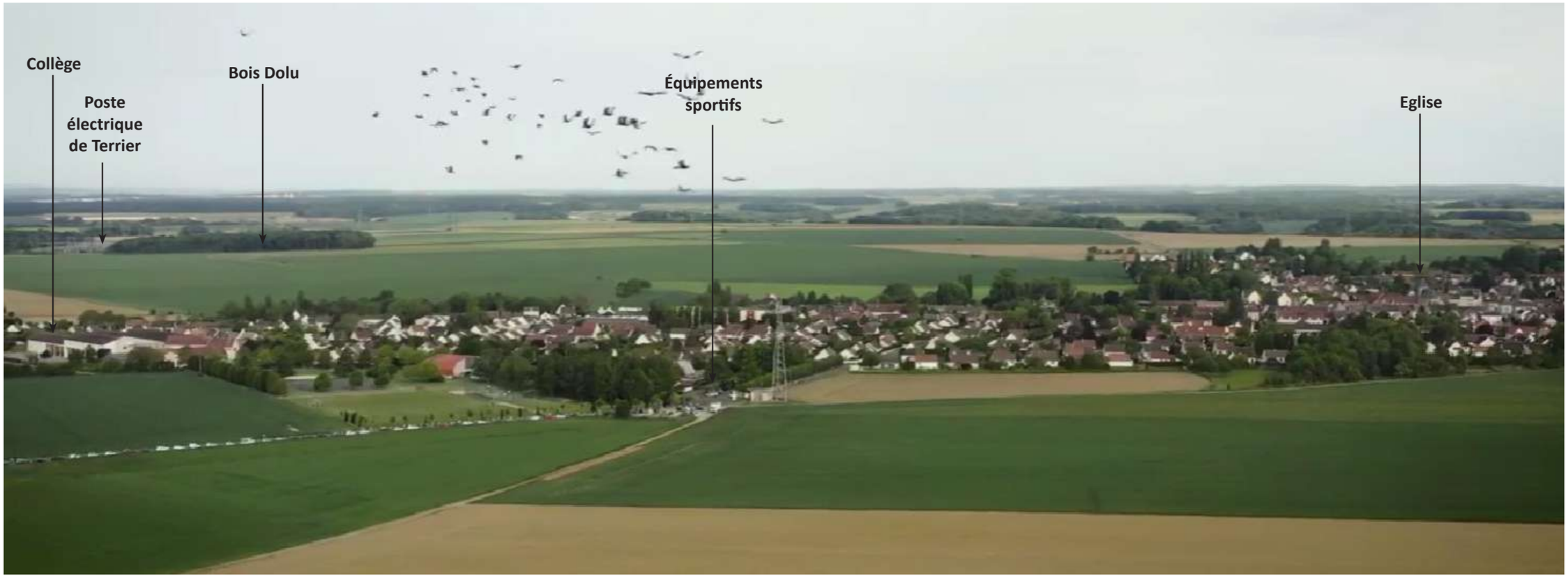
Cette double perspective qui constitue le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a permis de déterminer le plan de découpage en zones et le règlement, dans le but d'éviter les incidences significatives de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et le paysage.

2.3.1 A l'échelle de l'ensemble du territoire communal

Les objectifs quantitatifs et qualitatifs du projet communal sont synthétisés à travers la pièce n°2b du PADD, qui correspond à la traduction graphique des orientations d'aménagement proposées.

Le territoire communal de Neuilly-en-Thelle, de 1582 hectares, s'inscrit dans l'entité géographique et paysagère du plateau de Thelle, caractérisée par des paysages de plateau vallonné, de boisements, d'herbages et de champs ouverts. Ce plateau s'étend entre la cuesta du Bray au nord et la cuesta du Vexin au sud, et entre la vallée de l'Epte à l'ouest et la vallée de l'Oise à l'est. Il est entaillé par de multiples vallons et cours d'eau qui convergent vers les rivières situées au sud, en partie basse. Depuis le haut du plateau, ces vallons parfois secs (les «fonds») constituent un chevelu dense, en «peigne», qui créé un relief varié. La particularité de Neuilly-en-Thelle réside dans la présence de ces fonds secs qui créent des entailles plus ou moins profondes dans ce paysage de plateau agricole, suivant l'axe nord-sud qui correspond à l'inclinaison naturelle du plateau.

Sur la commune, le paysage est donc assez peu varié, largement dominé par les emprises cultivées sur le plateau, tandis que seulement les coteaux et les fonds secs, ainsi que les franges du tissu bâti, comportent des boisements et des surfaces en herbe. Ce relief de plateau incliné offre quelques points de vue remarquables sur le paysage communal, où les franges des trames urbaines sont nettement visibles au contact de l'espace agricole.



Perspective sur le plateau de Thelle : Vue sur la frange Est du bourg au contact des espaces agricoles

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables proposé visent à valoriser la qualité des paysages et du patrimoine bâti au regard des spécificités du site dans lequel s'inscrit le territoire communal. Chaque entité paysagère fait l'objet de dispositions qui lui sont propres, visant à valoriser ses caractéristiques et à protéger les milieux, les points de vues remarquables et le patrimoine bâti.

Le territoire communal peut ainsi être divisé en 3 entités paysagères distinctes :
- le plateau agricole
- les coteaux boisés et fonds secs
- les secteurs agglomérés

• L'entité paysagère du plateau agricole

Le plateau agricole constitue un paysage rural où les activités agricoles de cultures en champs ouverts prédominent. Le plateau agricole de Neuilly-en-Thelle est composé de paysages de grandes cultures et de champs ouverts. Les grands paysages ouverts et les perspectives notables sur Neuilly-en-Thelle et les villages voisins incitent à la préservation de cette entité paysagère. De manière à assurer le bon fonctionnement des exploitations agricoles qui participent à la richesse économique de la commune, il est délimité une zone agricole où les seules nouvelles constructions admises sont celles liées ou nécessaires à l'exploitation agricole, et celles permettant le fonctionnement des équipements d'infrastructure. Le maintien d'une agriculture performante et respectueuse des paysages est préconisé.

Le relief est très peu marqué et les espaces plantés peu nombreux, ce qui offre donc un paysage très ouvert et peu diversifié. La recherche d'une bonne intégration au site est donc demandée pour toute nouvelle construction. Il conviendra notamment d'éviter l'implantation de nouvelles grandes unités agro-industrielles sur ce secteur et l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole qui pourront être construits devra être particulièrement soignée. Les dispositions réglementaires de la zone agricole «A» demandent ainsi à ce que les constructions de plus de 50 m^2 d'emprise au sol, implantées aux champs, fassent l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site.

La grande ouverture paysagère de cette entité permet des vues depuis le haut du plateau au nord vers les vallées au sud. Ainsi, depuis les principales routes, on distingue



Perspective sur l'unité paysagère du plateau agricole depuis le sud du territoire

au loin les masses sombres des massifs situés sur le versant sud de la vallée de l'Oise. Les vallées de l'Oise et de l'Esches en tant que telles ne sont pas perceptibles. Depuis ce paysage ouvert, les lignes électriques du poste de Terrier sont visibles en tout point de la commune. En revanche, les infrastructures routières sont généralement peu visibles et s'intègrent dans le relief du plateau. Ce paysage permet également des points de vue sur les franges des tissus bâtis d'Ercuis et de Fresnoy-en-Thelle. Les dispositions réglementaires du PLU révisé prévoient un secteur de la zone agricole, le secteur «Ap», visant à préserver et mettre en valeur ces points de vue. Dans ces secteurs, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que leur nature, leur aspect et leur gabarit ne porte pas atteinte aux perspectives paysagères identifiées, que leur dimension soit limitée à 50 m^2 d'emprise au sol et présenter un caractère démontable (sans dalle béton). La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage, et les seules constructions autorisées devront être recouverte d'un bardage en bois naturel ou bois peint dans la teinte des milieux naturels (brun ou gris) de façon à s'intégrer de la façon la plus discrète possible au grand paysage. Un traitement paysager sera demandé quelque soit la taille de la construction.

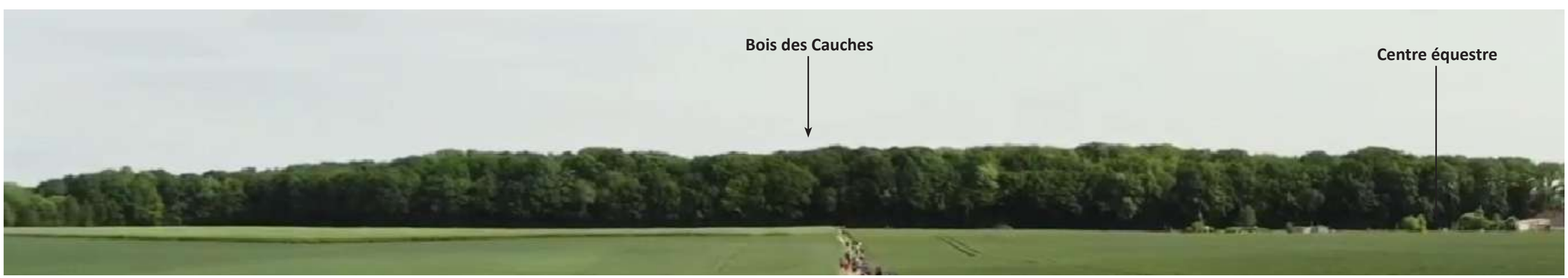
La protection des perspectives paysagères de cette entité est également traduite dans les OAP thématiques «Paysages, biodiversité et trame verte et bleue qui précise que dans les cônes de vue identifiés, l'implantation des constructions et installations dans les espaces en creux sera privilégiée et elles devront être réalisée au plus près du sol naturel en réduisant le plus possible les mouvements de terrain. La forme du bâtiment ou de l'équipement sera la plus simple possible. Les matériaux et les couleurs choisis seront le plus neutre possible, adaptés au contexte paysager comme précisé dans le règlement du secteur «Ap». Toute nouvelle construction doit être accompagnée de plantations, en choisissant des essences dont la hauteur adulte se rapprochera de la hauteur maximale du bâtiment.

Cette entité paysagère compte une unité de méthanisation implantée aux franges du bois de la Bretonnière, au sud-ouest du territoire communal. Ce méthaniseur s'intègre bien dans le paysage grâce aux lisières boisées situées à proximité, et du fait qu'il soit peu visibles depuis les principaux axes de communication qui traversent le territoire communal. De façon à rendre possible le développement des énergies renouvelables tout en veillant à ce que ce développement reste acceptable d'un point de vue de la saturation du paysage vis-à-vis de ces infrastructures de grande taille, les OAP thématiques «énergie» définissent les critères de localisation de ces projets pour s'assurer de leur intégration dans le grand paysage. Les nouvelles infrastructures d'énergies renouvelables de type méthanisation, parc éolien ou parc photovoltaïque devront être situés à plus de 500 mètres d'une habitation, à plus de 100 mètres des principaux boisements, en dehors des lignes haute tension, des cônes de vue et du périmètre de monument historique. Une cartographie accompagne cette OAP pour flécher les secteurs où le développement des énergies renouvelables reste cohérent avec les caractéristiques paysagères du Plateau de Thelle.

- **L'entité paysagère des coteaux boisés et des vallons**

Le territoire communal de Neuilly-en-Thelle se situe à l'amorce de plusieurs fonds. Le fond au nord au niveau du Bois de Viville et le fond au sud au niveau du Bois de la Bretonnière drainent les eaux pluviales jusqu'à la Gobette, puis l'Esches. Le fond situé en limite communale au nord-est est quant à lui orienté vers le ruisseau de Cires qui rejoint ensuite le Thérain. En raison du sol et du relief peu propice à l'exploitation agricole, les versants abrupts de ces fonds sont occupés par des boisements qui jouent un rôle significatif dans le paysage et dans le maintien du sol en cas de ruissellement. La protection de ces couverts boisés est donc essentielle.

Ces boisements figurent en zone naturelle «N» au PLU révisé, et sont identifiés en espace boisé classé au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme afin de garantir leur pérennité. En effet, ils n'appartiennent pas nécessairement à un massif boisé de plus de 4 ha et ne sont pas soumis à la législation forestière. L'inscription en espace boisé classé soumet à autorisation toute coupe et abattage qui pourra être autorisée sous conditions de replantations ou de regénération afin de conserver le caractère pérenne



Perspective sur l'entité paysagère des coteaux boisés et des vallons : les lisières du Bois des Cauches

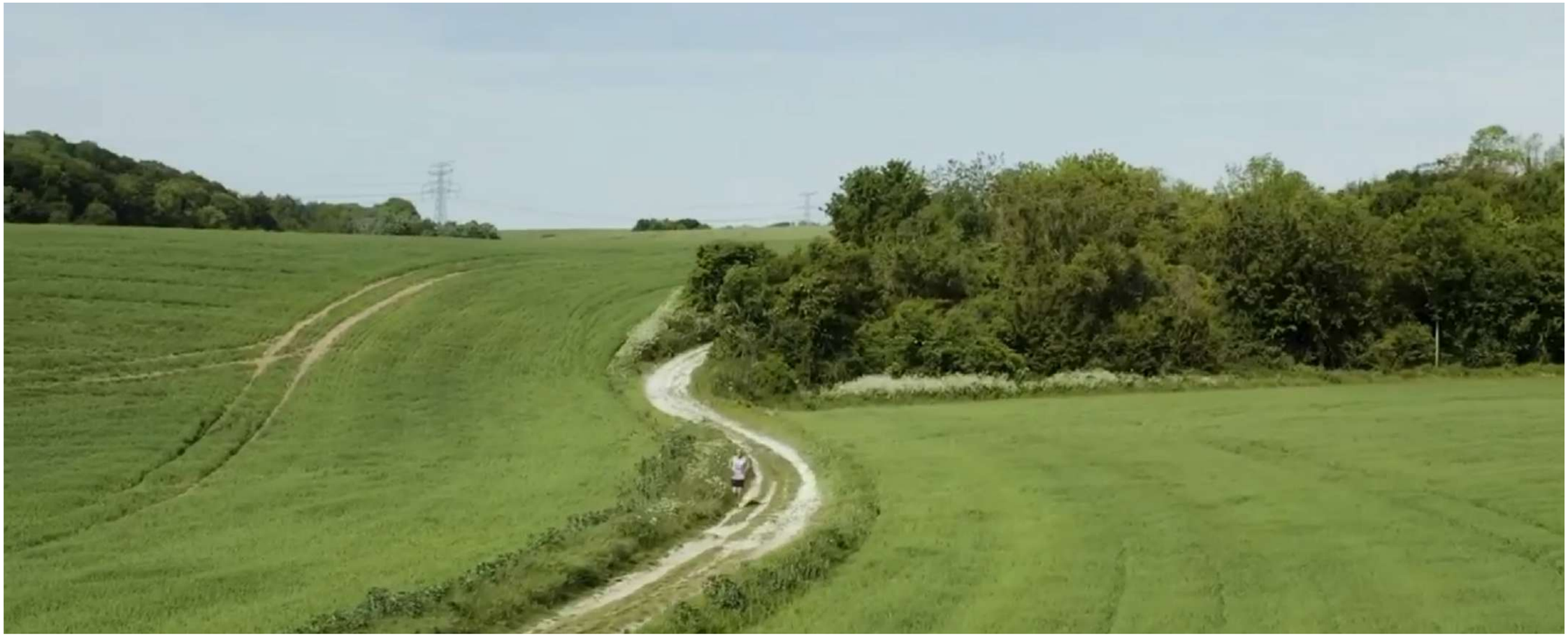
des boisements.

Le fond sec situé sur la frange ouest du tissu bâti du bourg correspond à un fossé qui draine les eaux de ruissellement du bourg vers les bassins d'orage au sud-ouest de la trame bâtie. Les OAP thématiques «paysage, biodiversité et trame verte et bleue» veille à définir des prescriptions permettant d'assurer la fonctionnalité des fossés. Il sera donc demandé de maintenir une dominante végétale qui reposera sur le maintien des espaces en herbe sur une partie suffisante du linéaire du fossé, et le maintien de zones tampons végétalisées le long des fossés pour limiter l'afflux de terres en provenance des parcelles cultivées avoisinantes et aider à la stabilisation des berges. L'entretien des fossés, nécessaire pour garantir leur fonctionnalité, devra privilégier l'enlèvement des sédiments et de la végétation (lorsque celle ci devient trop dense) sans surcreuser, de préférence à l'automne, et éviter les curage à blanc, c'est à dire le reprofilage des berges et le décapage des végétaux. L'entretien des berges par une fauche annuelle est demandée pour maintenir des milieux favorables pour la faune et la flore.

• L'intégration des franges des secteurs agglomérés au contact des grandes entités paysagères du territoire

L'organisation spatiale des parties urbanisées tient compte du bourg de Neuilly-en-Thelle, du hameau des Cauches qui compte une dizaine de logements, un siège d'exploitation agricole et une activité équestre, et de l'écart de Terrier qui comprend 7 pavillons correspondant à d'anciens logements de fonction des employés du poste électrique.

Au sein du plateau agricole, la présence du végétal y est très rare (absence de haies ou de bosquets). Les seuls éléments boisés visibles depuis le plateau correspondent aux lisières boisées sur le haut des coteaux des vallons secs et aux franges du tissu bâti qui s'accompagnent de jardins plantés. Il convient donc de conserver les strates végétales sur les franges du tissu bâti du bourg qui permettent de l'intégrer au paysage. Dès lors, les fonds de jardin au contact de l'espace agricole, en particulier la frange



Perspective sur l'entité paysagère des coteaux boisés et des vallons : les lisières du Bois de Vivilles et coteaux de la vallée de l'Enfer

verte sur tout le pourtour ouest du bourg, ont été classés dans un secteur de la zone naturelle, le secteur «Nj», dans lequel ne sont admis que un abris de jardin lié à une habitation existante et limité à 15 m² d'emprise au sol, et un abris pour animaux d'une emprise maximum de 30 m² et démontable. Grâce à ces disposition réglementaires, ces emprises sont préservées du développement urbain, et l'usage de jardin d'agrément, jardin potager, verger ou de pâture reste possible en accordant un peu de souplesse sur les abris de jardin et abris pour animaux. En limitant à un par unité foncière et en encadrant leur taille, ces abris admis restent très limités ce qui permet d'éviter l'effet de «cabanisation» qui pourrait par ailleurs avoir des incidences négatives sur le paysage. Les OAP thématiques «Paysages, biodiversité et trame verte et bleue» précisent que ces secteurs «Nj» devront garder une dominante végétale qui reposera sur la préservation des arbres existants et la présence d'au moins une haie composée d'essences locales et variées (les types d'essences préconisées sont listées dans l'OAP). Les clôtures au contact de l'espace agricole seront nécessairement végétalisées. Les abris de jardin et abris pour animaux admis dans ces secteurs devront s'intégrer avec les caractéristiques naturelles de ces milieux en adoptant des matériaux en bois naturel foncé qui leur permettront de se fondre dans le paysage végétalisé.

Les orientations du projet communal limitent les possibilités de nouvelles urbanisations sur le hameau du Bois des Cauches et sur l'écart de Terrier au regard de leur éloignement de la centralité de la commune. Il s'applique donc ici un principe d'urbanisation limitée du hameau et de l'écart afin de lutter contre l'étalement urbain. Au Bois des Cauches, seuls de rares terrains encore libres de construction, le long des voies suffisamment équipés par les réseaux et contenus dans l'enveloppe bâtie, sont constructibles. Les perspectives d'évolution envisagées au PLU révisé concernent donc uniquement le bourg de Neuilly-en-Thelle afin d'éviter l'étalement urbain, d'optimiser le fonctionnement général de la commune par un renforcement de la centralité tout en privilégiant la proximité des équipements et de profiter de l'aménagement de nouveaux secteurs pour améliorer les conditions de desserte (véhicules et piétonnes).



Perspective sur l'entité paysagère du tissu bâti du bourg: des franges végétalisées à préserver au contact des espaces agricoles

• La prise en compte des risques naturels

Les orientations du projet communal tiennent compte des risques naturels constatés sur l'ensemble de la commune. Au regard du relief légèrement incliné du plateau de thelle, et de la présence de vallons sur le territoire communal, Neuilly-en-Thelle compte des axes de ruissellements qui s'écoulent globalement suivant un axe nord/sud depuis les plateaux et versants agricoles vers la vallée de l'Oise et ses affluents. Ces axes de ruissellement peuvent provoquer des coulées de boue et inondations liées aux eaux pluviales en cas de fortes précipitations. Selon les cartographie du Bureau de Recherches Minières et Géologiques (BRGM), le territoire communal est concerné par un risque d'inondation par coulées de boue l'aléa fort qui concerne particulièrement la partie nord et la partie ouest du tissu bâti bourg, ainsi que l'écart de Terrier. Le hameau du Bois des Cauches et la partie Est du tissu bâti du bourg sont catégorisés en aléa moyen. Pour tenir compte de ce risque, le projet communal a redéfini la localisation des secteurs voués à accueillir des nouveaux habitants sur le territoire. Les zones à urbaniser «1AUh» du secteur de la couture aux Nonains et «1AUh» du secteur du fond de Pieu situés à l'Ouest du bourg, et la zone «2AUh» du secteur du Clos Médecin situé au nord du bourg ont donc été supprimés au regard de leur consommation importante d'espaces agricoles, mais également pour mieux tenir compte du risque d'inondation par ruissellement et coulées de boues. Les zones à urbaniser «1AUh» et «1AUe» maintenues au PLU révisés sont situées dans les secteurs du territoire communal les moins impactés par ce risque. Le risque est donc bien pris en considération en évitant tout développement de l'urbanisation dans les secteurs les plus sensibles.

L'entretien du fossé à l'ouest du bourg est à la charge de la commune sur la partie proche des bassins d'orage au sud du bourg, mais pour le reste il traverse des terrains privés et l'entretien est sensé être à la charge des propriétaires. A ce jour, le bon entretien du fossé n'est pas assuré : il est envahi par la végétation susceptible d'entraver le bon écoulement des eaux pluviales. Le PLU révisé rappelle le cadre réglementaire afin que les propriétaires des terrains riverains procèdent à l'entretien régulier du fossé (article 640 et 641 du Code Civil). La commune n'a pas l'obligation d'entretenir le fossé privé, mais elle peut le faire avec l'accord des propriétaires concernés (convention à établir avec les propriétaires). A ce titre, 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. A ce titre, il est demandé de maintenir une dominante végétale et des zones tampons végétalisées le long des fossés, et l'enlèvement des sédiments et de la végétation lorsque celle-ci est trop dense. L'entretien des berges par une fauche annuelle est demandée.

Les bassins d'orage au sud du bourg ont été aménagés dans les années 1980, soit avant les épisodes d'inondation par ruissellement et coulées de boue recensés en 1992 et 1999 sur la commune. Une étude hydraulique et environnementale est en cours sur ce secteur pour permettre leur bonne fonctionnalité, et participer à la reconquête du secteur en tant que milieu humide. A ce titre, le secteur des bassins d'infiltration des eaux pluviales a donc été inscrit dans la zone naturelle du PLU, secteur «Np» vous à rendre possible les installations et aménagements publics, en cas de besoin d'aménagement des bassins actuels pour les rendre plus efficaces en cas d'orage, et pour répondre rendre possible leur aménagement pour la reconquête des milieux humides.

L'aménagement du réseau d'eau pluvial sur la majorité du bourg, sur-dimensionné pour recueillir les eaux pluviales de l'ensemble du bourg, permet aujourd'hui de bien gérer ce risque. Quelques constructions rejettent encore les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées, ce qui peut saturer occasionnellement le réseau et créer des débordements ponctuels au sud du bourg, au niveau du Bellé. Les dispositions du PLU imposent une gestion des eaux pluviales à la parcelle (par infiltration ou stockage), interdisant de ce fait le rejet des eaux de pluie dans le réseau public, pour justement éviter la saturation du réseau collectif en cas d'orage. Pour faciliter la gestion des eaux pluviales à la parcelle, le règlement écrit du PLU prévoit plusieurs dispositions allant dans ce sens : en zone urbaine «U», au moins 35 % de l'emprise totale des terrains restera en emprise de pleine terre, favorisant l'infiltration des eaux de pluie. Ce ratio monte à 40 % en zone à urbaniser «AUh», et 25 % pour les zones vouées à l'accueil d'activités «UE» et «AUe». Au moins une des places de stationnement demandées sur l'emprise des terrains devra rester non imperméabilisée.

Les orientations du projet communal tiennent également compte du risque de remontée de nappes phréatiques et de mouvement de terrain. Selon la carte du BRGM, l'ensemble du tissu bâti de Neuilly-en-Thelle serait classé en aléa nul à faible de remontée de nappe, et seul le secteur du vallon au sud du Bois des Cauches (secteur aux lieux-dits les Etoquis, Beauregard, Vallée de l'Enfer, Raidemont) serait concerné par une nappe d'eau subaffleurante dans le fond et un aléa fort à très fort sur les coteaux. L'aléa de mouvement de terrain lié aux pentes et au relief est également cantonné à ce secteur. Ces risques sont donc bien pris en considération, en évitant tout développement de l'urbanisation dans ce secteur sensible, qui a été classé en zone naturelle «N» au plan de découpage en zones.

Le risque de mouvements de terrains est pris en considération. Il concerne les caves du patrimoine bâti ancien dans le centre-bourg qui peuvent s'effondrer en cas de remontée de nappe. Le sous-sol du centre-ancien demeure fragile du fait de ces cavités. Pour répondre aux enjeux de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, le projet communal identifie plusieurs secteurs de mutation possible au sein du bourg pour accueillir les objectifs de logements définis par le scénario retenu (densification dans les dents creuses, variation de la vacance, mutation d'anciens corps de ferme et bâtiments agricoles et mutation de l'ancienne pépinière). Ces secteurs se situent pour certains dans le centre-bourg ancien, et peuvent donc être concernés par ce risque d'effondrement. Des études de sol sont systématiquement demandées par les notaires en cas de construction nouvelle (nécessaires pour les propriétaires pour bénéficier des assurances), ce qui permet de prendre ce risque en considération.

• La prise en compte des espaces agricoles

Les espaces à vocation agricole occupent 73 % du territoire communal. Ces terres sont destinées à la culture industrielle, avec une prédominance de l'activité céréalière et de la culture industrielle (betterave, pomme de terre, oléagineux, etc.). Il reste peu de surfaces en herbe, principalement localisées dans les vallons secs.

Pour les terres déclarées agricoles, situées en dehors des espaces à enjeu environnemental notable, de manière à assurer le bon fonctionnement des exploitations agricoles et équestres qui participent à la richesse économique de la commune, il est délimité une zone agricole «A» de près de 1150 hectares où les seules constructions admises sont celles liées ou nécessaires à l'exploitation agricole, et celles permettant le fonctionnement des équipements d'infrastructure. Cet espace occupe le plateau, hors secteurs agglomérés ou sur le point d'être urbanisés (extension autour de la zone d'activités de la Croix de Guerre).

Autour du méthaniseur, des bâtiments agricoles et équestres du bois des Cauches et autour du bâtiment agricole du Bellé, les emprises déclarées agricoles ont été classées en zone «A» de façon à rendre possible l'évolution normale des activités, l'extension si besoin des bâtiments existants, ou la création de nouveaux bâtiments.

Le maintien d'une agriculture performante mais respectueuse des paysages est préconisé. A ce titre, dans cette zone agricole «A», les constructions de plus de 50 m^2 d'emprise au sol, implantées aux champs, devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site. Parmi les 1150 hectares de zone agricole, un secteur «Ap» a été définit dans les deux principaux cônes de vue identifiés sur le territoire : un cône de vue depuis la route RD46 au nord du bourg (route de Ressons-l'Abbaye à Neuilly-en-Thelle menant vers le hameau du Bois des Cauches) en direction du bourg de Neuilly-en-Thelle, et un cône de vue depuis la RD929 au sud du bourg (déviation de Neuilly-en-Thelle) en direction du sud du territoire et la vallée de l'Oise. Dans ce secteur, qui couvre une superficie de 261 hectares, les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole sont admises à condition que leur nature, leur aspect et leur gabarit ne porte pas atteinte aux perspectives paysagères identifiées, que leur dimension soit limitée à 50 m^2 d'emprise au sol, que leur hauteur soit limitée à 8 mètres au faîtage et qu'elles présentent un caractère démontable (sans dalle béton). Dans ce secteur «Ap», toutes les constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager, accompagnées de haies champêtres d'essences locales ou de bouquet d'arbres (applicable aux constructions inférieures à 50 m^2). A noter que ce secteur «Ap» n'a pas été inscrit à proximité des activités agricoles déjà implantées, leur permettant d'évoluer notmale

Dans le vallon sec au sud du Bois des Cauches, les emprises déclarées agricoles en gel ou en prairies permanentes, qui jouent un rôle écologique notable sur les coteaux calcicoles et le fond de vallon, ont été classées en zone naturelle «N», pour tenir compte des trames vertes et bleues et du maintien de la biodiversité sur le territoire en évitant l'impact d'une imperméabilisation des sols par un bâtiment d'activité agricole. Dans tous les cas, ce secteur est concerné par des risques de mouvement de terrain lié au relief et de remontée de nappes phréatiques en cas de ruissellement, qui limitent l'intérêt d'un développement de bâtiment agricole dans ce secteur.

• La mise en valeur des chemins de circulation douce

Le territoire communal dispose de plusieurs sentiers et chemins ruraux depuis le bourg, traversant le plateau agricole jusqu'aux milieux naturels. Les chemins les plus empruntés pour une promenade de loisirs sont les chemins qui mènent au bois de Viville depuis la rue du Chemin des Bœufs, et l'ancienne voie ferrée aménagée en voie douce vers Ercuis et vers Fresnoy-en-Thelle en passant par le chemin de la Procession à l'est du bourg et par le chemin qui longe la déviation. Ces chemins ruraux sont également utilisés par les exploitants agricoles et par l'activité du méthaniseur. Ils constituent autant de lieux de promenade à mettre en valeur à l'échelle communale et à l'échelle intercommunale pour contribuer à accentuer la qualité du cadre de vie.

Les orientations du PADD visent à optimiser l'accès à ces chemins depuis les différentes entités bâties du village par le maintien et la valorisation de ces cheminements piétonniers existants.

2.3.2 A l'échelle de l'ensemble des secteurs urbanisés

1) L'habitat

• Le scénario de développement urbain pour l'habitat : entre 90 % et 100% des logements sont attendus dans la trame déjà bâtie

L'objectif principal est d'autoriser un développement maîtrisé de la commune améliorant son fonctionnement et confirmant son rôle de bourg relais à l'échelle du Pays de Thelle, tout en tenant compte des enjeux en matière de modération de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers, et de lutte contre l'artificialisation des sols. Ces dernières années, la commune a connu plusieurs opérations d'ensemble sur les fonciers identifiés en zone à urbaniser «1AU» de l'ancien document d'urbanisme adopté en 2008. Depuis 2016, on recense notamment l'opération portée par le bailleur social l'OPAC rue Nadège Mora et Suzanne Camus (60 logements), la résidence du Chalet portée par Oise Habitat (32 logements), la seconde tranche de l'opération de l'OPAC avec la résidence des Marronniers (25 logements) et rue Simone Veil (25 logements) et deux opérations de lotissements portée par l'aménageur Flint rue de la Procession et Chemin des Bœufs (respectivement 33 logements et 72 logements), soit 247 logements prévus sous forme d'opération d'ensemble. En parallèle à ces opérations, la commune connaît une certaine pression foncière liée au desserrement des ménages de la métropole parisienne grâce aux coûts du fonciers et des logements qui restent attractifs. De ce fait, le tissu bâti de Neuilly-en-Thelle a connu un remplissage des terrains libres de construction et la division d'un certain nombre de logements existants en plusieurs logements.

De ce fait, depuis l'entrée en vigueur du PLU adopté en 2008 jusqu'en 2021, l'augmentation de population est estimée à un gain de 860 habitants et un gain de 370 logements. Les équipements existants sur la commune, en particulier les équipements scolaires, arrivent aujourd'hui à saturation, et la plus grande maîtrise du développement urbain sur le territoire a été un des objectifs qui a motivé la révision du PLU. Ce d'autant que le PLU adopté en 2008 rendait encore possible l'accueil de nouveaux logements sur près de 40 hectares encore disponibles, soit une capacité d'accueil estimée à 800 logements supplémentaires en appliquant les densités proposées dans le projet de SCoT de 20 logements / ha, sans compter le potentiel de logements dans la trame déjà bâtie.

Au regard de l'organisation du territoire composée d'un bourg doté de tous les équipements, services, commerces et l'emploi, les secteurs potentiels d'accueil de nouveaux logements se sont donc logiquement concentré sur le bourg de Neuilly-en-Thelle. Le hameau du Bois des Cauches et l'écart de Terrier, composés de moins d'une dizaine de logements, sont relativement éloignés du bourg, et le hameau du Bois des Cauches est doté de réseaux insuffisant pour permettre son développement.

Le choix retenu dans ce PLU vise à miser en priorité sur une politique de renouvellement urbain du bourg et d'accueil des futurs logements au sein de la trame bâtie. Le scénario retenu en matière d'habitat vise en effet à privilégier le remplissage des emprises encore libres de construction dont une partie pourrait être bâti d'ici 2035, à tenir compte du potentiel de logements vacants qui pourrait être réhabilité et remis sur le marché des résidences principales, et à tenir compte des possibles mutations du bâti existant, notamment les corps de fermes, anciens bâtiments agricoles et bâtiments d'activités. Ainsi, 150 logements supplémentaires sont estimés sur la base des disponibilités résiduelles dans la trame urbaine déjà constituée du bourg. Le détail de la capacité du tissu bâti existant est détaillé au chapitre portant sur les justifications quantitatives du projet. Il a donc été décidé de confirmer 4 secteurs en particulier au sein de la trame bâtie, en mesure de recevoir de nouveaux logements sur la période d'application du PLU révisé et dont l'aménagement est encadré par des orientations d'aménagement et de programmation de façon à veiller à la qualité de l'opération. Il s'agit du secteur du corps de ferme de la rue de Beauvais, du secteur de la Pépinière de la rue Paul Demouy, du secteur du bâti agricole de la rue de Paris, et du secteur du corps de ferme du Bellé.

Si les logements attendus au sein de l'enveloppe urbaine suffisent à répondre au scénario de développement démographique retenu sur la commune à horizon 2035, la commune ne prévoit pas d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs en extension urbaine. En revanche, si les logements attendus par comblement des dents creuses, par variation de la vacance ou par mutation du bâti existants ne sont pas réalisés du fait de diverses contraintes (rétention foncière potentielle, difficultés à réhabiliter le bâti dégradé, degré d'exigence de l'architecte des bâtiments de france...) et que la commune constate lors de son bilan d'application du PLU d'ici 6 ans que la répartition des tranches d'âges sur la commune ne permet plus le bon fonctionnement des équipements et amorce une tendance au vieillissement démographique, une emprise de 0,8 hectare a été maintenue parmi la zone 2AU identifiée au PLU de 2008 pour permettre l'accueille d'une quinzaine de logements, sous condition que cette ouverture à l'urbanisation puisse justement être justifiée par le taux de remplissage insuffisant du potentiel de logements recensé dans le bourg.

• Le secteur du corps de ferme de la rue de Beauvais : 10 à 12 logements attendus par renouvellement urbain

Ce secteur rend possible la mutation d'un ancien corps de ferme enclavé au sein du tissu urbain du bourg, **dont le projet est soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP sectorielles - cf : pièce n°3 du PLU), mais reste dépendant du bon vouloir des propriétaires**. Classé en zone urbaine «UA» du fait de sa localisation dans le centre-bourg ancien, ce grand bâtiment à l'alignement sur rue dans la continuité des bâtiments de la rue de Beauvais constitue un élément de patrimoine bâti ancien à mettre en valeur dans le paysage du bourg de Neuilly-en-Thelle. A ce titre, il est prévu le maintien du bâtiment sur rue et du bâtiment du corps de ferme situé à l'arrière organisé autour de la cour carré. Composés de pierres ou de briques, avec une toiture à 4 pans en tuiles traditionnelles d'ouvertures plus hautes que larges avec des menuiseries en bois anciennes, ces bâtiments participent pleinement à l'identité de la commune. Le porche

imposant sur rue et son portail son à préserver. Les anciennes granges et bâtiments de stockage agricole pourraient en revanche être démolis si le projet le nécessite.







L'intérêt de ce secteur est de venir conforter la centralité du village. Le bâti existant pourra être divisé en logements : environ 8 à 9 logements sont attendus par mutation du bâti existant. Les emprises disponibles à l'arrière du corps de ferme, entre la rue de Beauvais et la rue Marceau Vollard, permettraient l'accueil de 2 à 3 logements supplémentaires, sous condition de créer une voie depuis la rue de Beauvais pour les desservir. L'accueil de nouveaux habitants à proximité des équipements, des commerces et des services ne peut que contribuer à leur maintien et à faciliter leur accessibilité, voire inciter à leur développement dans une logique de foisonnement. La superficie constructible sur ce secteur représente environ 2 600 m2, soit une densité moyenne d'environ 35 logements à l'hectare sur ce secteur, en cohérence avec des densités observées dans le tissu bâti ancien de Neuilly-en-Thelle.

Les rez-de-chaussée donnant sur la rue de Beauvais pourraient accueillir de nouvelles activités de commerces ou services de proximité, ayant besoin d'une vitrine sur rue, dans la continuité de la polarité commerciale de la place du Maréchal Leclerc et de la rue de Beauvais.

En revanche, il est prévu de maintenir en emprise végétalisée et non artificialisée l'ancienne pâture attenante au corps de ferme située en cœur d'îlot à l'arrière des terrains bâtis entre la rue de Beauvais et la rue Marceau Vollard, classée pour l'occasion en secteur «UAj» afin d'y autoriser éventuellement des abris de jardin liés à une habitation, dans la limite de un par unité foncière. Cette emprise en herbe au cœur de la trame bâtie est intéressante en termes de biodiversité et pour la gestion des eaux pluviales du bourg, au même titre que les autres cœurs d'îlots également préservés au plan de découpage en zones par le secteur «UAj», qui vient remplacer les jardins identifiés comme «éléments protégés» dans le PLU de 2008. L'ancien document d'urbanisme rendait en effet non constructible cette ancienne pâture (même un abri de jardin y était interdit).

L'accès par la rue Marceau Vollard n'est pas envisagée car la rue est étroite et déjà très encombrée bien que déjà à sens unique. L'accès principal est donc prévu depuis la rue de Beauvais, sous condition de démolition du hangar agricole sans intérêt patrimonial implanté à l'alignement de la rue. Il est prévu de maintenir une sente piétonne donnant sur la rue Marceau Vollard, même si une liaison existe déjà un peu plus au sud pour relier le centre-bourg depuis la rue Marceau Vollard.

L'emprise prévue sur site est suffisante pour prévoir une vingtaine de places de stationnement privatives (au moins 2 places par logements), ainsi qu'un parc de stationnement ouvert au public depuis la rue de Beauvais. L'aménagement pourrait être portée par le porteur de projet dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, et la gestion de ce parc de stationnement ouvert au public pourrait être géré et entretenu par conventionnement avec la collectivité.

Une qualité architecturale est attendue sur le secteur. Pour préserver la qualité du patrimoine bâti, les dispositions réglementaires prévoient de conserver les façades en pierres et briques apparentes, et conserver les modénatures sur les façades. Le porche et les façades sont identifiés au titre des éléments de patrimoine bâti à conserver (article L151-19 du code de l'urbanisme). Dans la zone «UA», les dispositions portant sur les clôtures, les teintes des enduits, matériaux de toiture, etc. sont précisées dans le règlement écrit du PLU pour une certaine cohérence architecturale, tout en rappelant que ce secteur est dans le périmètre des 500 m de l'église classée, et que les autorisations d'urbanisme feront l'objet d'un avis de l'ABF.

Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation



- **Le secteur des anciens bâtiments agricole de la rue de Paris : 12 à 17 logements attendus par renouvellement urbain**

Ce secteur rend comprend 2 sous-secteur. Les bâtiments agricoles au nord, et l'emprise comprenant à la fois l'ancien corps de ferme enclavé au sein du tissu urbain du bourg côté Est de la rue de Paris et les anciens bâtiments agricoles côté Ouest de la rue de Paris. **Les projets sont soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP sectorielles - cf : pièce n°3 du PLU), mais restent dépendant du bon vouloir des propriétaires**. Classé en zone urbaine «UA», ce secteur fait la transition entre le tissu bâti ancien du sud du bourg et les lotissements réalisés dans les années 1970 au sud-est du bourg. Ce secteur se compose de patrimoine bâti ancien, y compris une partie des bâtiments de stockage agricole composés de briques et pierres.

A ce titre, il est prévu le maintien de la très grande majorité des bâtiment sur rue de façon à maintenir la continuité bâtie le long de la rue de Paris et participer à l'identité de la commune. Le mur en pierre côté ouest de la rue de Paris, la façade en briques des bâtiments agricoles et la porte cochère de l'ancien corps de ferme sont à préserver. Côté ouest de la rue de Paris, les bâtiments agricoles implantés en recul par rapport à la rue, composés de tôles ou bois, ne présentent pas d'intérêt architectural et pourraient en revanche être démolis si le projet le nécessite.



Secteur pouvant accueillir de nouvelles constructions







II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

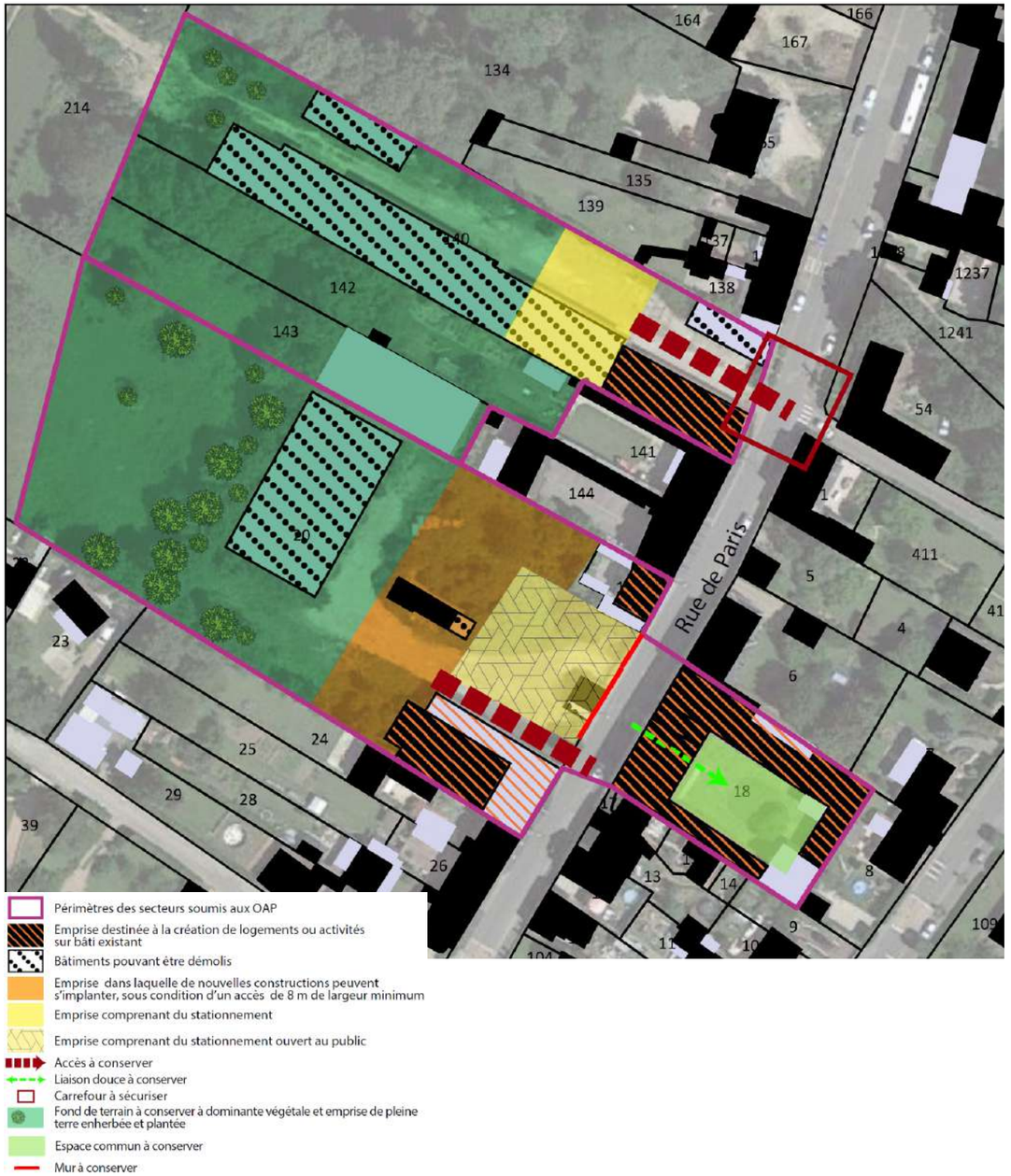
L'aménagement de ce secteur marque l'entrée Sud dans le centre-bourg ancien. Ce secteur permettra d'accueillir de nouveaux logements à proximité des commerces, équipements et services du centre et sans consommation d'espaces agricoles ou naturels. Le bâti existant pourra être divisé en logements : environ 12 à 17 logements sont attendus par mutation du bâti existant. Les emprises disponibles à l'arrière du bâtiment agricole sur la parcelle n°20 rendent également possible la construction de quelques logements neufs, dans la limite des 60 premiers mètres comptés depuis l'emprise publique de la rue de Paris. La superficie constructible sur ce secteur représente environ 3 500 m^2, soit une densité moyenne d'environ 35 logements à l'hectare sur ce secteur, en cohérence avec des densités observées dans le tissu bâti ancien de Neuilly-en-Thelle.

Côté ouest de la rue de Paris, toute l'emprise du fond de jardin à l'arrière est conservée en emprise végétalisée de pleine terre, classé en zone «Nj» afin d'y autoriser éventuellement des abris de jardin liés à une habitation, dans la limite de un par unité foncière. Ce secteur «Nj» vient remplacer les jardins identifiés comme «éléments protégés» dans le PLU de 2008 qui rendait en effet non constructible ces emprises végétalisées. Cette disposition s'intègre dans l'orientation visant à conserver toute la frange végétale côté ouest de la trame bâtie du bourg.

La division de l'ancien corps de ferme situé à l'Est de la rue de Paris n'est rendue possible qu'à condition d'aménager un parc de stationnement sur l'emprise située en face, de l'autre côté de la rue de Paris. En effet, ce corps de ferme ne dispose pas d'un accès suffisamment large pour garantir le stationnement adapté sur l'emprise du terrain. La porte cochère existante est en effet le seul accès vers la cour du corps de ferme, mais trop étroite pour un accès aisé, et les véhicules risquent de se retrouver sur l'emprise publique. Ce parc de stationnement pourra permettre de mutualiser les besoins en stationnement liés à l'opération côté Ouest, et à la mutation de l'ancien corps de ferme. L'accès au parc de stationnement devra être assurée par l'accès existant depuis la rue de Paris de façon à éviter un nouveau percement dans le mur en pierres à conserver.

Une qualité architecturale est attendue sur le secteur. Pour préserver la qualité du patrimoine bâti, les dispositions réglementaires prévoient de conserver les murs donnant sur la rue de Paris ainsi que les façades en pierres et briques apparentes, et conserver les modénatures sur les façades. Le porche et les façades sont identifiés au titre des éléments de patrimoine bâti à conserver (article L151-19 du code de l'urbanisme). Dans la zone «UA», les dispositions portant sur les clôtures, les teintes des enduits, matériaux de toiture, etc. sont précisées dans le règlement écrit du PLU pour une certaine cohérence architecturale.

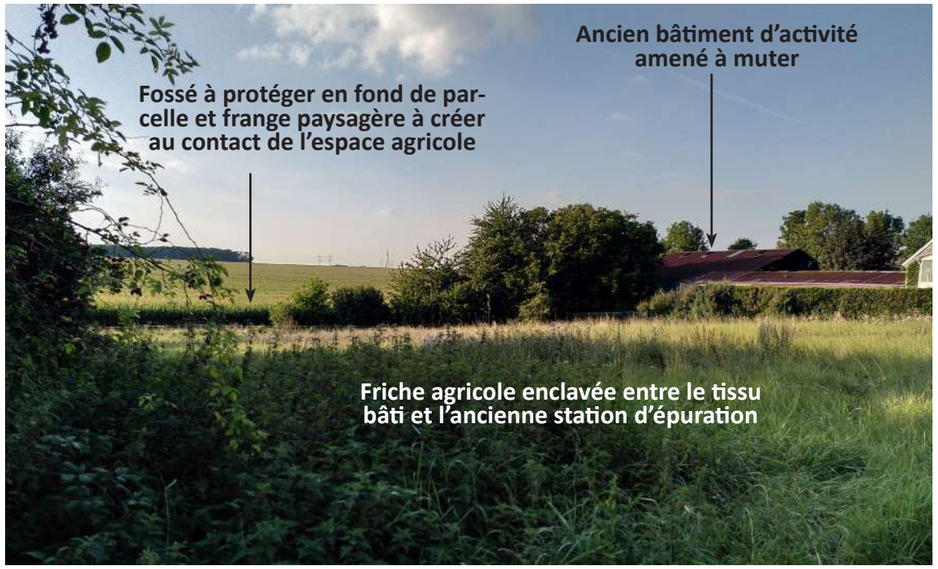
Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation



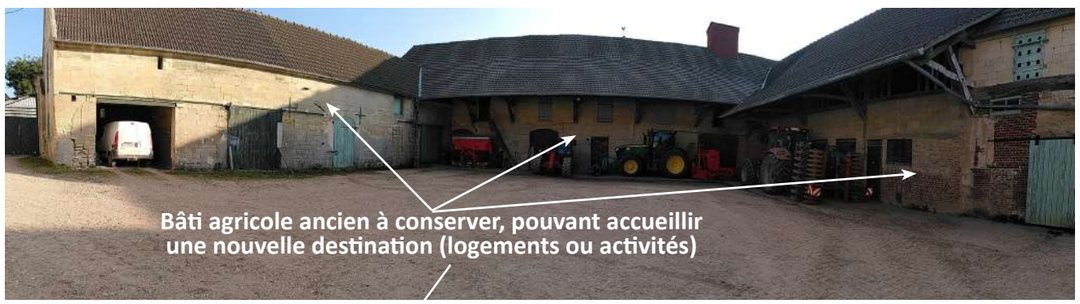
• Le secteur du corps de ferme du Bellé : environ 16 logements attendus par renouvellement urbain, et/ou activités et équipements

Ce secteur comprend 3 sous-secteurs. Il rend notamment possible la mutation d'un corps de ferme en activité, mais dont l'activité pourrait être délocalisée dans l'emprise agricole à proximité, dans un nouveau bâtiment agricole plus adapté en terme de volume et d'accès. Plus au sud, un ancien bâtiment d'activité en tôle est identifié pour améliorer le paysage sur ce secteur et encadrer les conditions de renouvellement urbain sur cette parcelle. Enfin, un emprise agricole enclavée entre le tissu bâti et l'ancienne station d'épuration a été identifiée pour répondre aux besoins en logements sur la commune.

Les projets sont soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP sectorielles - cf : pièce n°3 du PLU), mais restent dépendant du bon vouloir des propriétaires. Classé en zone urbaine «UB», ces 3 secteurs sont situés en entrée de bourg sud, et au contact de la zone agricole ou naturelle à l'ouest du bourg. Les enjeux paysagers sont donc à intégrer dans l'aménagement de ces secteurs. En outre, sur le secteur de l'ancien corps de ferme, le patrimoine bâti est remarquable et nécessite d'être protégé et mis en valeur à travers le projet d'aménagement. Composé d'éléments en pierres enduites avec pierre de taille apparentes pour l'aile gauche (bâtiments de stockage agricole), et d'éléments en pierre en rez-de-chaussée et briques à l'étage pour l'aile droite (maison d'habitation), le corps de ferme présente un intérêt architectural notable. A ce titre, il est prévu le maintien de la totalité des bâtiment qui composent ce corps de ferme.











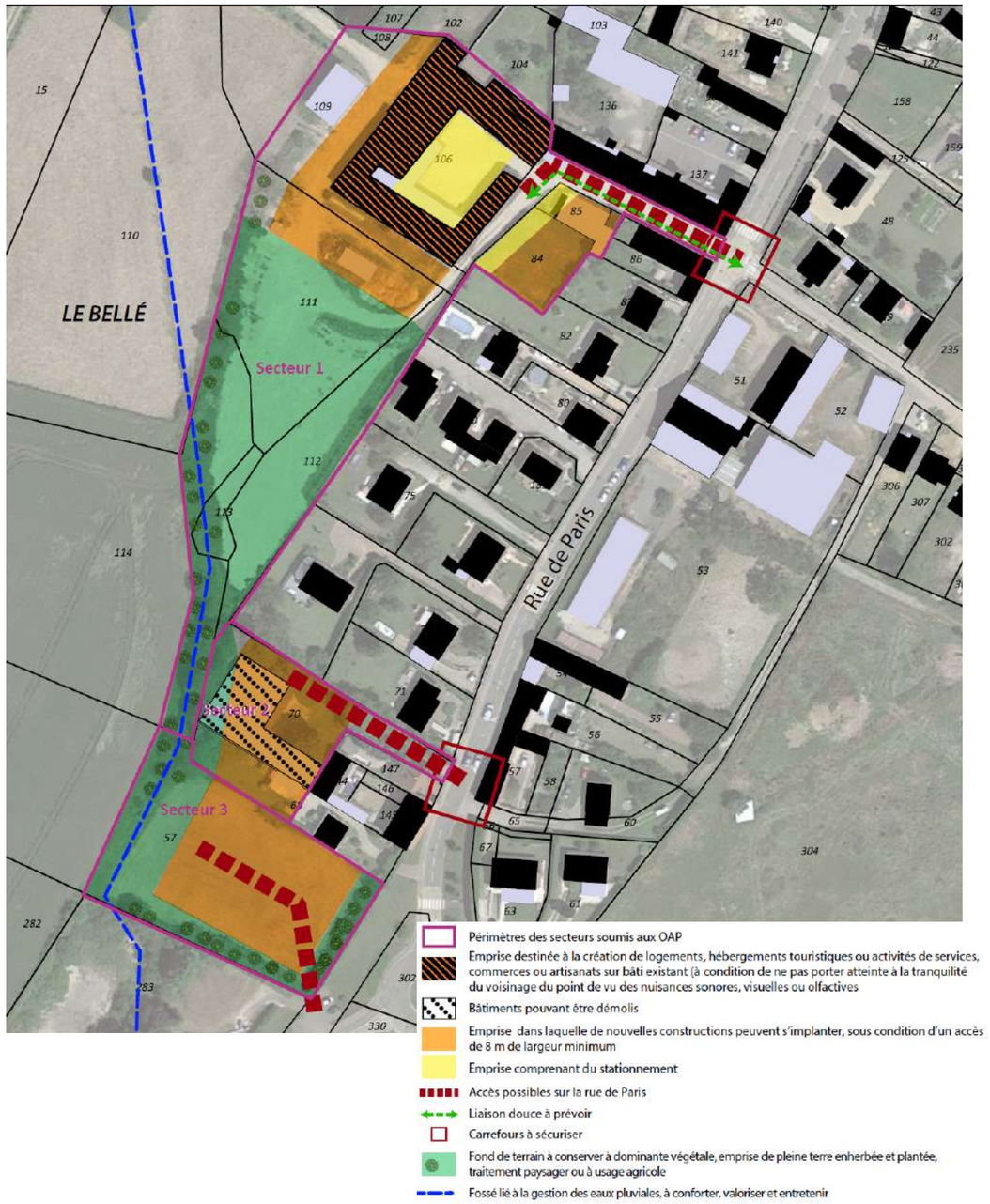
L'aménagement du secteur le plus au sud marque l'entrée du bourg. Un traitement paysager le long de l'emprise publique de l'emprise agricole est demandé pour faciliter l'insertion du bâti, en remplacement de la haie de ronces qui clos aujourd'hui la parcelle et masque cette emprise depuis la rue. Sur cette emprise, environ 4 logements pourraient être réalisés après aménagement d'une voirie de desserte dont l'accès est prévu au niveau de l'accès existant à la parcelle.

Le bâti d'activité en tôle, attenant à la friche agricole, n'est pas visible depuis l'espace public. L'enjeu vise à encadrer les conditions de mutation en proposant une programmation de logements adaptée au tissu bâti environnant, à raison de 2 logements sur l'emprise.

Concernant le corps de ferme, le projet d'évolution de l'activité et le devenir du corps de ferme n'est pas encore fixé. Ce bâtiment patrimonial pourrait accueillir soit du logements (fixé à une dizaine maximum), soit des activités ou des équipements culturels, de loisirs, de tourisme, d'artisanat... qui mettraient en valeur le bâtiment. La vocation mixte est rendue possible par le règlement de la zone «UB» et les OAP.

Côté ouest du secteur, au contact du fossé végétalisé, toute l'emprise est conservée végétalisée de pleine terre. Les éléments plantés sont identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme visant à protéger les éléments composants les continuités écologiques sur le territoire. Cette disposition s'intègre dans l'orientation visant à conserver toute la frange végétale côté ouest de la trame bâtie du bourg.

Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Pour des raisons de sécurité routière, il est demandé d'éviter de démultiplier les nouveaux accès sur la rue de Paris. A ce titre, seuls les accès déjà existants pourront être utilisés pour répondre au besoin de desserte des différents secteurs. Le stationnement devra être correctement géré à l'échelle des opérations, sur l'emprise des propriétés. L'aménagement des accès devra notamment prévoir la sécurisation à la jonction de la rue de Paris. Pour répondre aux besoins en stationnement en cas de logements sur l'ancien corps de ferme, ou lié à la réception de la clientèle en cas de services ou d'équipements, il est demandé la création de places de stationnement le long de la voie d'accès sur la parcelle n° 84 et 85. Cette emprise, une fois l'ancienne grange démolie (sans intérêt architectural), pourrait également rendre possible une aire de retournement pour les véhicules de services. L'offre de stationnement viendra en complément des stationnements à prévoir dans la cour du corps de ferme, qui dispose de auvents et de bâtiments qui pourraient répondre aux besoins en stationnement.

Une qualité architecturale est attendue sur les secteurs. Pour préserver la qualité du patrimoine bâti, les dispositions réglementaires prévoient de conserver les façades en pierres et briques apparentes, et conserver les modénatures sur les façades du corps de ferme. Dans la zone «UB», les dispositions portant sur les clôtures, les teintes des enduits, matériaux de toiture, etc. sont précisées dans le règlement écrit du PLU pour veiller à une certaine cohérence architecturale.

Au cours de l'Atelier de cohérence architecturale organisé avec les élus, la DDT, l'architecte conseil de l'Etat, le paysagiste conseil de l'Etat et le CAUE, il a effectivement été mentionné que «l'architecture du corps de ferme est à préserver. Cependant, il est mentionné qu'entourer ce corps de ferme de part et d'autre de voiries enrobées risque de faire perdre du cachet au bâtiment, il serait intéressant de conserver un cheminement uniquement piéton autour du bâtiment. (...) Pour donner plus de liberté dans la rénovation du corps de ferme il faut lui laisser de la place autour», contrairement à ce que prévoyaient les OAP dans leur version initiale. «L'entité de l'ensemble du corps de ferme et de sa grande cour devrait être le « moteur » de cette OAP, la perspective de quelques pavillons supplémentaires en position très reculée par rapport à la rue ne semble pas opportune, faisant courir le risque « d'affadissement » définitif de la puissance de cet ensemble architectural». De ce fait, le potentiel d'accueil de nouveaux logements sur les parcelles n°111, 112 et 113 ont été reportées sur le corps de ferme et sur les parcelles n°84 et 85, de façon à éviter les impacts paysagers d'une urbanisation récente au contact de la zone agricole (covisibilité directes depuis le plateau) et au contact d'un patrimoine bâti remarquable à valoriser.

• Éventuellement, et sous condition spécifique, le secteur chemin de la Procession : 14 logements potentiels à plus long terme, en extension urbaine

Le projet communal repose principalement sur l'accueil de nouveaux logements par renouvellement. Si les logements réalisés par densification des tissus existants et par mutation du bâti permettent d'atteindre les objectifs démographique, il ne sera

pas nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones à l'urbanisation. Cependant, dans la mesure où le comblement des dents creuses, la mutation éventuelle ou division éventuelle de bâtiments existants pour produire de nouveaux logements, ou encore la réoccupation des logements vacants restent très aléatoires, le projet communal prévoir une zone à urbaniser à plus long terme. En effet, la collectivité publique n'a aucun moyen de s'assurer que les projets de logements envisagés dans le tissu urbain se réalisent, puisqu'ils ne résultent que d'initiatives privées. Si le projet de mutation du corps de ferme du Bellé prévoit finalement une activité de séminaire ou de restauration et aucun logements, les objectifs démographiques fixés ne seront pas atteints.

A long terme, le risque est de constater finalement une stagnation, et même une baisse du nombre d'habitants avec une accélération du vieillissement des ménages. Cela aurait pour conséquences directes des dysfonctionnements importants de l'équipement scolaire et périscolaire, une fragilisation des activités associatives et donc de la vie communale, ou encore une remise en cause de l'utilité de plusieurs services à la population. A long terme, le risque d'une baisse du nombre d'actifs sur la commune entre également en contradiction avec l'objectif de développer l'emploi sur le territoire. En outre, le maintien et le développement des commerces de proximité sur la commune passent par l'accueil de nouveaux habitants en mesure de contribuer au renouvellement et à la stabilisation d'un niveau de clientèle suffisant, non garanti dans ce cas de figure.

Le projet communal rend ainsi possible l'ouverture à l'urbanisation du secteur chemin de la Procession, **sous condition que l'aménagement de ce secteur intervienne après 2030.** En effet, les équipements scolaires actuels ne sont pas en mesure de répondre à la fois à l'accroissement de population issu de la densification du tissu bâti existant, et de l'aménagement de cette zone en extension. D'ici 6 à 7 ans en revanche, si l'accueil de jeunes ménages n'est finalement pas suffisante dans la trame bâtie existante, le secteur du chemin de la Procession pourrait être ouvert à l'urbanisation, **après réalisation d'un bilan d'application du PLU justifiant que le scénario démographique prévu à horizon 2035 au PADD ne sera pas atteint** en raison du nombre de logements surestimé dans la trame urbaine, ou des opérations envisagées dans les secteurs soumis aux OAP qui ne seront pas réalisés en raison de diverses contraintes (rétention foncière, faisabilité technique, durée de sortie des opérations…).

Classé en zone à urbaniser «AUh», ce secteur est situé en frange Est du bourg, dans la continuité des opérations récentes réalisées de part et d'autre de la route de



Crouy, notamment le lotissement récent aménagé rue de la Briqueterie. Une capacité d'environ 14 logements est estimé afin d'optimiser l'emprise, en appliquant les densités recommandées par le SCoT en cours d'élaboration (20 logements / hectare).

Ce secteur est idéalement situé, entre le centre-bourg ancien (et ses commerces, services et équipements), la zone d'activités (qui accueille la grande surface et quelques commerces et équipements) et les équipements du complexe sportif et du collège au sud du bourg. Ce secteur sera également à proximité des emplois existants et futur sur la zone d'activités de la Croix de Guerre. Les liaisons douces seront aménagées pour encourager les déplacements à pieds ou en mode actif (vélo, trottinettes, etc.), permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

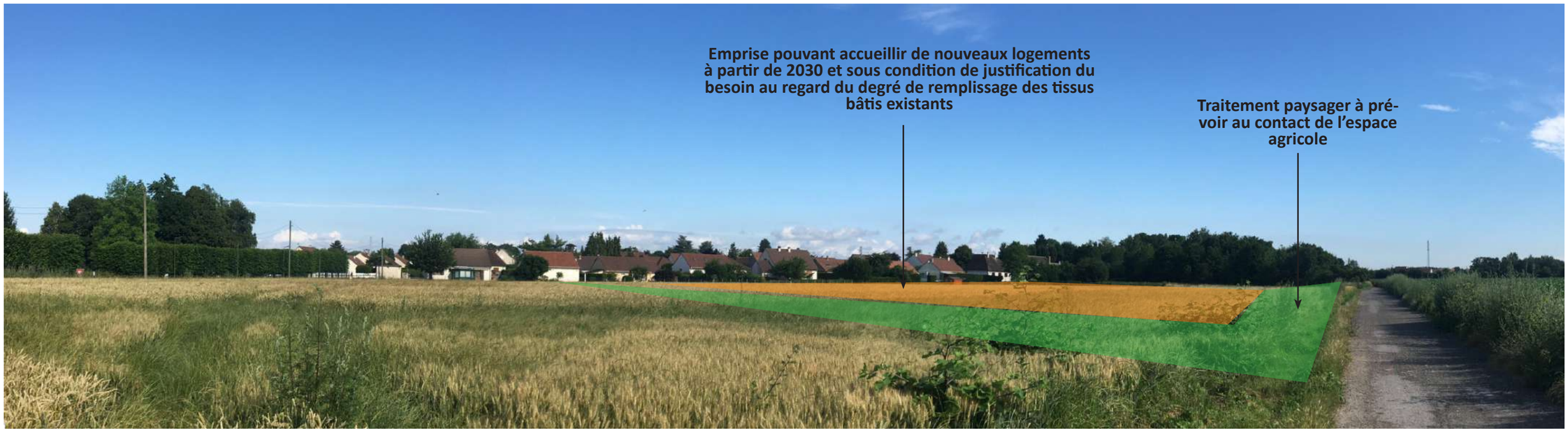
L'accès devra être aménagé sur l'emprise du bois existant au contact de la zone, déjà traversé au sud par un chemin d'accès existant qu'il s'agira d'élargir et de viabiliser. Cet accès devra être suffisamment dimensionné pour comprendre du stationnement le long de la voirie, ainsi qu'une liaison piétonne. Au sein du secteur à desservir, un bouclage du réseau viaire est attendu pour faciliter les déplacements au sein du secteur et éviter les voies en impasse.

Ce secteur se situe au contact de tissu résidentiels à l'Ouest (rue René Guérin), d'un bois au Nord protégé et maintenu dans le projet à horizon 2035, et au contact d'espaces agricoles à l'Est et au Sud. A ce titre, des enjeux de traitement des franges paysagères sont intégrées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur. Il est demandé un traitement paysager composé de haies taillées et d'essences locales et variées, suffisamment dense à l'Est, le long du chemin de la Procession, et au Sud du secteur, doublé d'emprises à conserver en jardin d'agrément. Un recul des constructions et un traitement paysager est également demandée par rapport au tissu bâti résidentiel existant à l'Ouest du secteur.

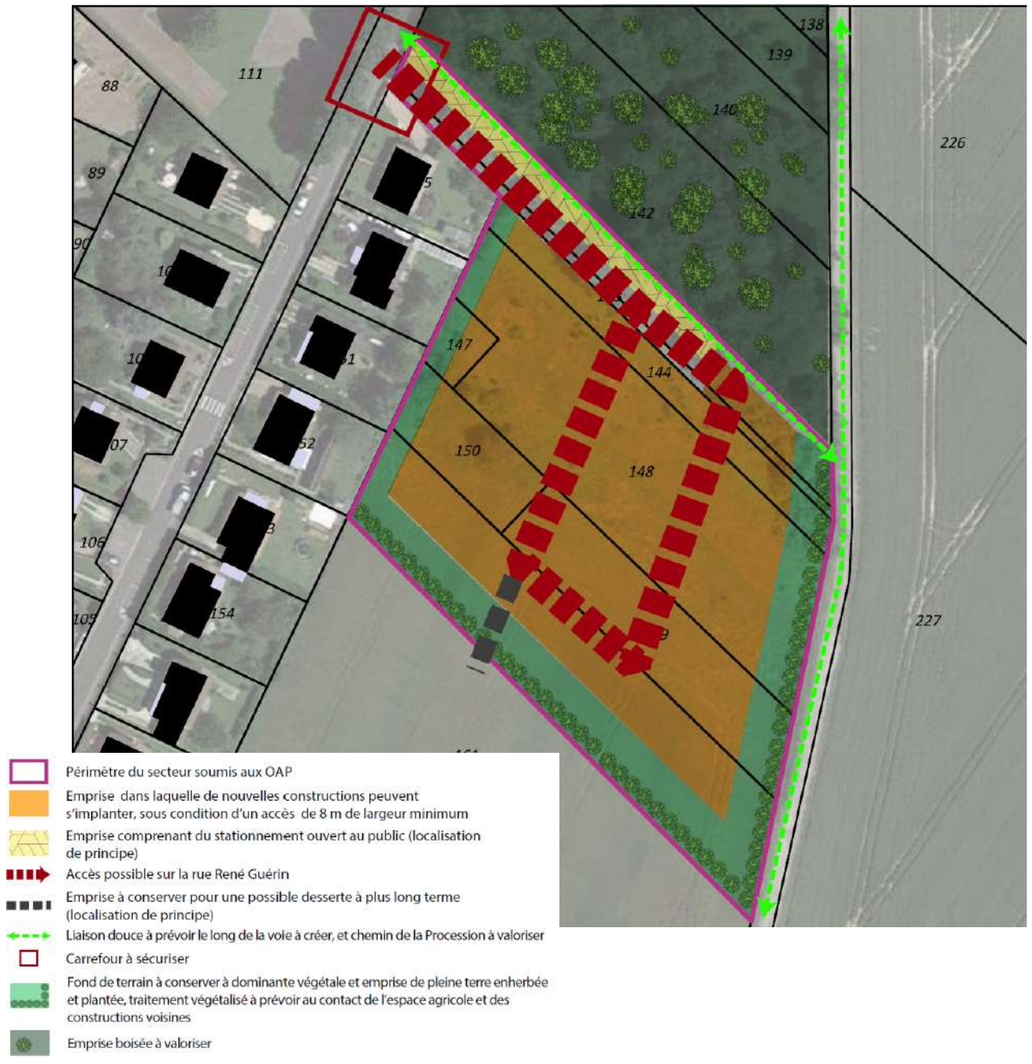
Une qualité architecturale homogène sur le secteur est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du village. A ce titre, une opération d'aménagement d'ensemble est demandée.



Accès existant au bois, à conforter et à élargir pour accéder au secteur à aménager à long terme



Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation



• Une qualité paysagère, architecturale et urbanistique particulièrement recherchée dans le choix des secteurs et dans les prescriptions demandées des OAP

La mise en œuvre du projet communal ne nécessite pas d'autres emprises à rendre urbanisables : les autres zones «1AUh» et «2AUh» délimitées au PLU de 2008 sont donc supprimées avec la révision du PLU. Les terrains concernés sont inscrits en zone agricole «A» au nord, à l'ouest et à l'est du bourg. **Le souhait de déclasser plus de 40 hectares initialement prévus à l'urbanisation en extension sur tout le pourtour du bourg existant est une orientation forte du nouveau projet communal, qui s'inscrit pleinement dans l'objectif de modération de la consommation d'espace, et de lutte contre l'artificialisation des sols.** A travers cette orientation, les franges végétalisées existantes autour du bourg, qui jouent aujourd'hui le rôle de traitement paysager au contact de l'espace agricole, seront maintenues, et les perspectives paysagères depuis le plateau sont ainsi protégées.

La recherche d'une qualité architecturale, paysagère et urbanistique sur l'ensemble des secteurs retenus à l'urbanisation a fait l'objet d'une **visite de terrain dans le cadre de l'Atelier de cohérence architectural (ACA) organisée le 21 avril 2022** en présence des élus et des représentants de la DDT et du CAUE de l'Oise. Les prescriptions des architectes et paysagistes ont été en partie traduites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs.

2) Les équipements, les services et les loisirs

Les orientations du projet communal prévoient de consolider le rôle de Neuilly-en-Thelle comme bourg relais au sein du territoire de l'intercommunalité, au regard de son poids démographique par rapport aux communes voisines, de son bon niveau d'équipements (notamment scolaire et périscolaire), de sa bonne accessibilité (RD929) et de plusieurs activités économiques structurantes (commerces de proximité, zone d'activités de la Croix de Guerre portée par la Communauté de Communes). Le projet communal rend possible la réalisation de nouveaux équipements, services et loisirs au sein de l'ensemble de la trame urbaine ou à urbaniser. En effet, les équipements, services et loisirs sont aujourd'hui répartis dans l'ensemble du bourg, et il convient de rendre possible l'évolution normale de ces équipements (aménagements, extension...), et l'implantation de nouveaux équipements en fonction des besoins.

Le diagnostic du territoire a permis de recenser les différents équipements répartis dans la trame urbaine du bourg. Il apparaît que les zones UA et UB délimitées au PLU sont des zones à vocation mixte. La zone UA du centre-bourg ancien concentre déjà une grande majorité des équipements et services existants, tandis que la zone UB compte également quelques équipements dans les extensions plus récentes du centre-bourg, notamment l'école maternelle Georges Brassens, le stade municipal, la poste et le cimetière. La zone UP est spécifiquement dédiée aux équipements publics, de façon à conforter la vocation de ces secteurs et de rendre possible des dispositions réglementaires plus souples en vue d'une architecture contemporaine, comme éléments repères de l'espace public. Cette zone comprend le collège, le complexe sportif au sud du bourg et le pôle d'animation jeunesse, bibliothèque, cantine et périscolaire situé entre la rue Driard et la rue Tiburce Lefèvre. La zone UE est quant à elle dédiée aux activités, mais également aux équipements, services et loisirs puisque le siège de la Communauté de Communes Thelloise y est implanté, ainsi que la déchetterie route d'Ercuis.

Le règlement de ces différentes zones rend possible l'évolution, l'extension, la mise au norme et la création de nouveaux équipements dans l'ensemble des zones urbaines «UA», «UB», «UP» et «UE». Les zones à urbaniser «AUh» et «AUe» rendent également possible l'implantation de nouveaux équipements si besoin. En effet, les dispositions réglementaires de l'ensemble des zones U et AU autorisent l'implantation d'équipements

publics et installations publiques d'intérêt collectif à condition d'être convenablement insérés au site (paragraphes 1 des sections I portant que les destinations des constructions interdites ou admises sous condition). Dans toutes les zones U et AU, le règlement écrit tolère des dérogations aux caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère (hauteur, emprise au sol, implantation) pour les équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, de façon à faciliter leur implantation rapide en cas de besoin, considérant que ces équipements portés par la collectivité répondraient aux enjeux de qualité fixé par celle-ci. En particulier, sur l'aspect extérieur des constructions, il est précisé que «d'autres formes architecturales restent autorisées pour les équipements publics et installations publiques présentant un intérêt général et constituant un édifice repère dans la trame urbaine».

En parallèle à cette réglementation rendant possible l'évolution des équipements existants et l'implantation de nouveaux équipements en zone «U» et «AU» du PLU, des secteurs préférentiels ont été ciblés pour répondre à des enjeux spécifiques en matière d'équipements, services et loisirs en mesure de répondre aux besoins actuels de la population, et aux besoins induits par le développement démographique du scénario retenu.

- **Le secteur de la pépinière : création d'un parc de stationnement et réserve pour d'éventuels besoins en équipements**

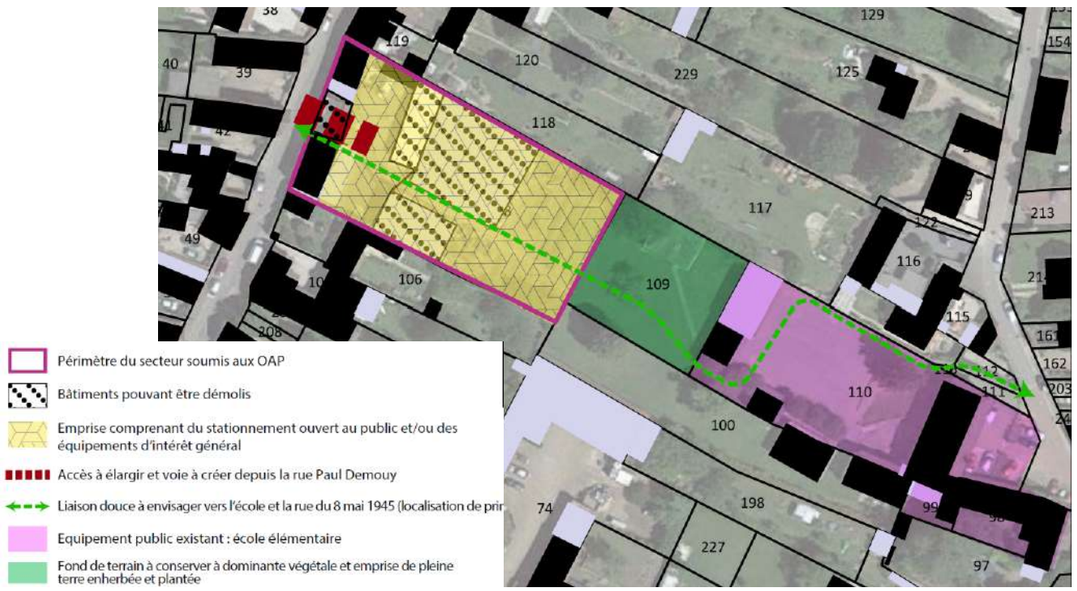
Ce site est stratégique dans le fonctionnement urbain du bourg, à proximité de l'école et dans un secteur où l'emprise publique de la rue Paul Demouy est étroite et encombrée par le stationnement. Il s'agit de valoriser l'emprise pour rendre possible l'aménagement d'un parc de stationnement ouvert aux résidents de la rue, ce qui permettrait d'interdire le stationnement le long de l'emprise publique. Ce parking servirait également au personnel et parents d'élèves pour l'école. Pour l'aménagement de ce parc de stationnement, la commune prévoit de préempter l'emprise.

Le bâtiment implanté à l'alignement de l'emprise publique de la rue Paul Demouy au nord est à conserver, il présente un intérêt patrimonial et comprend un logement aménagé, de même que celui en fond de cours. Les 3 logements existants seront ainsi conservés.

L'accès au secteur est envisagé par le porche existant. La création d'une voie douce reliant la rue Paul Demouy à la rue du Mouthier ou rue du 8 mai semble complexe, mais un accès direct à l'école depuis le futur parking pourrait être envisagé, fermé par un portail et ouvert aux heures d'entrée/sortie des classes. Cette liaison douce pourrait déboucher à terme sur les parcelles AC n°111 et 112 donnant sur la rue du 8 mai au nord de l'école, sur lesquelles un emplacement réservé a été inscrit (ER n°4). La haie entre l'école et le secteur de l'ancienne pépinière est à conserver et sera étoffé dans le cadre des plantations d'arbres subventionnés par le Conseil régional (plan un million d'arbres en Hauts-de-France).



Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation



• Le secteur du stade municipal, avec possibilité de mutation

Le stade municipal accolé à l'école maternelle permet une réserve foncière pour l'extension de l'équipement scolaire en cas de besoin. Une réflexion sur le devenir du stade municipal amène en effet à s'interroger sur son évolution à long terme, sachant que le site compte une piste d'athlétisme qui est aujourd'hui utilisée, mais que cet équipement pourrait être regroupé au niveau du complexe sportif, ce qui permettrait de valoriser le site en cas de besoin d'extension du groupe scolaire par exemple. Sur cette emprise, la collectivité a déjà la maîtrise foncière, et maîtrisera donc la qualité en cas de projet, sans recourir à des orientations d'aménagement et de programmation.



• Conforter le collège et le complexe sportif par la zone UP, vouées exclusivement aux équipements publics

La zone «UP» est spécifiquement dédiée aux équipements publics dans laquelle les dispositions architecturales sont plus souples que dans le reste de la zone urbaine, en autorisant des constructions contemporaines. Cette disposition permet de rythmer le paysage urbain en proposant des architectures différentes, et d'améliorer la lisibilité de la trame bâtie en rendant plus visibles ces équipements. Ce zonage a été retenu pour le pôle du collège et du complexe sportif au sud du bourg, dont les équipements ont déjà une architecture contemporaine, ainsi que pour le pôle des équipements périscolaire, cantine, bibliothèque qui constitue un élément repère et central dans la trame bâtie du centre-ancien, entre la place Tiburce Lefèvre et la rue Driard.

• Rendre possible l'aménagement d'une nouvelle salle des fêtes en zone UE

La commune a un projet de salle des fêtes. Deux sites ont été étudiés pour l'implantation d'un tel équipement, en tenant compte des nuisances sonores, des accès et du stationnement. Le premier concerne l'emprise agricole située au nord du complexe sportif et qui permettrait de créer un pôle loisirs regroupant la salle des fêtes et les équipements sportifs, un peu à l'écart de la trame bâtie tout en étant aisément accessible à la fois depuis le bourg et depuis la déviation. Les parkings générant davantage de nuisances acoustiques que la salle des fêtes en elle-même, il conviendra de privilégier la création de parking éloignée des tissus bâtis existants. La seconde emprise étudiée correspond à la zone UE au sud de la route de Crouy, et permettrait de répartir les équipements de loisirs sur le territoire communal entre la partie nord et la partie sud,

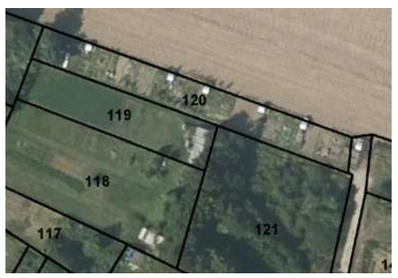


qui concentre déjà les équipements sportifs et le collège. Une emprise disponible est identifiée le long de la route d'Ercuis après le supermarché. Cette localisation permettrait également de mutualiser les places des établissements publics et d'activités. Dans le PADD, cet équipement n'est donc pas localisé spécifiquement la salle des fêtes, car le choix de sa localisation n'a pas encore été arrêté, même si plusieurs sites sont étudiés. Leur pré-localisation sur le PADD rendra possible une déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU lorsque le projet sera assez abouti.

Un projet de centre de santé a également été évoqué au cours des études. Une localisation dans la zone urbaine plus centrale, «UA» ou «UB» serait privilégiée pour permettre aux habitants de s'y rendre à pied ou en mode doux depuis les quartiers résidentiels. Cependant, en cas de manque de disponibilité foncière dans le centre-bourg, la zone «UE» à vocation mixte pourrait également accueillir ce type de projet.

• Conforter l'usage actuel des jardins familiaux

Le nord de l'impasse Hellio est occupé par des jardins familiaux entretenus par une association sur un terrain mis à disposition par la commune. Environ 100 m² mis à disposition par adhérent semble être suffisant, mais le projet communal rend possible une extension de ces jardins familiaux, pour qu'ils puissent éventuellement s'étendre en fonction des demandes et des opportunités foncières. Le secteur «Njf» a été délimité à cette fin. Dans ce secteur, 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 m² par lot de jardin. Ce secteur a été délimité pour englober l'emprise actuellement occupée par l'activité (parcelle section cadastrale AH n°120), mais également pour rendre possible l'évolution de fonds de jardins privés attenants, si les propriétaires fonciers le souhaitent. Le secteur «Njf» s'étend ainsi sur une emprise de 6 500 m², alors que la bande de terrain réellement occupée par cette activité ne représente que 800 m² à ce jour.





• Rendre possible le déplacement du centre du service technique

Pour permettre l'aménagement d'un centre technique plus adapté et sur un site accessible, le site proche du cimetière aujourd'hui occupé par une activité en friche a été identifié pour rendre possible cette orientation. Classé en zone «UB», ce nouveau centre technique devra être conforme aux dispositions prévues dans cette zone en terme d'aspect architectural, d'implantation et d'intégration paysagère.



Comme pour l'accueil de nouveaux logements, l'accueil de nouveaux équipements est donc privilégié par renouvellement de la trame bâtie existante, sur des sites accessibles à pied pour les habitants. Par rapport au PLU adopté en 2008, l'emprise de 5,5 hectares prévue au sud du complexe sportif, réservée pour une possible extension du collège a été abandonné, d'une part car cela ne répondait plus aux besoins quantitatif, mais également en raison de l'impact que ce projet aurait sur les vues dégagées depuis l'entité paysagère du plateau agricole.

3) Le développement économique

• Confirmer la zone d'activités de la Croix de Guerre comme principale zone pouvant accueillir de nouvelles activités à l'échelle de l'intercommunalité

Concernant les activités à dominante économique, suivant les orientations de la Communauté de Communes Thelloise compétente sur le sujet, la commune de Neuilly-en-Thelle accueille une zone d'activités d'intérêt communautaire à l'Est du bourg, la zone d'activités de la Croix de Guerre. Sa vocation est mixte, vouée à la fois à l'accueil de TPE-PME locales, mais également à l'accueil d'activités variées, industries, artisanats, commerces et services issus du desserrement des activités en Île-de-France qui subissent une très forte pression foncière.

La zone accueille déjà des industries, dont l'industrie Priplak classée Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Le règlement de la zone «UE» vise à encadrer les conditions de développement de la zone d'activités en rendant possible l'implantation de nouvelles activités, sous condition qu'elles ne soient pas classée Seveso seuil haut, et que des dispositions suffisantes soient mises en œuvre pour éviter les dangers, nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation ou encore les risques d'incendie. De façon à tenir compte de l'environnement habité avoisinant, il est demandé à ce que les nouvelles constructions admises dans la zone respectent un retrait de 25 mètres par rapport aux limites de la zone «UB».

Conformément aux orientations du SCOT en cours d'élaboration à l'échelle intercommunale, il est prévu le maintien des emprises vouées à accueillir de nouvelles activités sur une partie des secteurs déjà prévus au PLU adopté en 2008. Cette zone d'activités a été identifiée à l'échelle de la Communauté de Communes de la Thelloise, compétente pour le développement économique, comme secteur préférentiel pour accueillir de nouvelles activités économiques pour l'ensemble des 40 communes du territoire. Le maintien des emprises à vocation d'activités sur environ 19 hectares disponibles se justifie par la forte attractivité de la commune de Neuilly-en-Thelle pour les entreprises, puisque la zone d'activités de Chambly sera prochainement saturée, laissant supposer une déconcentration progressive des activités par rapport au pôle francilien. Le développement de cette zone d'activités répond aux besoins d'emplois identifiés à l'échelle de l'intercommunalité. La commune et la CCT sont d'ailleurs déjà sollicitées par des entrepreneurs pour installer leurs activités.

De ce fait, 4 secteurs d'extension de la zone d'activités sont maintenus, avec l'aménagement d'une emprise de 0,9 hectare située à l'angle de la route d'Ercuis et de la rue de l'Europe, l'emprise de 4,4 hectares située entre le bâtiment d'activité de Geodis (transporteur), l'avenue de l'Europe et la déviation RD929, le maintien de l'extension de la zone d'activités au nord sur une emprise de 4 hectares située entre la rue de Beauvais et la rue d'Ercuis, et à moyen et à plus long terme une extension au sud de la rue de Crouy, avec une première phase de 3,5 hectares et une seconde dans la continuité de 6,5 hectares. **L'ensemble de ces secteurs est soumis au respect de la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.**

- **Le secteur de la zone d'activités nord - Secteur «Y» route d'Ercuis**

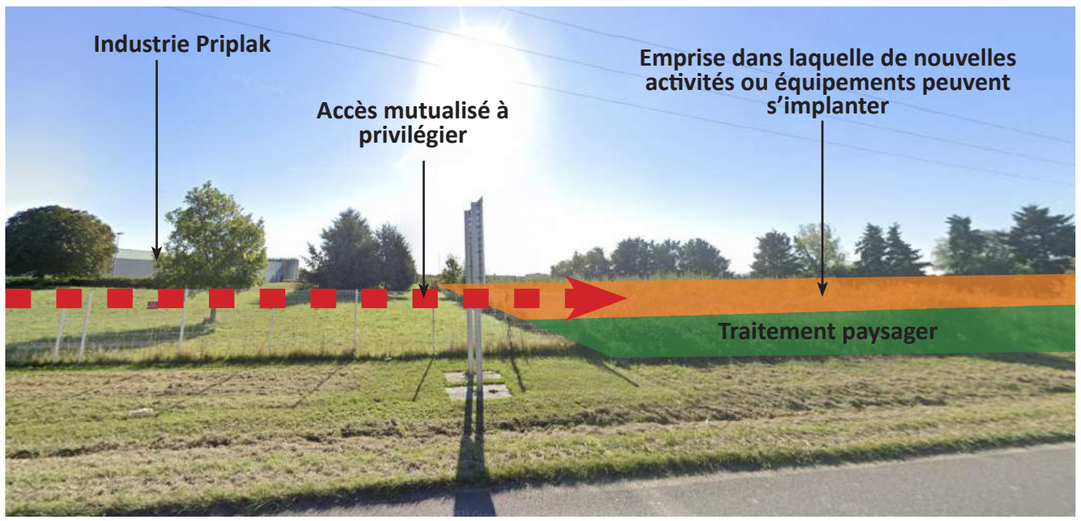
Cette emprise destinée à l'accueil de nouvelles activités ou d'équipements publics appartient déjà à la Communauté de Communes Thelloise qui en a la maîtrise foncière. De ce fait, les conditions d'aménagement de la zone d'activités sont maîtrisées par la collectivité, qui veillera à l'intégration architecturale, paysagère, urbanistique lors de l'implantation de nouveaux bâtiments, aménagera les accès de façon à garantir la sécurité routière, et veillera au traitement paysager des pourtours de la zone.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient à ce titre les localisation de principe d'accès à la zone. Sachant que la route d'Ercuis n'est pas aménagée pour supporter les circulations de poids lourds, d'autres accès à la zone ont été recherchés. Dans la mesure du possible, la mutualisation des accès existants sur la parcelle voisine à l'Est, où est implantée l'industrie Priplak, permettrait de connecter l'emprise directement au giratoire sur la déviation RD929, sans créer un nouvel accès sur la route départementale RD46 côté nord, ni sur la route d'Ercuis dont le revêtement n'est pas adapté. L'accès mutualisé n'est pas imposé dans les conditions d'aménagement du site, car il nécessite au préalable un échange avec les responsables de la société Priplak pour accepter que les véhicules qui desserviront la zone utilisent les mêmes infrastructures déjà aménagée par la société, et des discutions avec le Conseil Départemental de l'Oise pour permettre l'accès au futur site d'activités directement depuis la giratoire aménagé sur la RD929.

Cet accès mutualisé avec Priplak permettrait ainsi de mieux intégrer la zone au paysage en limitant l'aménagement d'infrastructures de transport et en privilégiant plus d'espaces pour le traitement paysager le long de la route d'Ercuis et de la RD46. Une voie de secours et voirie pour véhicules légers pourrait être maintenue depuis la route d'Ercuis.

L'aménagement d'une voie douce depuis le site vers la route d'Ercuis est également envisagée pour permettre aux employés de se rendre à pied ou en mode doux vers le lieu de travail. Cependant, cette voie douce n'est pas imposée car elle n'a du sens que si elle est prolongée le long de la route d'Ercuis jusqu'à la rue de Beauvais, dans une logique globale d'aménagement des liaisons douces sur le bourg.

De façon à intégrer la zone d'activités dans le grand paysage agricole du plateau dans lequel elle s'inscrit et dans le paysage d'entrée de ville Est de Neuilly-en-Thelle, les Orientations d'Aménagement et de Programmation imposent un traitement paysager suffisamment dense et composé de plusieurs strates végétales le long de la route d'Ercuis et le long de la RD46. Dans cette zone «UE», un recul de 10 mètres est justement demandé par rapport à la route d'Ercuis et par rapport à la rue de Beauvais (RD46) pour assurer une emprise suffisante pour aménager un traitement paysager suffisamment profond et dense pour masquer les bâtiments d'activités qui viendront s'implanter sur ce secteur.



Vue depuis la rue de Beauvais (RD46)

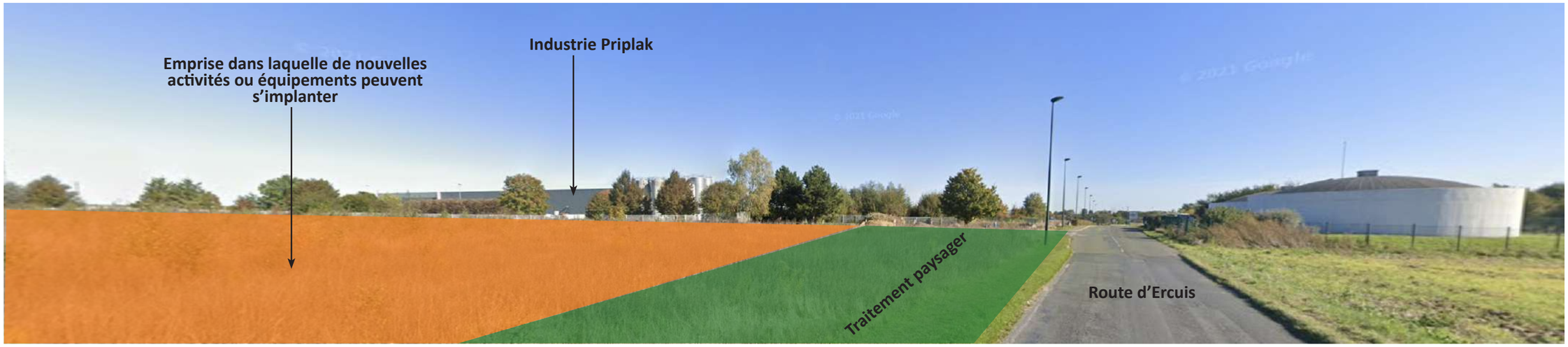
Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation



- **Le secteur de la zone d'activités avenue de l'Europe**

Cette emprise destinée à l'accueil de nouvelles activités ou d'équipements publics appartient pour partie à l'entreprise Geodis contact logistique, implantée au sud du secteur (parcelle cadastrée AI n°65). La société avait acquis l'ensemble de la parcelle, mais n'a pas besoin de ce foncier situé à l'arrière du bâtiment existant, enclavé entre l'entreprise et la RD929 sans possibilité d'accès. Restée cultivée jusqu'ici, il s'agit d'une emprise agricole résiduelle, difficile à exploiter au regard de la surface et de l'accès à la zone, et qui pourrait être davantage optimisée pour accueillir le développement économique de la commune, en compensation de la zone «1AUe» rendue à la zone agricole coté Est de la déviation, entre la RD929 et Crouy. Cette orientation s'inscrit dans l'objectif d'optimiser la zone d'activités et ses disponibilités actuelles sans s'étendre au delà de la RD929 qui marque, dans ce projet, une limite nette à l'urbanisation.

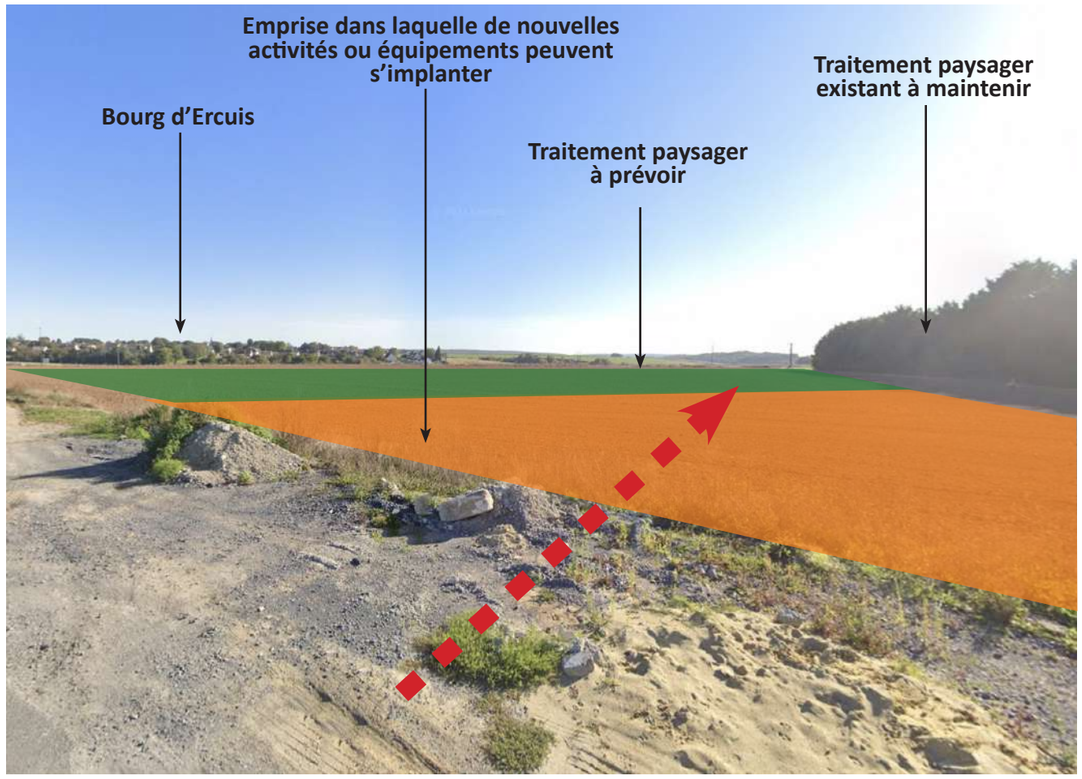
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient sur ce secteur un accès depuis la rue de l'Europe pour desservir l'ensemble du secteur y compris la parcelle cadastrée AI n°65. L'accès est à privilégier en face de l'accès existant situé côté Ouest de l'avenue de l'Europe. Le long de la RD929, un traitement végétalisé est demandé. Ce traitement paysager est également préconisé par le paysagiste conseil de l'État lors de l'atelier de cohérence architectural. Il est demandé de maintenir une frange non urbanisable entre la surface identifiée et la route départementale contournant la commune. Cette frange viendrait ainsi faire un lien de part et d'autre, dans la continuité de la « bande verte » existante. Là encore, la frange végétalisée devra être suffisamment dense et étoffée, composée de plusieurs strates végétales (arbustes, plantations de taille moyennes et arbres de haute tige), pour permettre de masquer les bâtiments d'activités depuis la route départementale RD929. Ce traitement paysager est particulièrement important pour éviter les covisibilités depuis le bourg d'Ercuis sur les bâtiments de la zone d'activités de Neuilly-en-Thelle.



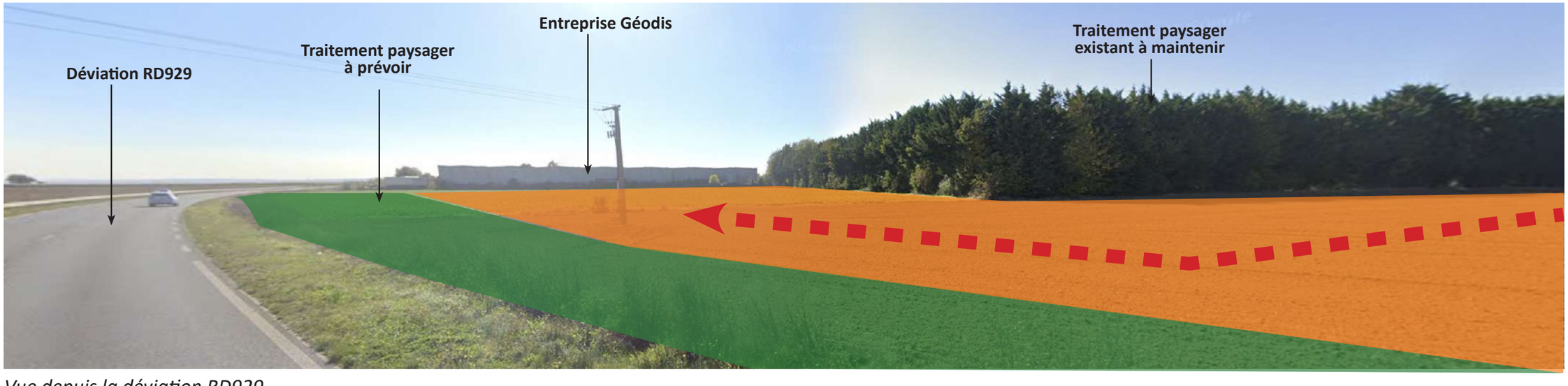
Vue depuis la route d'Ercuis

Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation





Vue depuis l'avenue de l'Europe



Vue depuis la déviation RD929

• Le secteur de la zone d'activités sud route de Crouy - Zone du Fossé Lecomte

Cette emprise se divise entre une zone «UE» (parcelle cadastrée section AK n°68) qui appartient déjà à la CCT. Cette zone pourrait être dédiée, à moyen terme, à la fois à l'accueil d'entreprises et à l'installation d'équipements collectifs. En effet, cette zone située dans la continuité du carrefour market est relativement accessible en mode doux depuis le bourg de Neuilly-en-Thelle, soit par la route de Crouy dont les bas-côtés aménagés pour les piétons devront être confortés et prolongés dans le cadre de l'aménagement de la zone, soit par le chemin qui marque la limite de la zone au sud et qui se connecte au bourg par la rue de la Procession. Ce secteur est donc suffisamment à l'écart pour prévoir des équipements pouvant générer une nuisance éventuelle (nuisance sonore liée à l'aménagement d'une salle des fêtes par exemple), mais suffisamment accessible pour les habitants pour privilégier l'usage des modes de déplacements doux plutôt que la voiture.

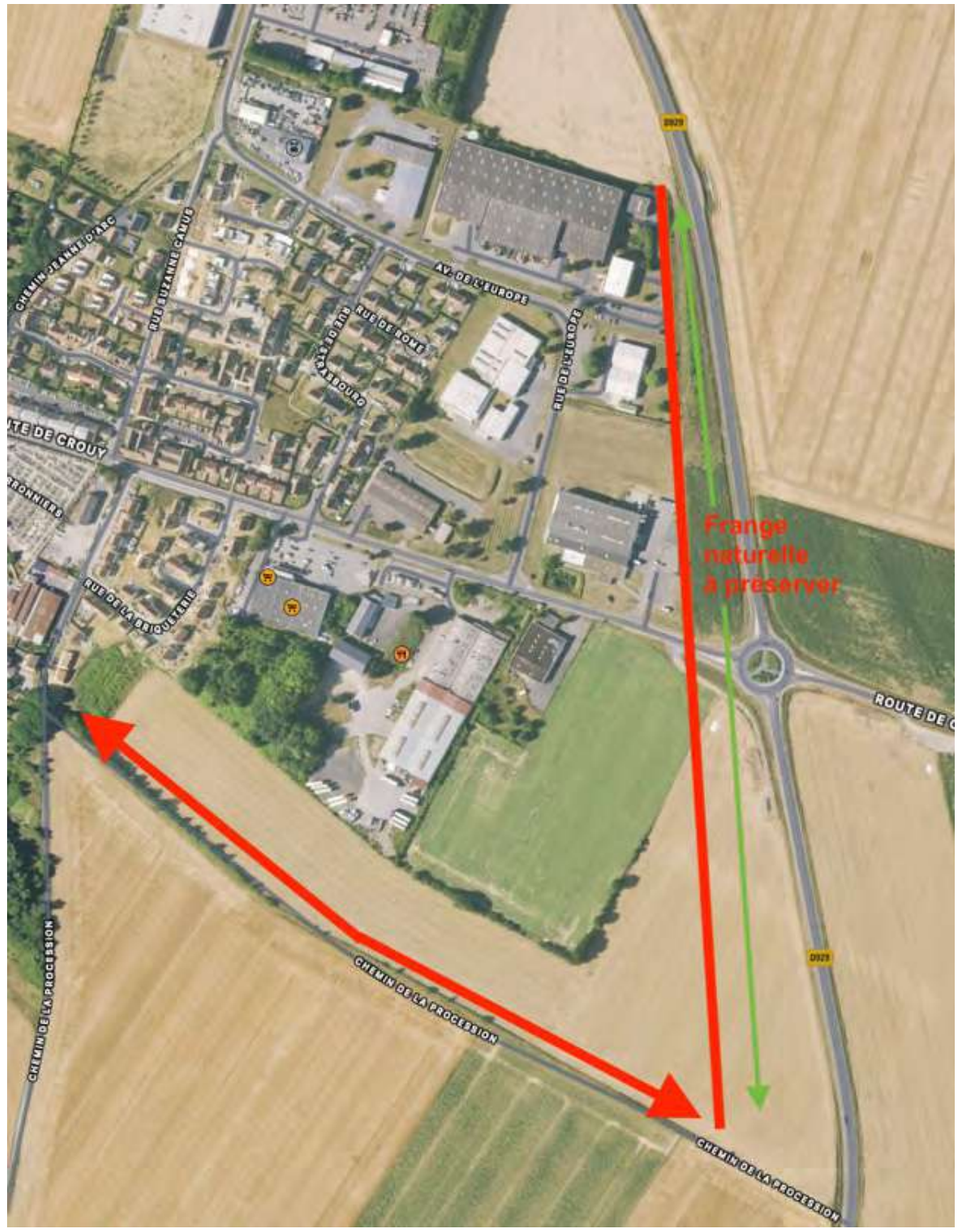
Une deuxième parcelle cadastrée OX n°343, dans la continuité immédiate, est identifiée en zone 1AUe dans le PLU de 2008. Le PLU révisé reprend donc le même découpage entre la zone UE et la zone 1AUe. Son acquisition est en cours par l'EPFLO avec lequel la CCT a une convention. D'une surface de 6,5 ha, elle permettra de parfaire la cohérence parcellaire du projet des futures zones. Idéalement situé, cet espace permettra d'offrir aux entreprises locales des moyens de se développer, mais aussi de diversifier le tissu économique de la CCT en accueillant des entreprises d'autres territoires.

Initialement, la zone du Fossé Lecomte devait se poursuivre au delà de la route de Crouy sur les parcelles cadastrées OX n°344 et n°335, sur une emprise de plus de 8 hectares. Après examen attentif des possibilités de développement de cette zone, dans une échéance à 10 ans, la CCT estime que ces parcelles ne nécessitent pas d'être intégrées en zone à urbaniser. Toutefois, la situation de ces parcelles en proximité immédiate de la zone d'activités économique de Neuilly-en-Thelle, et parfaitement desservis par la nouvelle déviation et son giratoire, font de ces espaces des zones à enjeux futurs qu'il convient de maintenir fléchés, tel que cela a été débattu au PADD du PLU.

L'aménagement devra prévoir un accès unique au secteur UE et 1AUe, prévu de manière sécurisée, le plus éloigné possible du giratoire existant sur la déviation RD929. Cet accès devra donc être suffisamment dimensionné pour correspondre aux besoins de l'opération. L'accès automobile devra être doublé des liaisons douces vouées au déplacement des piétons et cycles.

Cette zone devra prévoir un traitement qualitatif et paysager de l'entrée de ville de Neuilly-en-Thelle. Ces espaces avaient, par ailleurs, fait l'objet en avril 2020 d'une pré-étude de faisabilité financée par la CCT. Le long de la RD929 et le long du chemin qui délimite la zone au sud, un traitement végétalisé suffisamment dense permettra l'intégration des bâtiments d'activités et des équipements depuis l'entité paysagère du plateau agricole, comme préconisé suite à l'atelier de cohérence architecturale.

Extrait du compte-rendu de l'atelier de cohérence architecturale



Source : Architecte conseil d'Etat

«Les OAP se devraient d'être attentives à limiter définitivement toute nouvelle extension au Sud, c'est à dire au-delà de la limite physique naturelle que forme ici le Chemin de la Procession.» (source : atelier de cohérence architecturale)

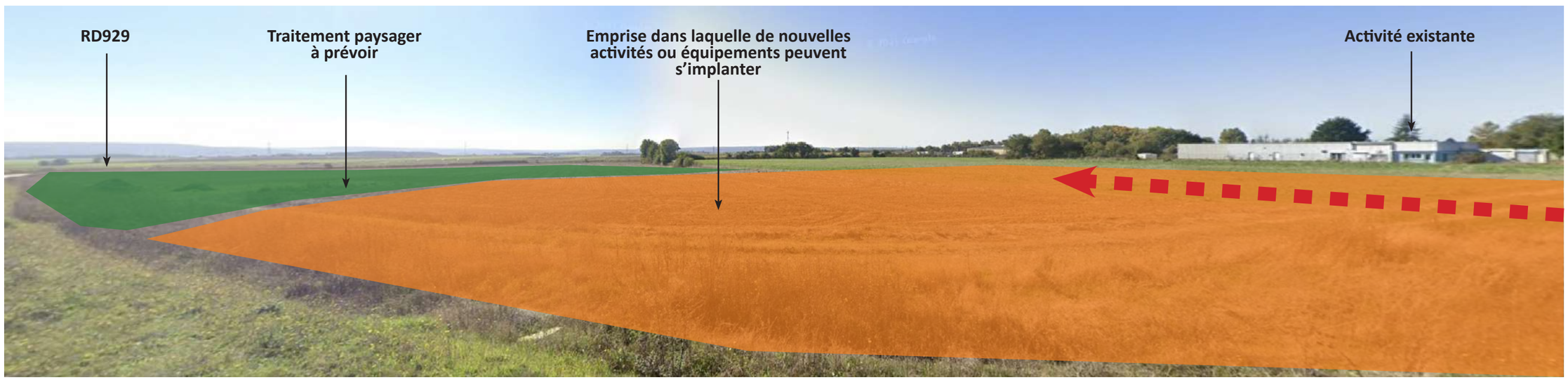
Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation



- 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

L'emprise concernée par cette extension de la zone d'activités présente une topographie légèrement inclinée du nord vers le sud, avec une légère dépression au sud. Les eaux pluviales devront être correctement gérées à l'échelle de l'opération (comme pour l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation), avec une vigilance particulière sur ce secteur. Des aménagements de type fossé, noue ou bassins devront être aménagés au sud du secteur, en lien avec le traitement paysager à prévoir sur le sud de la zone.





- **Maintien des commerces et services de proximité**

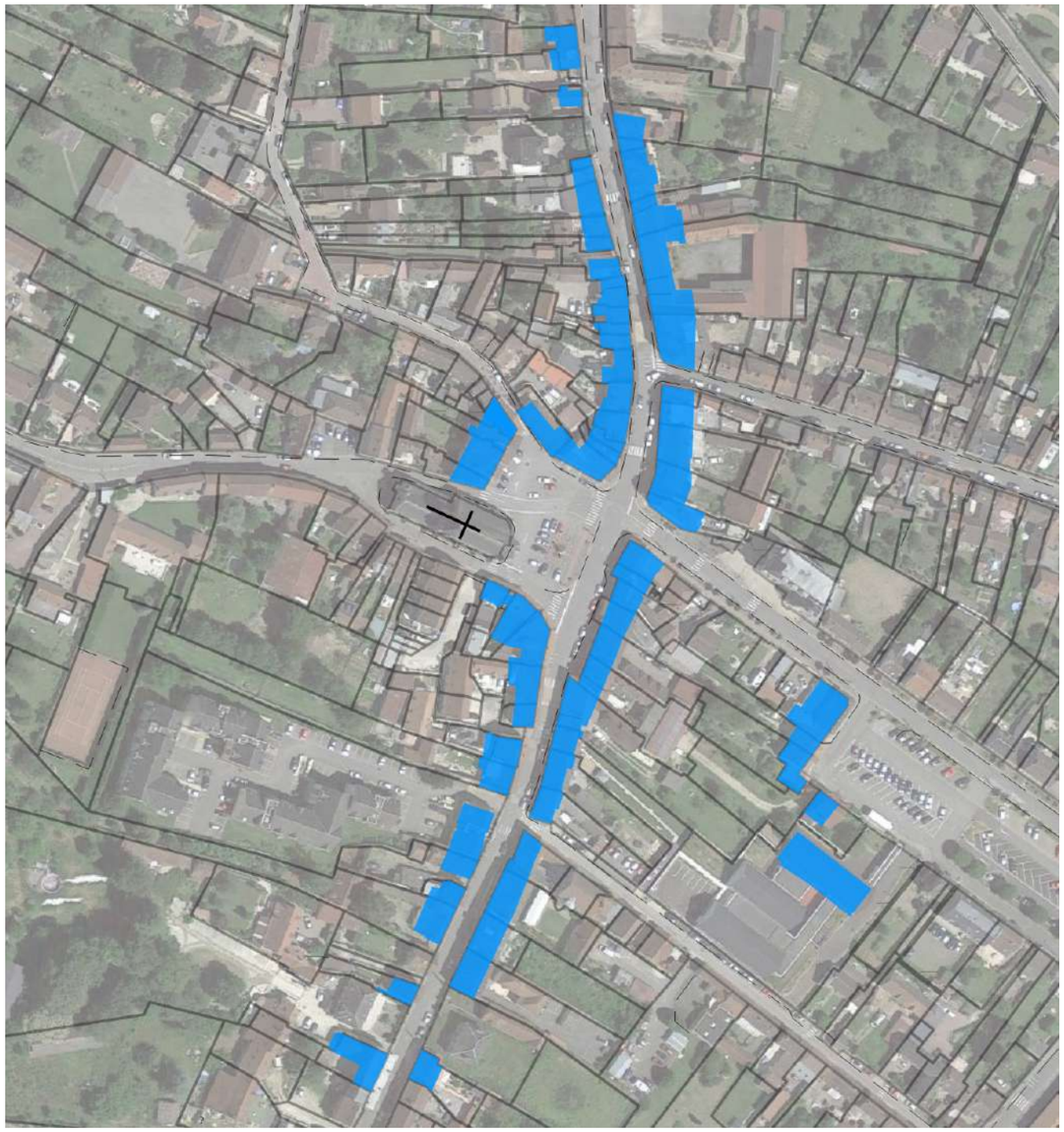
La commune souhaite également maintenir sa structure commerciale, notamment les commerces et services de proximité implantés principalement le long de la rue de Beauvais et de la rue de Paris, qui participe pleinement à l'attractivité de la commune et répond aux besoins du quotidien des habitants ainsi que des habitants des villages alentours et des personnes venant travailler sur la commune de Neuilly-en-Thelle. L'amélioration qualitative de l'espace public, de l'accessibilité et du stationnement sur les abords de cet axe et autour de la place du Maréchal Leclerc y contribue. Ces activités commerciales auront la possibilité de se développer sur place. Pour assurer le maintien des rez-de-chaussé et des vitrines commerciales, le changement de destination des commerces et des services identifiés par une trame bleue au plan de découpage en zones vers une autre destination que commerciale, artisanale, de bureaux, de services ou d'équipements est interdit (secteur de diversité commerciale à protéger au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme).

En outre, les dispositions réglementaires de la zone «UA» dans lesquels sont concentrés les commerces et services de proximité, précisent les dispositions particulières concernant l'aspect architectural des façades commerciales : «Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée. Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles, même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axées sur les baies des étages supérieurs. Les devantures devront être en applique en bois peint, en feuillure, ou intégrées dans la façade. Les teintes des devantures commerciales devront se référer à la plaquette de recommandations annexée au présent règlement.»

Extrait de la plaquette de recommandations des devantures commerciales (annexée au règlement)



Secteur de diversité commerciale à protéger au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, identifié sur le plan de découpage en zones du PLU (pièce 4b)



Secteur de diversité commerciale à protéger au titre de l'article L151-16 du CU

• Promouvoir les activités artisanales, commerciales, agricoles, de services et autres dans sur l'ensemble du bourg

Pour le reste des activités économiques recensées sur le territoire, elles sont contenues sur les emprises urbaines déjà constituées, sans impliquer de zone urbaine plus spécifiquement vouée à cet usage, si ce n'est la zone UP regroupant le pôle d'équipements au sud de la trame bâtie. Le développement économique est ainsi rendu possible par transformation de tout ou partie de bâtiments existants en activités économiques ou par l'accueil de nouvelles constructions à usage d'activités dans les zones urbaines et la zone à urbaniser à vocation d'habitat délimitées au plan, dès lors que ces activités restent compatibles avec le voisinage habité et que les conditions d'accès et de stationnement sont correctement gérées. Il s'agit également d'encourager la création de services, de commerces, d'activités de proximité n'induisant pas de nuisances, au sein des tissus existants ou à créer. La réglementation d'urbanisme est rédigée dans ce but.

• Prendre en compte les besoins de l'activité agricole

Les orientations du projet communal confirment la possibilité de développer l'activité agricole sur près de 1 150 hectares sur le plateau. Ces emprises sont, en grande partie, classées dans la zone agricole au PLU révisé, dans laquelle il est possible d'installer de nouveaux bâtiments agricoles de manière à assurer le bon fonctionnement des exploitations agricoles qui participent à la richesse économique de la commune. Le siège d'exploitation au Bois des Cauches et celui au Bellé ont notamment des projets de nouveaux bâtiments agricoles dans cette zone. Le maintien d'une agriculture performante et respectueuse des paysages est préconisé : dans cette zone agricole, seules les nouvelles constructions liées ou nécessaires à l'exploitation agricole sont admises.

Dans la zone agricole du plateau, le relief est très peu marqué et les espaces plantés peu nombreux, ce qui offre donc un paysage très ouvert et peu diversifié. La recherche d'une bonne intégration au site est donc demandée pour toute nouvelle construction. Il conviendra notamment d'éviter l'implantation de nouvelles grandes unités agro-industrielles sur ce secteur et l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole qui pourront être construits devra être particulièrement soignée. Les dispositions réglementaires de la zone agricole «A» demandent ainsi à ce que les constructions de plus de 50 m^2 d'emprise au sol, implantées aux champs, fassent l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site.

La grande ouverture paysagère de cette entité permet des vues depuis le haut du plateau au nord vers les vallées au sud. Ainsi, depuis les principales routes, on distingue au loin les masses sombres des massifs situés sur le versant sud de la vallée de l'Oise. Ce paysage permet également des points de vue sur les franges des tissus bâtis d'Ercuis et de Fresnoy-en-Thelle. Les dispositions réglementaires du PLU révisé prévoient un secteur de la zone agricole, le secteur «Ap», visant à préserver et mettre en valeur ces points de vue. Dans ces secteurs, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que leur nature, leur aspect et leur gabarit ne porte pas atteinte aux perspectives paysagères identifiées, que leur dimension soit limitée à 50 m^2 d'emprise au sol et présenter un caractère démontable (sans dalle béton). La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage, et les seules constructions autorisées devront être recouverte d'un bardage en bois naturel ou bois peint dans la teinte des milieux naturels (brun ou gris) de façon à s'intégrer de la façon la plus discrète possible au grand paysage. Un traitement paysager sera demandé quelque soit la taille de la construction.

Le projet communal prévoit également de conforter le site du méthaniseur, en activité depuis octobre 2020. Il se situe au lieu-dit « La Voye Monnaise » à l'est du bois de la Bretonnière vers Fresnoy-en-Thelle. Il permet la transformation d'environ 20 000 T de matière entrante par an et produit l'équivalent en matière sortante (le digestat). Son classement en zone agricole «A» au PLU rend possible son bon fonctionnement, et notamment d'éventuelles extensions en cas de développement de l'activité. Ce méthaniseur s'intègre bien dans le paysage grâce aux lisières boisées situées à proximité, et du fait qu'il soit peu visibles depuis les principaux axes de communication qui traversent le territoire communal. De façon à rendre possible le développement des énergies renouvelables tout en veillant à ce que ce développement reste acceptable d'un point de vue de la saturation du paysage vis-à-vis de ces infrastructures de grande taille, les OAP thématiques «énergie» définissent les critères de localisation de ces projets pour s'assurer de leur intégration dans le grand paysage. Les nouvelles infrastructures d'énergies renouvelables de type méthanisation, parc éolien ou parc photovoltaïque devront être situés à plus de 500 mètres d'une habitation, à plus de 100 mètres des principaux boisements, en dehors des lignes haute tension, des cônes de vue et du périmètre de monument historique. Une cartographie accompagne cette OAP pour flécher les secteurs où le développement des énergies renouvelables reste cohérent avec les caractéristiques paysagères du Plateau de Thelle.

4) La circulation et fonctionnement urbain

• Amélioration des circulations

L'orientation principale concernant l'amélioration des circulations et des déplacements sur les secteurs agglomérés de Neuilly-en-Thelle repose sur une réflexion pour améliorer les circulations dans le centre-bourg ancien, qui concentre les équipements, commerces et services, et est très emprunté pour traverser la commune sur l'axe Est/Ouest. L'étude d'un nouveau plan de circulation au sein de la trame urbaine pourrait potentiellement fluidifier le trafic aux heures de pointes, même si les possibilités de réorganisation des flux reste assez limité. A ce titre, les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique «Déplacements et mobilités» préconisent une étude spécifique à réaliser.

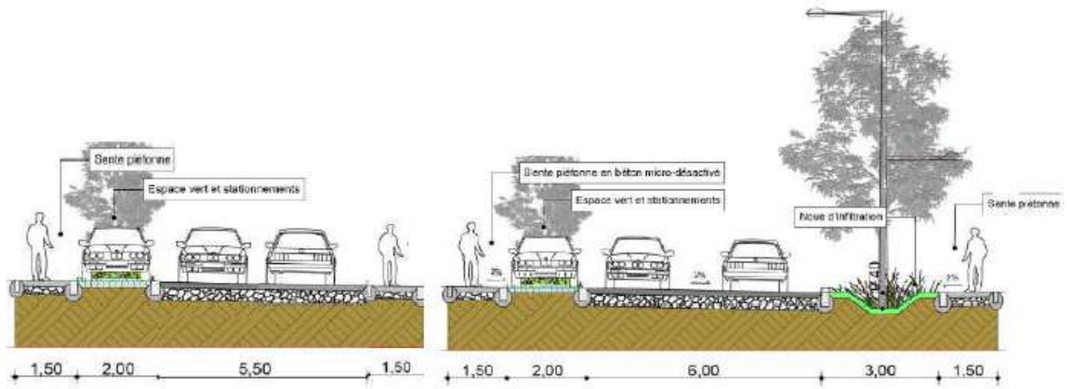
A horizon 2035, quelques carrefours ont été identifiés pour améliorer leur sécurité : entre la rue de Viville et la rue de l'Ormeteau, entre la rue Driard et le boulevard Lebègue, et entre la rue de Beauvais et la route d'Ercuis. En lien avec le Conseil Départemental, la requalification de l'entrée de ville par la route de Crouy est notamment envisagé, en particulier dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités du Fossé Lecomte côté sud de la route de Crouy. Deux secteurs ont également été identifié comme présentant des enjeux de sécurité, route d'Ercuis et rue de Viville, en raison du manque de visibilité sur des portions du réseau particulièrement encaissé route d'Ercuis, et particulièrement étroite et resserré rue de Viville. De ce fait, les OAP prévoient que les nouveaux accès seront interdits sur ces portions à enjeu de sécurité spécifique.

Un emplacement réservé (ER n°1) a été prévu pour desservir le secteur à enjeu d'aménagement situé entre la rue René Guérin et le chemin de la Procession. Cet emplacement est prévu sur une largeur de 8 m environ de façon à créer une voirie nouvelle suffisamment large pour répondre aux enjeux de mobilités douces et de stationnement, tout en gardant un gabarit de voie adapté à la desserte d'un quartier d'une quinzaine de logements. Cette disposition vise à tenir compte du principe général de hiérarchisation du réseau viaire à prendre en compte au niveau des caractéristiques de la voirie (profil et gabarit des voies selon s'il s'agit de voiries partagées, à sens unique ou à double sens de circulation, revêtement utilisé, réglementation du stationnement, etc.), préconisé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation portant que la thématique «déplacements et mobilités».

Il s'agit en effet de distinguer le réseau structurant, du réseau de desserte de l'opération, qui devra permettre une circulation apaisée. Le gabarit et l'aménagement de la voirie doivent être étudiés en fonction de la destination du secteur à aménager et du nombre d'usagers à desservir, tout en veillant à ne pas sur-dimensionner la voie au regard du principe de hiérarchisation du réseau. A ce titre, le règlement écrit prévoit que les nouvelles voies devront avoir une chaussée d'une largeur minimale de 7 mètres. Les nouvelles voies en impasse d'une longueur inférieure à 35 mètres pourront avoir une largeur minimale réduite à 5 mètres.

Extrait des OAP thématique «Déplacement et mobilités»

Exemple de gabarit des voiries structurantes



Entrée de ville à requalifier, en lien avec le Conseil Départemental (route de Crouy)



Dans le bourg, un certain nombre de voirie ont été crée sur la base d'anciens chemins ruraux et aboutissent à des impasses dont l'extrémité n'a pas été pensée pour permettre aux véhicules de services de faire demi-tour. Ce constat est particulièrement problématique dans les chemins des Glands et chemin de Méru, où des emplacements réservés (ER n°2 et ER n°3) ont été inscrits au plan afin de permettre l'aménagement de placettes de retournement conformes à la réglementation en vigueur, notamment pour la sécurité incendie et pour le ramassage des déchets ménagers.

Pour désenclaver la bibliothèque, un nouvel accès depuis le boulevard Lebègue est envisagé à l'arrière de l'équipement. La rue Driard, qui correspond à l'accès actuel à la bibliothèque, est étroite et à sens unique, et l'entrée par le portail qui donne sur la rue nécessite de manœuvrer. La création du nouvel accès depuis le boulevard Lebègue permettra de faciliter les circulations vers cet équipement. Cet aménagement est rendu possible par un emplacement réservé (ER n° 4).



• Amélioration du stationnement

L'aménagement du secteur de l'ancienne pépinière en parc de stationnement permettra de désengorger la rue Paul Demouy des véhicules stationnés sur les bas-côtés qui entravent les déplacements piétons et ne facilitent pas les déplacements automobile. Ce parc de stationnement répondra en partie aux besoins des enseignants et parents d'élèves de l'école Claude Debussy mitoyenne du site. De même, le secteur de l'ancien corps de ferme de la rue de Beauvais, situé au contact des commerces et services de proximité, et le secteur des anciens bâtiments agricoles de la rue de Paris, visent à créer de nouveaux parcs de stationnement ouverts au public depuis la rue de Beauvais et depuis la rue de Paris. En parallèle à la création de ces nouveaux parcs de stationnement dans le centre ancien, les dispositions réglementaires imposent au minimum 2 places de stationnement par logement dans toutes les zones «U» et «AU».

Neuilly-en-Thelle bénéficie d'une aire de stationnement existante promue par le Conseil Départemental. Un bilan sur le taux de fréquentation de cette aire est attendu, de façon à optimiser cet équipement. Sa relocalisation vers la zone d'activité est envisagée pour répondre aux besoins des actifs venant travailler sur Neuilly-en-Thelle.

• La mise en valeur des déplacements doux

Les secteurs de renouvellement et d'urbanisation de la commune ont été retenus en tenant compte des conditions de circulation et des conséquences sur le fonctionnement urbain de la commune. Le réseau viaire des secteurs agglomérés reste peu développé. Les rues sont assez étroites, le stationnement peut s'avérer difficile sur les emprises privées, en témoigne l'occupation de l'espace public par des véhicules dans les différentes entités bâties de la commune. Il n'existe pas d'autres choix que de se garer sur les voies ce qui peut poser des problèmes de circulation majeurs à l'échelle du bourg d'autant que la plupart des intersections sont de manière générale dangereuses et ne font l'objet d'aucun aménagement particulier. Le projet communal vise à éviter une trop forte densification de l'habitat dans les îlots desservis par des rues étroites ou sur des terrains présentant des conditions d'accès très difficiles.

Chacun des secteurs à enjeu d'aménagement retenu participe à l'optimisation du fonctionnement du bourg. Ainsi, l'ensemble des secteurs de renouvellement urbain et le secteur AUh visent à conforter la centralité du bourg. La création d'une grande partie des nouveaux logements envisagés sur la commune sera aussi un moyen de limiter les déplacements automobiles en privilégiant l'accès à pied ou à vélo vers les commerces, équipements et services du centre-bourg.

Au sein du bourg, des itinéraires privilégiés ont été repérés pour sécuriser les déplacements à pied ou à vélo, en alternative à l'axe rue de Paris/rue de Beauvais particulièrement empruntée par les voitures, ce qui laisse peu de place aux vélo. Le boulevard Lebègue pourrait jouer ce rôle d'axe partagé automobile/vélo, dans le prolongement de la piste cyclable existante au sud du bourg. Le chemin de la Procession pourrait également être valorisé comme liaison douce nord/sud. L'amélioration des déplacements doux depuis les quartiers au nord du bourg est également recherchée. Un emplacement réservé est prévu pour retrouver une liaison douce à proximité de l'école Paul Debussy (ER n°5), en vue de retrouver une connexion entre la rue Paul Demouy et la

rue du 8 Mai 1945. Enfin, les OAP thématiques «Déplacements et mobilités» demandent à ce que les voies en impasse soient évitées, sauf cas particulier: dans ce cas, elles seront prolongées par une liaison douce qui permettra de mailler la voie en impasse au réseau de voies existantes.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite devra être anticipé dans tous les projets d'aménagement. Les dispositions générales du règlement écrit précisent que les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, devront comporter au minimum un trottoir répondant aux normes PMR. Les OAP thématiques précisent également que les aménagements piétons et des espaces publics d'une manière générale devront faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux services, aux transports en commun, et aux centralités du bourg.

Le territoire communal de Neuilly-en-Thelle compte différents chemins ruraux qui sont utilisés pour la promenade depuis le bourg vers les secteurs naturels, notamment le bois de Viville. L'amélioration des liaisons entre le bourg de Neuilly-en-Thelle et les villages voisins pourrait être étudié, en particulier les villages les plus proches de Ercuis, Crouy et Fresnoy, dont les collégiens fréquentent l'équipement scolaire de Neuilly-en-Thelle. Cette réflexion nécessite de sécuriser les traversées piétonnes de part et d'autre de la déviation RD929.

2.2.3 Le découpage et la forme urbaine

Le diagnostic du tissu urbain a permis de révéler les différentes morphologies urbaines de la partie agglomérée de la commune. Il s'avère que les différents types de construction (à l'alignement, en retrait de l'alignement, en pierres et/ou en briques rouges, en matériaux enduits, etc.) sont différenciés les uns des autres, ce qui se traduit réglementairement par la délimitation de deux zones urbaines adaptées au paysage urbain pour l'ensemble des secteurs agglomérés : la zone UA de structure urbaine et d'architecture ancienne et traditionnelle, la zone UB présentant des secteurs de constructions plus récentes, le plus souvent de typologie pavillonnaire ou collectif, sur le bourg ou le hameau. La zone UE correspond spécifiquement au bâti d'activités économiques et d'équipements, tandis que la zone UP correspond exclusivement aux équipements publics.

Ces zones ont pour autant une vocation mixte puisqu'elles regroupent aussi bien les habitations, les équipements publics, et les activités économiques. Les règles d'urbanisme définies par le PLU permettent de respecter l'architecture locale et les formes urbaines existantes (implantation, matériaux, forme, hauteur, clôtures, etc.) en veillant à la préservation des façades en matériaux nobles (pierre, brique de pays, ossature bois et torchis). Un renvoi est fait au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, élaboré à l'échelle du Vexin Thelle.

La zone UA correspond au patrimoine bâti ancien du bourg centre de Neuilly-en-Thelle, doté de constructions anciennes souvent de qualité, témoin d'une époque et du savoir-faire local. Il s'agit notamment des maisons ou d'anciens corps de ferme implantés à l'alignement des rues, le plus souvent en pierres ou en briques et pierres avec une couverture en ardoises ou en tuiles. La zone UA a une vocation mixte puisqu'elle regroupe aussi bien les habitations, les équipements publics, ou encore des commerces et activités économiques éparses. Elle se compose principalement des constructions du début du XX^{ème} siècle et même avant, organisée autour de la place du Maréchal Leclerc au centre de laquelle s'érige l'église classée aux monuments historique, le long de la rue de Beauvais, de la rue de Paris, avenue des 5 Martyrs, rue du Mouthier, rue de Vivielle, rue Paul Demouy. Le règlement de la zone UA s'attache ainsi à favoriser le maintien des gabarits, de l'implantation, des formes et de l'utilisation des matériaux spécifiques au secteur.

La zone UB regroupe quant à elle les tissus bâtis les plus récents, généralement composé d'immeubles d'habitat collectif et très largement d'habitat pavillonnaire récent aménagé hors ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, systématiquement implanté en recul par rapport à l'emprise publique. Ces tissus bâtis à l'architecture plus hétérogène correspondant aux extensions des tissus urbanisés de la commune depuis la seconde moitié du XX^{ème} siècle à aujourd'hui. Le règlement de la zone UB vise à encadrer le gabarit et l'architecture des constructions pour qu'elles respectent les caractéristiques de la région et contribuent ainsi à préserver l'identité locale.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Par ailleurs, dans une optique de mise en valeur et de préservation des éléments remarquables du patrimoine bâti, quelques éléments situés en dehors d'un périmètre de protection des abords d'un monument historique et présentant une architecture remarquable sont identifiés en tant qu'élément à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel et historique. Les dispositions réglementaires prévoient qu'ils soient conservés et restaurés si besoin. Il s'agit de l'ancienne chapelle rue de Paris, du château Charmilles, de l'ancien corps de garde, de porches, portails et calvaires.



Ancien corps de garde rue Driard



Chapelle et porche rue de Paris



Château Charmilles rue de Paris

Éléments de patrimoine bâti repérés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, identifié sur le plan des éléments de patrimoine (pièce 4d)





Portail rue Paul Demouy



Porche rue de Viville



Porche rue du Victor Serrin



Porche rue du Mouthier



Porche rue du Mouthier



Porche rue du Victor Serrin



Porche rue de Paris



Calvaire RD46



Calvaire rue de Beauvais

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Les murs et clôtures traditionnels sur voirie, là encore en pierres, moellons ou briques rouges de Pays, méritent également d'être préservés parce qu'ils participent pleinement à l'identification de la trame urbaine du village. Les dispositions fixées au paragraphe 3 de la section II des zones UA vont dans ce sens : Les murs de clôture traditionnelle existants en pierres de pays repérés sur le plan 4d (Éléments de patrimoine bâti), seront conservés, et restaurés si besoin. Ils pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture par unité foncière permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent et d'un portillon permettant l'accès aux piétons.

Murs repérés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme
(Plan des éléments de patrimoine - pièce 4d)


Route d'Ercuis
Route d'Ercuis
Voie
Route
d'Ercuis
Chemin
Chemin
rural dit
de
Rue du 11 Novembre
Rue
Rue
Rue

du centre-bourg. Toutes ces dispositions permettent de conserver la strate arborée qui ponctue la trame urbaine du bourg de manière significative.

Un autre objectif consiste à maintenir et à encourager la mixité des fonctions urbaines au sein des tissus habités. A ce titre, le secteur concentrant les commerces et services de proximité est identifié en tant que secteur de diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme. Dans ce secteur, les fonds de commerce et de service ne pourront changer de destination vers un autre usage. En outre, pour l'ensemble du bourg, les constructions à vocation d'activité sont autorisées sous condition de ne pas générer de gêne ou nuisances vis-à-vis de l'environnement habité existant.

Cette mixité des fonctions devra s'accompagner d'une mixité sociale afin de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge et des catégories de population pour un bon fonctionnement des équipements, des services et des activités existantes. La gamme de logements à réaliser pour atteindre les objectifs fixés sera diversifiée en catégories et en tailles pour répondre aux demandes. Le projet communal prévoit à ce titre qu'au moins 20% du programme de logements réalisé dans les secteurs à enjeu d'urbanisation doivent être affecté à des catégories de logements satisfaisant au respect des objectifs de mixité sociale, selon les dispositions de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, en locatif ou en accession pour répondre à la demande des jeunes accédant à un premier logement, des personnes plus âgées se retrouvant seules ou en couple et souhaitant revenir vers un logement plus adapté à leurs besoins (plain-pied, coût d'entretien moins élevé etc.). Le marché privé aura également un rôle de régulateur en matière de grands logements, nombreux sur la commune, et devra également porter davantage sur des logements de petites tailles (2 à 4 pièces). Les possibilités de division par renouvellement du bâti existant des anciens bâtiments agricoles dans le bourg permettant notamment de répondre à la demande des jeunes et des personnes plus âgées en offrant de petits logements, en locatif ou accession.

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et définies dans le PADD, induisent des dispositions réglementaires particulières à justifier.

Pour chaque zone de PLU délimitée, trois sections précisent la destination des constructions, l'usage des sols et la nature d'activités ; les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et le paysage ; l'équipement et les réseaux.

3.1 La justification des dispositions réglementaires d'ordre général

3.1.1 Concernant la destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

• Ne rentrant pas dans le cadre du projet d'aménagement défini, sont interdits dans l'ensemble des zones : l'ouverture et l'exploitation de carrières, les parcs d'attraction, les terrains de camping, les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les dépôts de matériaux (en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées). Il convient de préciser que la présence d'une forme d'habitat mobile n'est pas interdit dans les zones UA et UB, principalement vouée à l'habitat, dans la mesure où les caravanes isolées se trouvent sur un terrain qui accueille une construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Par ailleurs, dans les zones urbaines et à urbaniser délimitées, les nouveaux bâtiments à usage d'activité agricole en dehors de ceux qui seraient situés sur l'unité foncière d'un corps de ferme encore en activité au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé, sont interdits afin de ne pas engendrer de contraintes qui pourraient être liées à ces bâtiments et installations, sur les habitations, activités commerciales, artisanales ou de services autorisées par ailleurs dans ces zones. Il est prévu une large zone agricole (A) vouée à cet usage.

Dans la zone urbaine (sauf la zone UE vouée à l'accueil d'activités économiques) et à urbaniser à destination principale d'habitat, sont interdites les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle, ainsi que les installations (discothèque, établissement qui utiliserait des machines bruyantes à longueur de journée, transporteur routier, ...) dont la présence est incompatible avec la vie de quartier au regard des nuisances (bruit, odeur, poussière, risques technologiques, ...) qu'elles pourraient engendrer sur le voisinage habité. Dans les zones à forte dominante d'habitat (UA, UB et AUh), les constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales et de services sont admises dès lors qu'elles ne créen pas une gêne notable pour le voisinage habité, en particulier en termes de bruit ou encore de poussières, mais aussi en ce qui concerne les besoins en stationnement (véhicules des salariés ou véhicules de l'entreprise par exemple) ou en circulations (flux de camions éventuels). La commune dispose d'une zone d'activités économiques avec des emprises foncières disponibles, plus à même d'accueillir ces activités.

Sont interdits, les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction, dans l'ensemble des zones sauf ceux nécessaires à l'activité agricole ou à un aménagement d'utilité publique en zone A. Cette réglementation vise également à éviter une modification du chemin de l'eau ou une remise en cause de l'équilibre naturel des écosystèmes des milieux et de ruissellement d'eaux pluviales.

En raison des aléas de remontée de nappes, les constructions nouvelles sur sous-sol (hors vide sanitaire) ne sont pas admises en zone UA, UB et AUh.

• De manière à ne pas porter atteinte à la qualité des paysages et de tenir compte de la sensibilité écologique des lieux, les abris provisoires ou à caractère précaire (tôle, matériaux ou véhicules de récupération) sont interdits dans l'ensemble des zones urbanisées. Dans la zone N qui comporte plusieurs emprises vouées à du pâturage, sont cependant autorisés les abris pour animaux, mais limités à 50 m2, sans dalle de béton pour éviter l'artificialisation du sol les rendant démontables, et à condition d'être fermés sur trois côtés maximum, afin d'éviter que ce type de construction en milieu naturel d'intérêt environnemental ne puisse se transformer en lieu d'hébergement temporaire ou bâtiment d'élevage à vocation commerciale. La zone N tient compte de constructions existantes isolées destinées à l'habitat (secteur Nh) tout en limitant l'évolution de ces constructions (une extension possible limitée à 20 m2 d'emprise au sol) afin de limiter l'impact sur le paysage et les milieux naturels.

Au contact de la zone naturelle sensible et en cœur d'îlot urbain à dominante végétale à préserver, sur les terrains urbanisés rattachés aux zones urbaines, un secteur de jardins (Nj) est délimité pour admettre uniquement, par unité foncière, une construction ou une installation nécessaire à l'activité de jardinage, (intégrant aussi les besoins d'une activité de maraîchage ou de culture fruitière) d'une emprise au sol de 15 m2 au maximum et présentant un caractère démontable, à condition d'être lié à un bâtiment d'habitation existant sur l'unité foncière, rendant possible un usage adapté et limité de ces arrières de propriété bâtie formant une zone de transition entre la trame urbaine constituée du bourg et les espaces naturels ou agricoles.

• Dans l'ensemble des zones, les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, forage d'eau potable, etc.) sont autorisées à condition d'être convenablement insérées au site et respectent la fragilité des milieux naturels.

Les dispositions fixées aux sections 2 et 3 de chaque zone, sont allégées pour ces petits équipements aux caractéristiques techniques souvent particulières qui ne peuvent pas toujours respecter les règles d'implantation, de gabarit, d'emprise au sol

ou d'aspect d'extérieur.

La même disposition est applicable aux immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis de façon limitée (20 m2 d'emprise au sol). Cette disposition vise à autoriser une adaptation de certains alinéas du règlement qui pourraient s'avérer trop contraignants en interdisant des aménagements mineurs sans conséquence pour la perception globale du bâtiment existant et éventuellement nécessaires à la mise aux normes d'hygiène et de sécurité.

Il est, par ailleurs, rappelé que la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments légalement réalisés est admise à égalité de surface de plancher et d'emprise au sol dans un souci de ne pas avoir à suivre les dispositions du PLU révisé qui pourraient être trop contraignantes.

3.1.2 Concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et le paysage

• Neuilly-en-Thelle est une commune bien insérée dans son milieu naturel. Elle s'inscrit dans un cadre paysager largement ouvert du plateau de Thelle agricole (dans sa partie est), ponctué de trames végétales correspondant aux boisements en frange ouest, sur les terrains plus accidentés. Les parties urbanisées de la commune s'insèrent aujourd'hui relativement bien grâce à la présence de végétaux dans les fonds de jardins arborés (pour certains des parcs) qui assurent une transition paysagère et écologique entre la trame bâtie et les milieux naturels.

Au sein de la trame bâtie, il convient également de préserver la présence de jardins végétalisés afin de préserver la forme urbaine actuelle du bourg. Aussi, il est demandé de réaliser un traitement paysager des espaces libres après construction, soit de type jardin potager, soit de type jardin d'agrément. En zones urbaines et à urbaniser, il est fixé une surface minimale de terrain (au moins 35% dans les zones urbaines à vocation mixte et 40% dans la zone AUh, réduit à au moins 25% en zone UE et au moins 20% en zone AUe par rapport à la recherche d'une optimisation du foncier à réutiliser dans ces secteurs voués à recevoir des activités économiques) réservée aux espaces verts de pleine terre pour s'assurer d'un minimum de traitement végétal sur chaque unité foncière et maintenir aussi des emprises perméables garantissant une gestion adaptée des eaux de ruissellement. Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement qui seront réalisées seront agrémentées d'au moins un arbre par tranche de 4 places créées en zones urbaines et à urbaniser.

Dans la zone agricole, les nouvelles constructions ou installations de plus de 50 m2 (il s'agit de toutes les constructions dans le secteur Ap où les enjeux paysagers sont forts) implantées aux champs, devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site par la plantation de haies ou de bouquets d'arbres. En effet, sur le territoire communal, la zone agricole correspond à un vaste plateau ouvert et peu arboré où toute nouvelle construction ou installation sera largement visible en de nombreux points du territoire.

Pour toutes les plantations, des essences locales, courantes seront utilisées. Le Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (C.A.U.E.) de l'Oise a réalisé plusieurs plaquettes dont la plaquette «Plantons dans l'Oise» qui présente des méthodes de plantations et liste des essences recommandées. Ces plaquettes, consultables en Mairie, sont également annexées au règlement du plan local d'urbanisme. Est également jointe une liste des espèces végétales à caractère invasif, en rappelant que la plantation de ces essences est à éviter dans le sens où, à terme, elles peuvent venir perturber le bon fonctionnement et l'équilibre du milieu naturel local. Il est aussi indiqué qu'une attention particulière sera portée aux essences susceptibles d'engendrer des allergies (pollen, feuillage, etc.).

• Une partie des boisements est inscrit en espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme (devenu L113-1 et L113-2 du code en vigueur au 1er janvier 2016), en rappelant que ceux appartenant à un massif de plus de 4 ha sont de fait soumis au code forestier. Cette prescription réglementaire concoure au maintien de l'usage boisé des terrains actuellement couverts par un boisement à l'échelle du territoire suivant les orientations du projet communal qui visent à leur préservation.

• Les fonds de jardin donnant sur l'espace agricole, jouent un rôle important dans la transition écologique entre le secteur bâti et les milieux naturels remarquables, ainsi que de zone tampon dans la gestion des eaux pluviales (c'est aussi le cas des trames de jardin situés dans les cœurs d'îlots déjà urbanisés du bourg, en plus de permettre l'expression de la biodiversité en ville). Leur occupation est donc particulièrement sensible pour le maintien de la biodiversité sur le territoire et au regard de la gestion des eaux de ruissellement. C'est pourquoi les dispositions réglementaires sont définies afin d'éviter un accroissement de l'imperméabilisation des sols sur ces secteurs en limitant les emprises au sol des constructions sur la surface totale des terrains.

En zone urbaine, les constructions nouvelles à vocation d'habitat ne pourront être implantées au delà d'une certaine distance par rapport à la voie publique de façon à conserver les emprises en jardin à l'arrière des terrains bâtis. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations légères sans usage d'habitation ainsi admises à l'arrière des terrains, pour lesquels est demandé, au paragraphe 3 de la section 2 des zones concernées, qu'elles respectent par leur matériau et leur teinte les milieux environnants pour faciliter leur intégration : matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun) ; des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques sont aussi définies dans ce sens. La trame «éléments de paysage à préserver» au titre de l'article L.151-19 (intérêt patrimonial) ou L.151-23 (intérêt écologique), est également inscrite au plan. Lorsque les fonds de jardin s'étirent sur

plusieurs dizaines de mètres depuis l'arrière de la construction principale vers l'espace agricole (c'est le cas sur la frange ouest e la trame urbanisée du bourg), un classement en zone naturelle (secteur Nj) est prévu au plan, considérant ici que la superficie de l'emprise permet de justifier ce zonage et non plus une zone urbaine de jardin (UAj) que l'on retrouve uniquement dans les cœurs d'îlots urbains.

• Les règles du PLU ont également pour objet d'autoriser un développement harmonieux des constructions et des installations en facilitant leur insertion au site et à la région, dans le contexte ddu périmètre de protection des abords des Monuments Historiques (église). C'est pourquoi elles font référence à l'architecture locale en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments (matériaux, couleurs, pentes des toits, etc.).

Les recommandations pour les constructions en pierres (ou moellons) de Pays, ainsi que celles relatives à l'architecture plus contemporaine, concernent particulièrement la commune. Le paragraphe 3 de la section 2 du règlement de chaque zone renvoie à plusieurs reprises vers la plaquette de recommandations architecturales établie à l'échelle des communes du Pays de Thelle, avec le concours de l'Architecte des Bâtiments de France. Cette plaquette est annexée au règlement et disponible en Mairie dans sa version originale. Le C.A.U.E. de l'Oise se tient également à la disposition des élus, des particuliers et des entreprises pour apporter des conseils sur la réalisation de leur projet.

La forme et le traitement des clôtures sont, par ailleurs, importants parce qu'elles donnent l'aspect de la rue. Les règles du PLU visent ainsi à favoriser une cohérence des clôtures. Les clôtures anciennes, le plus souvent en murs pleins, participent à l'identité des parties anciennes de la commune, héritées d'un passé rural. Les dispositions réglementaires veillent à leur maintien, leur restauration et leur prolongement en respectant leur aspect ancien. Les murs en pierres les plus remarquables et visibles dans le paysage urbain sont identifiés comme étant à préserver au titre de l'article L151-19 (intérêt patrimonial et historique) du code de l'urbanisme.

Autour des constructions les plus récentes, les clôtures sont souvent plus aérées et s'accompagnent de végétaux de formes changeantes avec les saisons. Là encore, ces types de clôtures participent pleinement au paysage urbain et à l'identité des quartiers. La réglementation sur les clôtures est rédigée de telle sorte que l'ambiance des rues soit préservée, en apportant une vigilance particulière aux clôtures, donnant sur l'espace public, sur l'espace agricole ou sur l'espace naturel en limite des différentes emprises urbanisées, qui sont les plus visibles.

Les garages, annexes, vérandas ou abris de jardin doivent s'intégrer au paysage au même titre que la construction principale car ils constituent des éléments qui pourraient adopter des formes et utiliser des matériaux plus hétéroclites que le bâtiment principal, venant en rupture avec l'ambiance générale de la rue. C'est pourquoi leur traitement devra respecter les éléments architecturaux du bâtiment d'origine (matériaux pour leur ossature par exemple) et teinte. Les abris de jardins auront des couleurs (vert, brun, gris) rappelant les teintes des principales composantes du milieu naturel : végétation, terre, horizon.

Le règlement fixe également des dispositions pour limiter l'impact visuel des équipements de type antennes paraboliques, citernes, etc. Ce type d'installations est en évolution constante. Elles peuvent notamment constituer un danger pour les passants lorsqu'elles donnent sur l'espace public.

• Le nombre de véhicules par ménage est en augmentation régulière. Afin de garantir la fluidité et la sécurité des déplacements (notamment pour les piétons sur les emprises qui leur sont réservées) sur la commune en évitant un encombrement des voies et des trottoirs, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes sont définies en fonction de la surface de plancher de la construction ou de l'installation qui subodore le nombre de personnes occupant le lieu et donc le nombre de véhicules concernés.

Pour les nouvelles constructions à usage de logement, en zone urbaines et en zone à urbaniser, il est demandé au moins 2 places non couvertes de stationnement par logement, dont au moins une restera en surface non imperméabilisée (au moins une place sur 4 dans la zone UE et le secteur 1AUe qui sont les plus à même de recevoir de nouvelles aires de stationnement de plus de 4 places), dans un souci de limiter les emprises des terrains construits où les eaux pluviales sont renvoyées vers le domaine public. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques «déplacements et mobilités» sont définies au PLU afin d'apporter des précisions sur les modalités de stationnement et de circulations sur la commune.

3.1.3 Concernant l'équipement et les réseaux

• Dans l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser, il est rappelé que pour recevoir une construction nouvelle, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique ou susceptible de le devenir (zone AU). L'objectif principal de cette règle est de garantir l'accès au terrain par les véhicules de secours et les véhicules de services. Il est, en outre, demandé que les nouvelles voies impasses contiennent une aire de retournement pour permettre justement à ces véhicules (secours, services, livraison, etc.) mais aussi aux véhicules des habitants ou des usages de pouvoir circuler dans des conditions satisfaisantes. Les nouveaux accès et les nouvelles voies devront respecter les OAP thématiques «déplacements - mobilités» du dossier PLU, notamment en ce qui concerne leurs dimensions ou encore les matériaux utilisés pour les réaliser.

• Dans les zones urbaines et à urbaniser en raison de la présence d'une dispositif public d'assainissement collectif, le paragraphe 2 de la section 3 précise que toute

nouvelle construction qui le requiert doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Les eaux pluviales doivent être collectées et gérées à la parcelle ou sur l'emprise de l'opération à partir de dispositifs de traitement conformes à la législation en vigueur.

Dans les zones A et N, en l'absence d'un dispositif d'assainissement collectif, il est demandé un traitement adapté des eaux usées à partir de dispositifs autonomes ou semi-collectifs agréés. Il est notamment attendu une emprise de terrain suffisante et d'un seul tenant libre de construction, en mesure de garantir l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature de sols et conforme à la législation en vigueur. Les eaux pluviales doivent être collectées et gérées à la parcelle, pour les constructions et installations nouvelles.

Dans les parties de la zone A et de la zone N non desservies par le réseau d'eau potable, il est rappelé qu'un forage ou puits particulier est toléré dans le respect des articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, et dans la mesure où tout risque de pollution est considéré comme assuré. L'ARS (Agence Régionale de la Santé) est le service compétent pour renseigner les propriétaires et veiller au respect de la réglementation relative à l'usage de l'eau.

- Conformément aux recommandations du gestionnaire du réseau, le raccordement au réseau électrique des constructions ou installations nouvelles se fera par un câblage souterrain depuis le réseau public. Dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation et nécessitant la création de nouvelles voies, les réseaux sur les emprises publiques seront enfouis. Il en est de même pour les autres réseaux.

Par ailleurs, afin de tenir compte de la mise en place de la desserte numérique à très haut débit sur la commune, les dispositions réglementaires de l'ensemble des zones demandent à prévoir les réservations nécessaires à la desserte numérique au moins des constructions destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements.

3.2 La justification du découpage en zones

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et définies dans le PADD, présenté au point 1/ et2/ de ce chapitre, trouvent leur traduction en termes de découpage en zones et de règlement.

Le Plan Local d'Urbanisme révisé de Neuilly-en-Thelle divise le territoire de la commune en quatre types de zone selon les dispositions du code l'urbanisme :

- La zone urbaine (UA, UB, UE et UP) est équipée, les terrains sont viabilisés et pourvus de réseaux publics d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine et à l'assainissement quand ils existent. Elles sont déjà urbanisées au moins en partie. Le droit de construire est modulé selon le caractère de chacune des zones.

- La zone à urbaniser (AUh et AUe) est insuffisamment dotée en voies publiques et en réseaux pour rendre immédiatement constructible l'ensemble des terrains qu'elles délimitent. L'ouverture à l'urbanisation est autorisée lors d'une opération d'aménagement d'ensemble (1AUh) ; l'aménageur pourra participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par l'opération autorisée.

- La zone agricole (A) est protégée en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol. Elle rassemble les terrains destinés à l'exploitation agricole, c'est-à-dire les terres de labours, les surfaces en herbes, les pâturages.

- La zone naturelle (N) n'est pas ou peu équipée. Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du boisement, et en raison de l'existence de risques ou de sensibilités environnementales à prendre en compte. Les constructions sont interdites (en dehors d'une extension limitée des habitations existantes et leurs annexes), sauf quelques exceptions liées à la prise en considération de constructions existantes isolées, au fonctionnement des réseaux d'infrastructures ou des installations légères liées aux activités autorisées, ou encore aux abris pour animaux. Elle contient des secteurs particuliers correspondant à une occupation particulière des sols (Nj, Np).

3.2.1 La zone urbaine

Elle englobe des emprises déjà urbanisées à vocation mixte (habitat, activités et équipements d'accompagnement) qui comprend une zone UA et une zone UB, englobant l'habitat, les équipements, des activités dispersées dans la trame urbaine des parties les plus anciennes du bourg (zone UA) et des extensions plus récentes du périmètre urbanisé (UB). La zone urbaine compte aussi deux dont la vocation est plus ciblée et qu'il convient de conforter par rapport aux orientations définies au projet communal. Il s'agit de la zone vouée aux activités économiques (zone UE) ayant une dimension supra-communale, de la zone vouée aux grands équipements publics (zone UP) eux aussi ayant une dimension supra-communale.

3.2.1.1 La zone UA

Elle regroupe les tissus urbains les plus anciens de la commune formant le vieux bourg de Neuilly-en-Thelle, implanté au croisement des deux principaux axes routiers (RD929 aujourd'hui déviée, RD92/RD609). Ces constructions constituent un ensemble bâti (implantation, gabarit, matériaux, aspect extérieur) à préserver du fait de sa particularité architecturale à l'échelle du secteur aggloméré, caractéristique du Pays de Thelle. Intégrant le centre bourg de la commune, l'occupation est mixte entre habitations, équipements publics (école, mairie, etc.), services ou bureaux, commerces, activités artisanales.

Les limites de la zone UA sont calées sur l'emprise parcellaire des unités foncières très largement bâties, quasi exclusivement à partir d'une implantation à l'alignement sur les voies formant un front bâti continu (rue de Paris, rue de Beauvais, rue du Mouthier, avenue des Cinq Martyrs, rue Victor Serrin, rue Viville, rue Paul Demouy, rue du 11 Novembre 1918, rue du 8 Mai 1945, rue Driard, ...). Une grande unité foncière (rue de Paris) comportant un large parc arboré, constitue un élément identitaire du patrimoine bâti du Thelle, fait l'objet d'un secteur particulier (UAd) du fait qu'elle pourrait faire l'objet d'un morcellement parcellaire par acte de division rendant possible plusieurs nouvelles constructions à l'intérieur de la propriété. Compte tenu de l'intérêt patrimonial au titre de la qualité des sites et des paysages de cette grande propriété, les dispositions réglementaires du PLU révisé mettent en place une règle renvoyant à l'article L151-20 du code de l'urbanisme, réglementant la superficie des extensions des constructions existantes et l'emprise au sol des annexes isolées à ces constructions existantes dans le but de préserver la qualité des boisements et des espaces verts.

Le secteur UAj correspond à des parcs et jardins qui se trouvent en cœur d'îlots urbanisés du bourg et constituent des poumons de verdure à préserver (espace de respiration propice à la biodiversité, à la fraîcheur en période de fortes chaleurs, à la régulation des eaux pluviales), ces emprises ne donnant pas directement sur l'espace public. En effet, les dispositions réglementaires visent à limiter l'usage des sols à cette fonction de jardins, en admettant uniquement, par unité foncière, un abri de jardin démontable dans la limite de 15 m2 d'emprise au sol à condition d'être lié à un bâtiment d'habitation existant ou encore à un abri pour animaux fermé au maximum sur trois côtés et démontable, d'une emprise au sol maximale de 50 m2 sans dalle de béton, là encore nécessairement lié à un bâtiment d'habitation. Les emprises ainsi fixées veillent à répondre aux besoins habituels de rangement de matériel ou d'équipements pouvant agrémenter un jardin d'une propriété bâtie, ou d'abri d'un animal de compagnie.

Dans le reste de la zone UA, le règlement vise à une mixité des occupations du sol en autorisant, entre autres, le développement des services, des bureaux, des commerces,

de l'activité artisanale dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou de nuisances (bruit, poussière, odeurs, etc.).

La particularité de cette zone repose sur la disposition urbaine du tissu bâti. Les bâtiments sont majoritairement implantés à l'alignement des rues et forment un front urbain le plus souvent continu, à préserver. Les terrains sont généralement étroits en façade sur rue et allongés. Les plantations des fonds de jardin participent à la constitution de la trame végétale dans le secteur bâti. Afin de conserver ces jardins qui jouent un rôle écologique d'espace tampon avec les milieux naturels sensibles, ne sont autorisés, par unité foncière, qu'un abri de jardin limité à 15 m2 d'emprise au sol et une annexe isolée par rapport à la construction principale dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol, pour éviter toute occupation excessive de l'arrière des terrains qui pourrait porter atteinte aux milieux. L'emprise au sol des annexes isolées est limitée à 40 m2 cumulés par unité foncière, afin d'éviter à terme à ce que ces constructions initialement admises pour accueillir le garage des véhicules, une remise pour le rangement de matériel, etc., ne se transforment en logement qui serait sujet plus tard à la création d'une nouvelle entité foncière (propriété distincte de la première) sans avoir eu à satisfaire aux règles en matière de desserte par la voirie et les réseaux, d'aspect extérieur, de stationnement, etc., comme cela a déjà pu être observé sur la commune.

La majorité des bâtiments est implantée à l'alignement des rues, avec un mur donnant sur la rue, le tout formant un front urbain continu à préserver. Les dispositions réglementaires visent à conserver cette particularité. Ainsi, les constructions seront nécessairement implantées soit à l'alignement sur les voies publiques (notamment lorsque le terrain se trouve entre deux terrains déjà bâtis où les constructions sont alignées à la rue) avec une continuité assurée par une clôture si la construction n'occupe pas la totalité du linéaire de terrain donnant sur la voie publique, soit avec un retrait d'au moins 6 mètres de la voie publique avec un mur ou un muret marquant l'alignement sur rue. L'implantation en retrait des voies d'au moins 6 mètres, permet le stationnement, sans difficulté de fermeture du portail, d'un véhicule en long entre la rue et la construction principale.

La forme des clôtures donnant sur l'espace public reposera donc sur un mur plein de 2,00 mètres de hauteur maximale ou sur un muret de soubassement d'au moins 1,20 mètre de hauteur surmonté d'une grille à barreaudage fin (dont l'aluminium) ou d'une barrière en bois. Cette règle de continuité du bâti s'applique aussi pour les constructions implantées en retrait de rue. Ce mur ou ce muret sera réalisée en pierres naturelles de pays ou en moellons (en acceptant la pierre de parement plus économique), en briques rouges ou blanches de pays (le parement est accepté pour des raisons économiques) ou en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle de pays, afin de préserver l'harmonie générale à l'échelle de la rue de la partie minérale d'une propriété. La présence de nombreux murs pleins dans le vieux bourg participe pleinement à son ambiance générale, caractéristique du Pays de Thelle, à valoriser et à conforter.

De manière à éviter une urbanisation en drapeau (nouvelle construction principale s'implantant à l'arrière d'une construction existante à partir de l'aménagement d'un accès privé) sur les nombreuses parcelles profondes, le règlement définit un principe de recul maximal par rapport à la voie de desserte du terrain, qui est de 25 mètres au-delà duquel toute construction nouvelle (hors extension de l'existant dans la continuité du bâti) à usage d'habitation ou transformation d'un bâtiment existant vers un usage d'habitation, est interdite. L'extension d'une construction existante, située à plus de 25 mètres de la voie publique, est encadrée : 40 m2 d'emprise au sol supplémentaire dans le but d'éviter le risque d'une augmentation de surface qui pourrait engendrer la multiplication du nombre de logements sur une même propriété (et donc du nombre d'occupants) alors que la capacité des réseaux et des équipements publics ne serait plus adaptée aux besoins ; la multipropriété peut aussi être source de difficultés de gestion des parties communes et de promiscuité engendrée, ou encore poser des problèmes de stationnement reporté sur l'espace public où il est déjà constaté des difficultés de circulations dans le centre bourg.

La bande constructible limitée à 25 mètres de la voie publique marque ainsi la volonté de préserver la trame jardin à l'arrière des terrains. En effet, ce type de construction en drapeau ne correspond pas à l'urbanisme traditionnel du vieux bourg, adapté à la configuration du site naturel : le bâti est proche de la voie et groupé sur la parcelle, le fond de parcelle étant le plus souvent occupé par un jardin d'agrément, un potager ou un verger, donnant sur l'espace agricole.

Le maintien de surfaces non bâties sur l'arrière des propriétés crée des espaces de délassement pour les riverains à l'abri des regards indiscrets, espace ainsi complémentaire aux parties construites (donc minérales) près de la rue.

L'implantation par rapport aux limites séparatives veille à prolonger le caractère continu du front bâti en demandant, pour les constructions implantées à l'alignement sur la voie publique, de venir sur au moins une des limites séparatives avec un retrait par rapport à l'autre limite latérale au moins égal à 3 mètres ce qui rend possible le passage d'un véhicule vers l'arrière de la construction par rapport à la voie. En cas de recul des constructions par rapport à la rue et dans la bande constructible de 25 mètres de profondeur, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives autorisent l'implantation sur au plus une des limites séparatives avec un retrait d'au moins 3 mètres de l'autre limite ou avec un retrait d'au moins 3 mètres de chacune des limites séparatives afin de tenir compte de la présence des jardins dans les propriétés voisines. L'annexe isolé peut venir en limites séparatives mais sa hauteur sera alors limitée à 3,50 mètres avec un toit à une seule pente, afin de limiter la gêne (ombrage notamment) pour les voisins.

De manière à maintenir des emprises perméables et circulables à l'échelle du terrain recevant une construction, dans une trame urbaine déjà assez densément bâtie, l'emprise au sol est limitée à 50% de la surface totale du terrain avec une possibilité d'outrepasser cette règle pour les immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU qui peuvent être agrandis dans la limite de 20 m2 d'emprise au sol pour ne pas pénaliser tout projet d'amélioration du bâti nécessaire à la sécurité, à l'hygiène ou au confort des

occupants. Pour les activités économiques admises en zone UA, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 60% de la surface totale du terrain afin de répondre correctement aux impératifs techniques inhérentes aux activités qui, par ailleurs, jouent un rôle important dans l'attractivité du centre bourg (notamment les commerces et les services de proximité). Dans tous les cas, pour un terrain recevant une habitation, il est demandé de réaliser sur au moins 35% de l'emprise totale du terrain, un traitement paysager végétal de type espaces verts de pleine terre (plantations ou engazonnement), hors stationnement et circulations des véhicules, sur les parties de terrain restant libres de construction.

Les hauteurs suivent en règle générale celles de l'habitat traditionnel. Elles sont donc fixées à 12 mètres au faîtage, avec un seul niveau aménagé dans les combles pour les constructions à usage d'habitation. Ces hauteurs permettent de respecter le vélum actuel du secteur aggloméré dans sa partie centrale. Il est toléré un dépassement ponctuel afin d'adapter certaines installations ou spécificités architecturales. La hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'extension ou de réparation.

En revanche, la hauteur d'une annexe isolée de la construction principale est limitée à 3,5 mètres au faîtage lorsqu'elle vient sur au moins une des limites séparatives afin de limiter la gêne (ombrage, mur aveugle) sur le terrain voisin, et celle des abris de jardins est de 3 mètres, afin que la perception globale de ces constructions reste discrète par rapport au bâtiment principal.

L'aspect extérieur des constructions devra être particulièrement soigné en conservant les façades traditionnelles en pierres apparentes, en briques rouges vieillies de pays apparentes ou plus rarement en pans de bois, caractérisant la trame bâtie, plus particulièrement celles visibles depuis la rue qui dessert le terrain, contribuant en cela à préserver les caractéristiques du vieux bourg. Il est également demander de conserver les modénatures (parements, soubassements, encadrement des ouvertures, pierres d'angle, etc.) en pierres, au moins sur la façade donnant sur l'espace public dans un souci de cohérence architecturale globale et de préservation de l'identité architecturale du Pays de Thelle. Dans tous les cas, les parties des nouvelles constructions qui seraient implantées à l'alignement de la voie publique, seront composées d'éléments en pierres de taille ou moellons, en briques rouges ou blanches vieillies (soubassement, corniche, encadrement des ouvertures, etc), rappelant l'architecture traditionnelle du vieux bourg ; l'utilisation de la pierre de parement est admise parce qu'elle permet de trouver des économies tout en respectant l'aspect recherché.

Des règles spécifiques sont définies pour les façades commerciales afin de tenir compte des impératifs techniques (mise en valeur pour attirer les clients) à leur conception tout en cherchant à respecter les caractéristiques architecturales locales.

La forme des ouvertures et des toitures devra également suivre les aspects traditionnels de la construction caractéristique du Pays de Thelle. Les baies principales visibles des voies publiques respecteront des proportions rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des bâtiments d'activités ou des équipements publics).

Sur les ouvertures nouvelles (constructions neuves incluses) les volets seront à un ou deux battants ouvrant à la française, en acceptant les persiennes métalliques peintes également observées dans le bourg. Toutefois, les volets roulants sont tolérés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis l'espace public, considérant que la pose de volets roulants répond aujourd'hui à des attentes de confort pour les occupants (en particulier les personnes vieillissantes) et engendrent moins de problèmes d'entretien. Sur la façade d'une construction venant à l'alignement ou visible depuis la voie publique, les volets traditionnels à un ou deux battants seront conservés en cas de pose de nouvelles menuiseries afin de ne pas dénaturer l'aspect général du bâti ancien caractéristique du bourg.

Les couvertures des habitations seront réalisées en tuile plate ou tuile mécanique dans la gamme de brun-rouge ou en ardoise naturelle (le zinc souvent utilisé pour effectuer des raccords de toiture ou couvrir de petites surfaces, est également admis), correspondant à ce que l'on observe aujourd'hui dans la commune, en autorisant les matériaux répondant des dispositifs visant à la valorisation des énergies renouvelables. La pente des toitures (limitée à 2 versants suivant les caractéristiques architecturales locales et pouvant avoir 4 pans dans le cas des grandes bâtisses rectangulaires de type maison bourgeoise que l'on retrouve dans le vieux bourg) sera comprise entre 35° et 50° pour le corps principal de la construction. Des pentes plus faibles pourront être autorisées sur une annexe accolée à la construction (exemple : un bûcher pour stocker le bois) ou encore à un mur de clôture afin d'éviter de créer une gêne trop forte pour la propriété voisine.

Les lucarnes respecteront les formes anciennes : de type à croupe (capucine) ou à bâtière. Les châssis de toiture auront des dimensions modestes, et resteront discrets côté rue, en évitant d'être superposés ou accolés.

Les garages et les annexes non accolées à la construction principale seront construits en harmonie de couleur et de matériau avec la construction principale, dans un souci de cohérence globale de l'architecture du vieux bourg. Les vérandas, les abris de jardin ou de piscine, peuvent avoir un aspect différent de celui de la construction principale, du fait qu'ils correspondent à des installations limitées à l'échelle de l'unité foncière par rapport à la construction principale et à une annexe pouvant atteindre 40 m2 d'emprise au sol.

Les clôtures sur rue seront minérales en utilisant la pierre, le moellon, la brique rouge ou blanche vieillie, ou les matériaux enduits (en recherchant des teintes de ton pierre pour conserver une cohérence d'ensemble) qui composent aujourd'hui les murs existants. Les clôtures formées d'un grillage, doublé d'une haie taillée d'essences de

pays, sont également autorisées sur les limites séparatives, parce qu'elles sont plus économiques que les murs pleins en matériaux durs. Une attention particulière est portée aux murs anciens qui seront à conserver, et à restaurer si besoin dans la mesure où ils participent aux caractéristiques patrimoniales de la commune.

3.2.1.2 La zone UB

Elle regroupe les tissus urbains qui correspondent aux premières extensions du noyau historique de Neuilly-en-Thelle, le long des rues existantes jusqu'à la zone d'activités économiques situées au nord-est.

Elle correspond à une zone destinée principalement à l'habitat, qui rassemble les constructions les plus récentes de la commune réalisées sous forme d'habitat d'immeubles collectifs, de maisons groupées, ou de maisons de type individuel peu dense. Elle accueille quelques activités de services et d'équipements d'accompagnement, ainsi que des corps de ferme en activité.

Les constructions ont été essentiellement réalisées à partir d'opérations d'ensemble (rue Jean Moulin, rue Pasteur, boulevard Lebesgue, rue Pierre Briend, rue Suzanne Camus, rue de Strasbourg, rue du Chemin des Bœufs, etc.). Des constructions au coup par coup le long des voies existantes (rue de l'Ormeteau, rue de Puiseux, rue Guy Moquet, etc.) suffisamment équipées, sont venues complétées la trame urbaine constituée.

Les limites de la zone UB sont calées sur l'emprise parcellaire des unités foncières très largement bâties, souvent composées de parcelles assez étendues, avec une partie jardin étirée à l'arrière de la construction principale, sans aller au-delà des derniers terrains construits du périmètre aggloméré actuel, afin de préserver l'espace agricole ou l'espace naturel qui s'étend au-delà. Les fonds de jardin, plantés ou cultivés en potagers, sont en contact avec l'espace agricole qui entourent la trame urbaine. Ces plantations participent à la constitution de la transition végétale entre le secteur bâti et l'espace agricole au paysage ouvert. Afin de conserver ces jardins qui jouent un rôle écologique d'espace tampon avec les milieux naturels sensibles et une transition paysagère forte au nord du périmètre aggloméré, ne sont autorisés, par unité foncière, qu'un abri de jardin limité à 15 m2 d'emprise au sol et une annexe isolée par rapport à la construction principale dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol, pour éviter toute occupation excessive de l'arrière des terrains qui pourrait porter atteinte aux milieux. L'emprise au sol des annexes isolées est limitée à 40 m2 par unité foncière, afin d'éviter à terme à ce que ces constructions initialement admises pour accueillir le garage des véhicules, une remise pour le rangement de matériel, etc., ne se transforment en logement qui serait sujet plus tard à la création d'une nouvelle entité foncière (propriété distincte de la première) sans avoir eu à satisfaire aux règles en matière de desserte par la voirie et les réseaux, d'aspect extérieur, de stationnement, etc., comme cela a déjà pu être observé sur la commune. Il est demandé que les nouvelles constructions d'annexe isolée par rapport à la construction principale, soient situées à l'arrière de la construction principale (sous entendu par rapport à la voie qui la dessert) ou resteront non visibles depuis la voie publique.

Dans la zone UB, le règlement vise à une mixité des occupations du sol en autorisant, entre autres, le développement des services, des bureaux, et la poursuite de l'activité agricole existante dans les emprises actuellement occupées, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou de nuisances (bruit, poussière, odeurs, etc.). Les groupes de garages non liés à une habitation sont également interdits parce que la superficie de la grande majorité des terrains, permettent d'aménager sans difficulté dans l'emprise de la propriété, les places de stationnement demandées par la réglementation.

La densité du bâti sur le terrain est ici moins élevée que dans la zone UA, les caractéristiques architecturales sont moins marquées par l'habitat ancien. Le développement pavillonnaire est d'ailleurs largement dominant, même s'il y a également quelques immeubles collectifs et des maisons groupées.

Le tissu est largement aéré. Un retrait d'au moins 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques sera respecté, ce qui permet d'assurer le stationnement en long d'au moins un véhicule (entre la construction et la limite de propriété) tout en garantissant la fermeture du portail. Il est accepté un retrait à moins de 6 mètres pour l'extension d'une construction existante implantée initialement à moins de 6 mètres de l'emprise publique afin de préserver une cohérence d'implantation du bâti à l'échelle du terrain.

De manière à éviter une urbanisation en drapeau (nouvelle construction principale s'implantant à l'arrière d'une construction existante à partir de l'aménagement d'un accès privé) sur les nombreuses parcelles profondes, le règlement définit un principe de recul maximal par rapport à la voie publique qui dessert le terrain, qui est de 30 mètres au-delà duquel toute construction nouvelle (hors extension de l'existant dans la continuité du bâti) à usage d'habitation ou transformation d'un bâtiment existant vers un usage d'habitation, de bureaux ou de services est interdite. L'extension d'une construction existante, située à plus de 30 mètres de la voie publique, est encadrée : 40 m2 d'emprise au sol supplémentaire dans le but d'éviter le risque d'une augmentation de surface qui pourrait engendrer la multiplication du nombre de logements sur une même propriété (et donc du nombre d'occupants) alors que la capacité des réseaux et des équipements publics ne serait plus adaptée aux besoins ; la multipropriété peut aussi être source de difficultés de gestion des parties communes et de promiscuité engendrée, ou encore poser des problèmes de stationnement reporté sur l'espace public.

La bande constructible limitée à 30 mètres de la voie publique marque ainsi la volonté de préserver la trame jardin à l'arrière des terrains. En effet, ce type de construction en drapeau ne correspond pas à l'urbanisme traditionnel du bourg, adapté

à la configuration du site naturel : le bâti est proche de la voie et groupé sur la parcelle, le fond de parcelle étant le plus souvent occupé par un jardin d'agrément, un potager ou un verger, donnant sur l'espace agricole vouée à la grande culture depuis lequel il semble adapter de maintenir un espace tampon suffisant avec les habitations. Le maintien de surfaces non bâties sur l'arrière des propriétés crée des espaces de délassement pour les riverains à l'abri des regards indiscrets, espace ainsi complémentaire aux parties construites (donc minérales) près de la rue.

Dans le même esprit, les dispositions réglementaires demandent un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Il est autorisé une implantation sur une des limites séparatives (en conservant alors un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative), notamment pour ne pas geler les possibilités d'urbanisation des terrains peu larges mais équipés, ce qui répond également aux objectifs de densification de l'habitat dans les secteurs déjà agglomérés, suivant l'optique de modérer la consommation des espaces agricoles ou naturels. Le maintien d'un retrait minimal de 3 mètres par rapport à au moins une des limites séparatives garantit la possibilité de faire passer un véhicule vers la partie arrière du terrain construit, répondant en cela à la satisfaction des besoins en stationnement sur l'emprise de la propriété (et non un renvoi systématique sur l'espace public), tout en garantissant l'accès au jardin arrière pour son entretien, sans devoir passer au travers de la construction (important par exemple, pour évacuer des déchets verts).

L'emprise au sol ne doit pas excéder 35% de la surface totale du terrain, afin de préserver ce caractère aéré du bâti situé sur les franges du périmètre aggloméré, au contact direct des espaces cultivés. D'ailleurs, au moins 35% de la surface totale d'un terrain voué à un usage d'habitation, sera aménagé en espace vert de pleine terre, surface perméable, ce qui va dans le sens du maintien d'une frange paysagère aux limites extérieures du bourg et permet de conserver des surfaces utiles à la régulation des eaux de ruissellement, ou encore à la biodiversité locale puisqu'il est attendu que ces emprises de pleine terre fassent l'objet d'un traitement paysager (jardin d'agrément, potager, verger). Ainsi, en zone UB, le caractère végétalisé d'un terrain doit être plus important que l'emprise construite, préfigurant la transition entre les tissus urbanisés du bourg et les milieux non urbanisables.

La hauteur des habitations est limitée à 10 mètres au faîtage avec un seul niveau aménagé dans les combles se calant sur la hauteur moyenne observée dans la zone et légèrement inférieure à celle de la zone UA. La hauteur d'une annexe isolée de la construction principale est limitée à 5 mètres, réduite à 3,50 mètres au faîtage lorsqu'elle vient en limites séparatives afin de limiter la gêne (ombrage, mur aveugle) sur le terrain voisin, et celle des abris de jardins est limitée à 3 mètres, afin que la perception globale de ces constructions reste discrète par rapport au bâtiment principal. Il est toléré un dépassement ponctuel afin d'adapter certaines installations ou spécificités architecturales. La hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'extension ou de réparation.

L'aspect extérieur des constructions devra être soigné en se rapprochant autant que possible des grandes caractéristiques architecturales du Pays de Thelle, même s'il est admis que dans cette zone l'architecture est plus hétérogène. L'usage du bois apparent est autorisé, et sera peint en cohérence avec les teintes figurant dans la plaquette de recommandations architecturales ou en tons bois naturel foncé afin de faciliter l'insertion architecturale par rapport aux autres constructions qui, en grande majorité, sont aujourd'hui en matériaux enduits ton pierre. Le matériau bois constitue un bon isolant thermique lorsqu'il est employé à améliorer la performance énergétique du bâtiment.

Les volets roulants sont acceptés dès lors que les coffres sont le moins visibles possibles depuis l'espace public et sans débord des façades, considérant que la pose de volets roulants répond aujourd'hui à des attentes de confort pour les occupants (en particulier les personnes vieillissantes) et engendrent moins de problèmes d'entretien.

Les couvertures des habitations seront réalisées en tuile plate, en tuile mécanique dans la gamme de brun-rouge ou en ardoise naturelle (le zinc souvent utilisé pour effectuer des raccords de toiture ou couvrir de petites surfaces, est également admis), correspondant à ce que l'on observe aujourd'hui dans la commune, ou encore utiliseront des matériaux répondant à des dispositifs visant à la valorisation des énergies renouvelables. La pente des toitures, limitée à 2 versants suivant les caractéristiques architecturales locales, sera comprise entre 35° et 50° pour le corps principal de la construction. Des pentes plus faibles pourront être autorisées sur une annexe accolée à la construction (exemple : un bûcher pour stocker le bois) ou encore à un mur de clôture afin d'éviter de créer une gêne trop forte pour la propriété voisine, ainsi que pour les bâtiments à usage d'activités agricoles afin de répondre à des impératifs techniques (stockage, manœuvre des engins, etc.).

Les châssis de toiture auront des dimensions modestes (pas plus de 0,80 mètre de largeur d'ouvrant) afin de rester discret dans la perception globale de la construction, sans pose superposée ou accolée afin de rester discrets dans la toiture.

Les garages et les annexes non accolées à la construction principale seront construits en harmonie de couleur et de matériau avec la construction principale, dans un souci de cohérence globale de l'architecture du bourg. Les vérandas, les abris de jardin ou de piscine, peuvent avoir un aspect différent de celui de la construction principale, du fait qu'ils correspondent à des installations limitées à l'échelle de l'unité foncière par rapport à la construction principale.

Les clôtures sur rue resteront simple d'aspect en évitant d'utiliser des matériaux de récupération (tubage, etc.), d'adopter des formes trop chargées (ferronnerie à grosse torsade, etc.). Elles seront composées d'un mur bahut réalisé en pierres naturelles de pays ou en moellons (l'aspect pierre et moellon est également admis pour réduire les

coûts de la clôture), en briques rouges ou blanches vieillies de pays (ou briques de parement), ainsi qu'en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle de pays (plus économique) d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 0,80 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage (dont l'aluminium) ou d'une barrière en bois (ou matériau composite), suivant ce qui est observé sur les clôtures actuelles des terrains situés en zone UB.

Sur les limites séparatives elles pourront être comme sur rue, ou correspondre à un simple grillage sans mur bahut posé sur poteaux à profilés fins, plus économique que le mur bahut en matériaux durs, doublé d'une haie champêtre composée d'essences de pays.

3.2.1.3 La zone UE

Elle est vouée aux activités économiques à vocation industrielle, artisanale, commerciale, de services. Il s'agit de la zone d'activités économiques située au nord-est du bourg.

Il convient d'interdire toutes occupations des sols pouvant s'avérer incompatible avec l'activité du site, notamment l'habitat autre que celui nécessaire aux activités admises afin d'éviter à terme, la revente d'un logement à un ménage qui n'a plus de lien avec l'activité et se retrouve dans une zone dont la vocation n'est pas l'habitat. N'est donc toléré que le logement destiné aux personnes chargées d'assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements autorisés, en précisant que ce logement d'une emprise au sol maximale de 65 m2 sera soit inclus dans le volume du bâtiment d'activités, soit accolé à celui-ci par un élément construit, afin d'éviter tout détachement de la partie logement du bâtiment d'activités.

Du fait de l'existence d'une vaste zone exclusivement vouée à l'activité agricole (zone A) délimitée au PLU, les constructions et installations à usage d'activité agricole ne sont pas admises en zone UE où sont donc privilégiés les autres types d'activités économiques possibles.

Afin de préserver les constructions existantes situées à proximité des activités admises, les nouvelles installations classées ou non devront rester compatibles avec les secteurs d'habitat environnants. Les établissements relevant de la classification SEVESO seuil haut sont écartés dans cette zone d'activités proches des habitations. De plus, si un nouveau bâtiment d'activités ou une installation induit un périmètre de protection, celui-ci devra être compris dans la superficie du terrain sur lequel est réalisé la construction ou l'installation.

Les aménagements viaires déjà réalisés sur la zone d'activités économiques, notamment les giratoires aménagés sur la RD929, permettant une desserte des terrains par les voies internes à la zone, conduisent donc à ne pas autoriser de nouvel accès direct sur la RD929, ce qui permet de répondre à des exigences de sécurité routière.

Afin de permettre de bonnes conditions d'accès aux terrains et de manœuvres des véhicules (notamment les semi-remorques) dans l'emprise de la propriété et non sur les emprises publiques, les constructions ou installations seront implantées à au moins 10 mètres de l'emprise des voies principales (rue de Beauvais, route d'Ercuis, avenue de l'Europe, route de Crouy) dès lors que l'accès au terrain se fait sur cette voie. Ce retrait d'au moins 10 mètres répond aussi aux dispositions du code de la voirie départementale. Le recul par rapport aux limites séparatives sera d'au moins 25 mètres des limites de la zone UB voisine qui comptent de nombreuses habitations afin de limiter les risques et les nuisances permettant la réalisation d'un espace largement planté faisant séparation entre activités et habitations, d'au moins 4 mètres de la zone agricole afin de pouvoir réaliser un traitement paysager sur le pourtour du terrain. Dans les autres cas (à savoir entre terrains voués aux activités économiques dans la zone UE), le retrait sera d'au moins 3 mètres, ce qui permet de pouvoir circuler en véhicules autour du bâtiment ou de l'installation dans le but d'optimiser son usage, ou de réaliser un traitement végétal suffisant sur le pourtour de la propriété pour engendrer une bonne insertion paysagère.

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 70% de la surface totale du terrain, en veillant à ce qu'un minimum de 25% de la superficie totale du terrain fasse l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantation. Ces règles visent à un juste compromis entre l'optimisation du foncier réservé à l'exercice de l'activité économique et l'emprise nécessaire à garantir une bonne insertion paysagère des bâtiments et des installations, en paysage ouvert du plateau agricole de Thelle. Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes, aménagés sur l'emprise du terrain recevant une activité économique devront nécessairement faire l'objet d'un accompagnement paysager contribuant à leur intégration paysagère.

La hauteur des constructions et des installations est limitée à 15 mètres, afin d'optimiser le foncier consommé pour accueillir des activités économiques par des volumes de construction significatifs, tout en veillant à une bonne insertion dans le paysage, en acceptant un dépassement ponctuel pour des raisons techniques (cheminée, trémie, etc.).

L'aspect extérieur des bâtiments devra être soigné en utilisant des teintes discrètes de types bardages peints (métalliques) ou en bois (ou matériau composite), en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle de pays, en briques rouges ou blanches vieillies, végétalisée ou encore à dominante vitrée dans un souci de valorisation de la lumière et de la chaleur naturelle. Les clôtures seront à dominante végétale, là encore afin de participer à l'insertion dans le paysage de la zone.

Il est rappelé que les dispositions réglementaires du PLU visent à contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère de la zone d'activités économiques de Neuilly-en-Thelle, dans le but aussi de favoriser son attractivité sur ce point, pouvant la différencier d'autres zones d'activités moins qualitatives.

3.2.1.4 La zone UP

Elle correspond aux emprises occupées par des équipements scolaires, de loisirs (sportifs, culturels). Elle regroupe ainsi la vaste zone d'équipements publics située au sud-est du bourg, avec le collège, la salle multifonctions, les aires de sports extérieurs, la salle des sports, dont la totalité de l'emprise foncière est propriété de la collectivité publique (Département, Communauté de Communes ou Commune).

Dans cette zone, il convient de n'autoriser que la poursuite des usages des sols constatés, à savoir l'aménagement, l'extension ou la construction d'équipements publics d'enseignement et de formation, de service sanitaire et social, de sports, de loisirs, de détente et liés à la culture. Une attention particulière sera portée au fait que ces équipements devront rester compatibles avec les secteurs d'habitat d'environnants, notamment en ce qui concerne les nuisances éventuelles liées au bruit et à la poussière. Aussi, dans cette zone, les logements ne sont pas admis, à l'exception de ceux qui seraient nécessaires à l'hébergement des personnes chargées d'assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements ou activités autorisés. Les parcs de stationnement publics, convenablement insérés au site, sont possibles dans cette zone compte tenu des besoins engendrés par la fréquentation des équipements existants et futurs.

Afin de permettre de bonnes conditions d'accès aux terrains et de manœuvres des véhicules dans l'emprise de la propriété et non sur les emprises publiques, les constructions ou installations seront implantées à au moins 6 mètres de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique. Le recul par rapport aux limites séparatives sera d'au moins 3 mètres pour les constructions principales, permettant d'une part de pouvoir circuler en véhicules autour du bâtiment ou de l'installation dans le but d'optimiser son usage, tout en réalisant d'autre part un traitement végétal suffisant sur le pourtour de la propriété pour engendrer une bonne insertion paysagère.

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée afin d'optimiser le foncier disponible pour répondre aux éventuelles besoins d'extension de ces équipements d'intérêt collectif et d'utilité publique, en veillant à ce qu'un minimum de 35% de la superficie totale du terrain fasse l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantation (emprise restant non imperméabilisée, afin de contribuer à la régulation des eaux de ruissellement avec au moins un arbre de haute tige pour 300 m2 de surface libre de construction ou d'installation. Les aires de stationnement seront également arborées (au moins 1 arbre pour 6 places aménagées). Ces règles visent à un juste compromis entre l'optimisation du foncier réservé au fonctionnement des équipements publics, et l'emprise nécessaire à garantir une bonne insertion paysagère des bâtiments et des installations, en paysage ouvert du plateau agricole de Thelle.

La hauteur des constructions et des installations est limitée à 12 mètres, là encore dans un souci de bonne insertion dans le paysage, en acceptant un dépassement ponctuel pour des raisons techniques (ascenseurs, etc.) ou fonctionnels. La hauteur observée actuellement sur les bâtiments existants, avoisinent déjà 12 mètres, sachant qu'il s'agit aussi de la hauteur maximale autorisée dans les zones urbaines du bourg ; cette règle va donc dans le sens d'une harmonisation générale de la silhouette bâtie à l'échelle de la commune.

L'aspect extérieur des bâtiments devra être soigné en utilisant des teintes discrètes tout en acceptant une architecture adaptée à ce type d'équipements et d'installations publics.

Les clôtures seront à dominante végétale, là encore afin de participer à l'insertion dans le paysage des constructions et des installations situées dans la zone.

Tableau de la superficie des zones urbaines

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES AU PLU AVANT RÉVISION	SUPERFICIE EN HECTARES AU PLU RÉVISÉ
UA dont UAj et UAd	121,8 ha	29,09 ha 2,30 ha 0,42 ha
UB		76,96 ha
UP		10,14 ha
UE	40,40 ha	43,06 ha
TOTAL DE LA ZONE URBAINE	162,2 ha	**161,97 ha**

Les zones urbaines totalisent au PLU révisé presque 162 hectares, soit autant qu'au PLU approuvé en 2008. Les principales différences de la délimitation des zones urbaines entre les 2 PLU résident par la prise en compte des zones à urbaniser de 2008, aujourd'hui urbanisées :

- environ 5 ha au nord du bourg, secteur du «Chemin des Bœufs», figurant en zone 1AUh au PLU de 2008 modifié ;
- environ 5,16 ha à l'est du bourg, entre la route de Crouy, la rue Suzanne Camus et l'avenue de l'Europe, figurant en zone 1AUh au PLU de 2008 ;
- environ 1,88 ha à l'est du bourg, au nord du chemin de la Procession (quartier de

soit un total d'environ 12 ha sur les 7,4 ha au total.

Des ajustements de zonage ont été effectués sur la zone UE, puisque la parcelle de 0,9 ha au sud du château d'eau qui figurait en zone UE au PLU de 2008 est inscrite en zone A au PLU révisé. En revanche, les parcelles au sud du giratoire nord sur la RD929 pour près de 3 ha qui étaient en zone naturelle au PLU de 2008 passent en zone UE au PLU révisé. La parcelle arborée de 0,8 ha au sud du supermarché (sud de la route de Crouy) passe en zone naturelle avec la révision du PLU (zone UE au PLU de 2008).

La quinzaine d'hectares nouvellement inscrite en zones urbaines au PLU révisé est en compensée pour la moitié par l'inscription en zone naturelle (secteur jardin, Nj), des fonds de terrain situés sur la frange ouest du bourg (emprises figurant en zone urbaine au PLU de 2008).

La superficie des zones urbaines au PLU révisé représente environ 10,24% du territoire communal (9,78% au PLU avant révision), ce qui garantit l'équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels.

3.2.2 La zone à urbaniser

Il s'agit de la zone destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune suivant les orientations retenues au projet communal. Les emprises concernées sont peu ou pas encore construites ou peu ou pas encore aménagées. La présence des réseaux et la desserte à la périphérie et permet une urbanisation à court ou moyen terme (urbanisation possible dès l'entrée en vigueur du PLU révisé).

La zone à urbaniser (AU) se divise en deux : la zone AUh principalement vouée à l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitat ; la zone AUe offrant la possibilité d'une extension de la zone d'activités économiques sur sa frange sud-est.

3.2.2.1 La zone à urbaniser AUh

Elle correspond à l'emprise pouvant recevoir une opération d'aménagement respectant les orientations quantitatives et qualitatives du projet communal à l'horizon 2035. Elle se situe entre la rue René Guérin, la rue Jean Moulin et le chemin de la Procession, proche du centre ville, de la zone d'équipements publics au sud et de la zone d'activités au nord.

Conformément aux dispositions actuelles du code de l'urbanisme, ce secteur est soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces OAP (voir pièce n°3 du dossier PLU) visent à préciser les conditions d'aménagement (accompagnement paysager, lien avec le reste de la trame urbaine, etc.), la programmation (typologie de constructions envisagées en ce qui concerne l'habitat) et les dispositions relatives au transport (la desserte notamment). L'urbanisation à envisager devra être réalisée à partir d'une opération d'ensemble avec schéma d'ensemble compte tenu des enjeux en termes de desserte depuis la rue René Guérin. Ce secteur est principalement voué à recevoir les nouveaux logements que pourraient compter la commune dans le cadre de la mise en œuvre de son PADD. Situé en frange est du périmètre aggloméré, donnant sur l'espace agricole ouvert du plateau de Thelle, une attention toute particulière sera portée au traitement paysager de l'opération qui sera autorisée ici.

Dans l'ensemble de la zone AUh, les dispositions réglementaires fixées sont proches de celles définies pour la zone UB qui correspond au zonage des terrains voisins. Il est rappelé, que compte tenu des aléas de risques de coulée de boue, les constructions sur sous-sol sont interdites. La zone AUh étant principalement vouée à accueillir les logements envisagés par les orientations du projet communal, les constructions à usage d'activités industrielles ou agricoles ne sont pas autorisées. Les activités de services ou artisanales qui pourraient facilement être exercées au domicile de l'entrepreneur restent admises, dès lors qu'elles ne génèrent pas ou peu de gêne pour le voisinage habité, en termes de bruit, de poussière, de dangers, de circulations ou de besoins en stationnement. Leur emprise au sol est limitée à 100 m2 afin de rester secondaire par rapport à l'affectation principale en logements des terrains prévus dans cette zone, en rappelant qu'il existe par ailleurs une zone UE et une zone AUe vouée spécifiquement à l'accueil de nouvelles activités économiques. Les équipements publics et installations publiques restent également possibles dans la zone AUh afin de proposer une offre de proximité pour les habitants (comme par exemple, une aire de jeux à l'échelle du quartier, voire une maison de quartier). Toutefois, ces équipements ne doivent pas remettre en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone dont l'essentiel de l'emprise foncière doit permettre de répondre aux objectifs chiffrés en matière d'habitat du projet communal à l'horizon 2035.

La construction nouvelle peut être implantée à l'alignement sur la voie publique (ou qui le deviendrait à terme par rétrocession dans le domaine public, des voies réalisées sur l'opération) afin de rechercher des formes urbaines existantes par ailleurs, dans les tissus urbains déjà constituées, qui permettent de répondre à l'objectif d'optimisation du foncier consommé pour créer du logement. En cas d'implantation en retrait de la voie, au moins 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques sera respecté, ce qui permet d'assurer le stationnement en long d'au moins un véhicule (entre la construction et la limite de propriété) tout en garantissant la fermeture du portail, évitant ainsi le report sur les espaces publics ou communs des véhicules en stationnement, ce qui pourrait perturber les déplacements en modes actifs (vélos, piétons) ou encore la circulation des véhicules de services.

Dans le même esprit, les dispositions réglementaires demandent un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Il est autorisé une implantation sur une des limites séparatives (en conservant alors un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative), notamment pour ne pas geler les possibilités de construction sur des terrains peu larges mais équipés, ce qui répond également aux objectifs de densification de l'habitat sur les emprises ouvertes à l'urbanisation, suivant l'optique de modérer la consommation des espaces agricoles ou naturels. Le maintien d'un retrait minimal de 3 mètres par rapport à au moins une des limites séparatives garantit la possibilité de faire passer un véhicule vers la partie arrière du terrain construit, répondant en cela à la satisfaction des besoins en stationnement sur l'emprise de la propriété (et non un renvoi systématique sur l'espace public), tout en garantissant l'accès au jardin arrière pour son entretien, sans devoir passer au travers de la construction (important par exemple, pour évacuer des déchets verts). L'implantation de limite à limite séparative est également admise pour optimiser l'usage des sols en proposant des formes urbaines adéquates.

L'emprise au sol des constructions est fixée à 35% de la surface totale du terrain. Cette règle vise à proposer des emprises constructibles suffisantes même sur des terrains peu grands correspondant de plus en plus aux souhaits des occupants, tout en veillant à préserver une emprise significative non urbanisée propice au déploiement d'une trame végétale sur la frange du périmètre urbanisé au contact de l'espace agricole. Il est d'ailleurs demandé qu'au moins 40% de la superficie totale du terrain soit aménagée en espace vert de pleine terre (jardin d'agrément, potager, etc.) hors stationnement, emprise restant non imperméabilisée. Dans le contexte de terrains concernées par des aléas de risques de coulée de boue, cette règle doit permettre la gestion à la parcelle (ou à l'échelle de l'emprise aménagée) des eaux pluviales et de ruissellement.

La hauteur des habitations est limitée à 9 mètres au faîtage avec un seul niveau aménagé dans les combles pour ce qui des habitations, se calant sur la hauteur moyenne autorisée sur la zone UB voisine afin d'assurer une bonne continuité des constructions et de préserver la silhouette globale du bourg. La hauteur des autres constructions (hors équipement public) et d'une annexe isolée de la construction principale est limitée à 5 mètres, réduite à 3,50 mètres au faîtage lorsque l'annexe vient en limites séparatives afin de limiter la gêne (ombrage, mur aveugle) sur le terrain voisin, et celle des abris de jardins est limitée à 3 mètres, afin que la perception globale de ces constructions reste discrète par rapport au bâtiment principal. Il est toléré un dépassement ponctuel afin d'adapter certaines installations ou spécificités architecturales.

L'aspect extérieur des constructions devra être soigné en se rapprochant autant que possible des grandes caractéristiques architecturales du Pays de Thelle (pierres naturelles de pays, briques rouges vieillies, enduit ton pierre naturelle de pays sur matériaux destinés à être recouverts), même s'il est admis que dans cette zone vouée à recevoir des constructions devant intégrer les normes thermiques en vigueur, une architecture contemporaine ne respectant pas nécessairement l'ensemble des critères architecturaux du Pays de Thelle. L'usage du bois apparent est autorisé, et sera peint en cohérence avec les teintes figurant dans la plaquette de recommandations architecturales afin de faciliter l'insertion architecturale par rapport aux autres constructions qui seront en matériaux enduits ton pierre. Le matériau bois constitue un bon isolant thermique lorsqu'il est employé à améliorer la performance énergétique du bâtiment.

La forme des ouvertures et des toitures devra également suivre les aspects traditionnels de la construction caractéristique du Pays de Thelle, comme en zones UA et UB. Les volets roulants sont acceptés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis l'espace public, considérant que la pose de volets roulants répond aujourd'hui à des attentes de confort pour les occupants (en particulier les personnes vieillissantes) et engendrent moins de problèmes d'entretien. Les couvertures des habitations seront réalisées en tuile plate dans la gamme de brun-rouge ou en ardoise naturelle (le zinc souvent utilisé pour effectuer des raccords de toiture ou couvrir de petites surfaces, est également admis), correspondant à ce que l'on observe aujourd'hui dans la commune. La pente des toitures (limitée à 2 versants suivant les caractéristiques architecturales locales et pouvant avoir 4 pans dans le cas des grandes bâtisses rectangulaires de type maison bourgeoise que l'on retrouve dans le bourg ou sur les grands équipements publics, sera comprise entre 35° et 50° pour le corps principal de la construction. Des pentes plus faibles pourront être autorisées sur une annexe accolée à la construction (exemple : un bûcher pour stocker le bois) ou encore à un mur de clôture afin d'éviter de créer une gêne trop forte pour la propriété voisine.

Les lucarnes respecteront les formes anciennes : de type à croupe (capucine) ou à bâtière, ou encore à fronton. Les châssis de toiture auront des dimensions modestes (pas plus de 0,80 mètre de largeur d'ouvrant) afin de rester discrets dans la perception globale de la construction.

Les garages et les annexes non accolées à la construction principale seront construits en harmonie de couleur et de matériau avec la construction principale, dans un souci de cohérence globale de l'architecture du bourg. Les vérandas, les abris de jardin ou de piscine, peuvent avoir un aspect différent de celui de la construction principale, du fait qu'ils correspondent à des installations limitées à l'échelle de l'unité foncière par rapport à la construction principale, et qu'ils resteront peu visibles de la voie publique n'étant autorisés que côté jardin.

Les clôtures donnant sur la rue seront composées d'un mur bahut réalisé en pierres naturelles de pays ou en moellons (l'aspect pierre et moellon est également admis pour réduire les coûts de la clôture), en briques rouges ou blanches vieillies (ou briques de parement), ainsi qu'en matériaux enduits de teinte pierre naturelle de pays (plus économique) d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 0,80 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage (dont l'aluminium) ou d'une barrière ou encore d'un simple grillage, doublée ou non d'une haie champêtre qui concourt au traitement végétal de ce quartier neuf situé aux franges de la trame urbaine constituée du bourg, au contact avec l'espace agricole.

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être comme sur rue, ou correspondre à un simple grillage sans mur bahut posé sur poteaux à profilés fins (solution plus économique que le mur bahut en matériaux durs) doublé d'une haie.

3.2.2.2 La zone à urbaniser AUe

Elle correspond à l'extension possible de la zone d'activités économiques sur sa frange sud-est dans l'emprise facilement accessible depuis le giratoire aménagé sur la RD929 et la route de Crouy.

Conformément aux dispositions actuelles du code de l'urbanisme, ce secteur est soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces OAP (voir pièce n°3 du dossier PLU) visent à préciser les conditions d'aménagement (accompagnement paysager, lien avec le reste de la trame urbaine, etc.), la programmation (typologie de constructions envisagées en ce qui concerne l'habitat) et les dispositions relatives au transport (la desserte notamment). L'urbanisation à envisager devra être

réalisée à partir d'une opération d'ensemble avec schéma d'ensemble compte tenu des enjeux en termes de desserte depuis la rue de Crouy. Ce secteur est exclusivement voué à recevoir de nouvelles constructions et installations à vocation économique afin de satisfaire au développement économique à l'échelle intercommunale. Situé en frange est du périmètre aggloméré, donnant sur l'espace agricole ouvert du plateau de Thelle, une attention toute particulière sera portée au traitement paysager de l'opération qui sera autorisée ici.

Dans l'ensemble de la zone AUe, les dispositions réglementaires fixées sont proches de celles définies pour la zone UE voisine.

Il convient d'interdire toutes occupations des sols pouvant s'avérer incompatible avec l'activité du site, notamment l'habitat autre que celui nécessaire aux activités admises afin d'éviter à terme, la revente d'un logement à un ménage qui n'a plus de lien avec l'activité et se retrouve dans une zone dont la vocation n'est pas l'habitat. N'est donc toléré que le logement destiné aux personnes chargées d'assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements autorisés, en précisant que ce logement d'une emprise au sol maximale de 65 m2 sera soit inclus dans le volume du bâtiment d'activités, soit accolé à celui-ci par un élément construit, afin d'éviter tout détachement de la partie logement du bâtiment d'activités.

Afin de permettre de bonnes conditions d'accès aux terrains et de manœuvres des véhicules (notamment les semi-remorques) dans l'emprise de la propriété et non sur les emprises publiques, les constructions ou installations seront implantées à au moins 10 mètres de l'emprise de la route de Crouy dès lors que l'accès au terrain se fait sur cette voie. Ce retrait d'au moins 10 mètres répond aussi aux dispositions du code de la voirie départementale. Depuis les voies internes qui seraient aménagées dans la zone, le retrait est réduit à 6 mètres afin d'optimiser le foncier utilisable ; il est également d'au 6 mètres de la RD929 qui longe la zone sur sa limite est sans qu'aucun nouvel accès aux terrains depuis cet axe ne soit possible.

Le recul par rapport aux limites séparatives sera d'au moins 4 mètres de la zone agricole afin de pouvoir réaliser un traitement paysager sur le pourtour du terrain. Dans les autres cas (à savoir entre terrains voués aux activités économiques dans la zone AUe), le retrait sera d'au moins 3 mètres, ce qui permet de pouvoir circuler en véhicules autour du bâtiment ou de l'installation dans le but d'optimiser son usage, ou de réaliser un traitement végétal suffisant sur le pourtour de la propriété pour engendrer une bonne insertion paysagère.

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 70% de la surface totale du terrain, en veillant à ce qu'un minimum de 20% de la superficie totale du terrain fasse l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantation. Ces règles visent à un juste compromis entre l'optimisation du foncier réservé à l'exercice de l'activité économique et l'emprise nécessaire à garantir une bonne insertion paysagère des bâtiments et des installations, en paysage ouvert du plateau agricole de Thelle. Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes, aménagés sur l'emprise du terrain recevant une activité économique devront nécessairement faire l'objet d'un accompagnement paysager contribuant à leur intégration paysagère.

La hauteur des constructions et des installations est limitée à 15 mètres comme en zone UE voisine, afin d'optimiser le foncier consommé pour accueillir des activités économiques par des volumes de construction significatifs, tout en veillant à une bonne insertion dans le paysage, en acceptant un dépassement ponctuel pour des raisons techniques (cheminée, trémie, etc.).

L'aspect extérieur des bâtiments devra être soigné en utilisant des teintes discrètes de types bardages peints (métalliques) ou en bois (ou matériau composite), en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle de pays, en briques rouges ou blanches vieillies, végétalisée ou encore à dominante vitrée dans un souci de valorisation de la lumière et de la chaleur naturelle. Les clôtures seront à dominante végétale, là encore afin de participer à l'insertion dans le paysage de la zone.

Tableau de la superficie de la zone à urbaniser

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES AU PLU AVANT RÉVISION	SUPERFICIE EN HECTARES AU PLU RÉVISÉ
1AUh	27,80 ha	0,86 ha
1AUe	16,50 ha	6,54 ha
1AUeqt	5,50 ha	supprimé
2AUh	28 ha	supprimé
TOTAL DE LA ZONE A URBANISER	77,80 ha	**7,40 ha**

Au PLU révisé, la zone à urbaniser totalise 7,4 ha, soit plus de dix fois moins que la zone à urbaniser délimitée au PLU de 2008. Une douzaine d'hectares des 77,80 ha du PLU de 2008 est aujourd'hui inscrite en zones urbaines puisque ces emprises ont été urbanisées. N'est conservé qu'un secteur 1AUh de 0,86 ha sur les 15,80 ha restant de zone 1AUh du PLU de 2008. Ce secteur situé à l'est de la rue Guérin est nouvellement délimité au PLU révisé, mais est compensé par la suppression des zones 1AUh en frange ouest de la commune. La totalité des zones 2AUh du PLU de 2008 est écartée au PLU révisé, ces emprises basculant en zone agricole ou en zone naturelle. Il en est de même du secteur 1AUeqt (voué à l'extension de la zone d'équipements publics près du collège) qui est rendu à la zone agricole.

Enfin, la superficie totale du secteur 1AUe est réduite de 10 ha par rapport au PLU de 2008, en supprimant notamment l'emprise envisagée à l'est de la RD929 déviée.

La superficie de la zone à urbaniser représente 0,47% du territoire communal

(contre 4,91% au PLU avant révision) ce qui garantit l'équilibre entre les espaces à urbaniser et les espaces agricoles ou naturels puisque les zones urbaines et à urbaniser correspondent au total à seulement 10,7% du territoire communal. Le PLU révisé intègre bien les principes du Grenelle II en limitant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

3.2.3 La zone agricole

Il s'agit d'une zone non équipée, constituée par les parties du territoire communal, protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle couvre les terres agricoles dont la valeur agronomique est reconnue et correspond à l'ensemble des terrains cultivés situés en dehors du secteur aggloméré, et en dehors des sites présentant un intérêt environnemental particulier (milieux boisés et secteur au sud du bois de Viville) ainsi que les terrains situés sous les lignes électriques à haute tension. Elle englobe notamment les exploitations agricoles localisées au hameau du Bois des Cauches ou encore l'unité de méthanisation récemment implantée au sud-est du territoire communal au lieu-dit «La Haute Monnaise».

Elle comporte un secteur Ap dans lequel les dispositions réglementaires du PLU révisé encadrent les possibilités de nouvelles constructions et installations compte tenu de l'intérêt paysager des lieux suivant les cônes de vues à valoriser identifiés au PADD. Les constructions sont ainsi limitées à 50 m2 d'emprise au sol et doivent présenter un caractère démontable (pas de dalle de béton).

Dans l'ensemble de la zone A, le règlement n'autorise que les constructions, extensions ou modifications liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris le changement d'affectation, une valorisation notamment touristique des bâtiments entrant dans le cadre de la diversification de l'exploitation agricole, ainsi que les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, etc.). Sont également admises les constructions et les installations au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréés.

Le paysage étant largement ouvert, les conditions d'occupation du sol (hauteur, aspect extérieur, traitement paysager, implantation) veillent à limiter l'impact visuel des nouvelles constructions qui seront réalisées sur la zone. Aussi, l'implantation des nouveaux bâtiments isolés se fera à au moins 10 mètres de l'emprise des voies publiques depuis lesquelles s'effectue la desserte du terrain qui reçoit la construction ou l'installation, afin de garantir une sécurité routière optimale (éviter la manœuvre des engins sur la voie publique). Ce retrait minimal est réduit à 5 mètres si l'accès au bâtiment ou à l'installation ne se fait pas depuis la voie en question puisque, dans ce cas, ne se pose pas des problèmes de sécurité routière par rapport à la manœuvre des engins agricoles. Conformément aux dispositions du code de la voirie départementale, le retrait par rapport aux routes départementales sera d'au moins 15 mètres, en précisant cependant que l'extension d'une construction existante implantée avec un recul inférieur à ceux définis au règlement, reste possible en continuité du bâtiment existant.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions observera un recul d'au moins 6 mètres pour assurer les conditions nécessaires à un bon entretien des bâtiments et la réalisation d'un traitement paysager adapté. Pour des raisons de sécurité (éviter la chute d'arbres ou de branches) et de préservation des milieux naturels sensibles, les nouvelles constructions seront situées avec un retrait d'au moins 15 mètres des espaces boisés classés.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage. Les couleurs utilisées feront référence aux teintes des milieux naturels : gamme de brun, de vert ou de gris, en acceptant aussi le bois naturel, pour les constructions et installations situées en dehors du site recevant le siège de l'exploitation. Sur les exploitations, les teintes autorisées sont celles précisées dans la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle. Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

La hauteur des bâtiments d'activités est limitée à 15 mètres au faîtage, ce qui permet de répondre aux besoins de l'activité agricole (la pente de toiture peut être très faible, 10° au minimum), hauteur réduite à 12 mètres pour un bâtiment ou une installation isolée du corps de ferme compte tenu du paysage largement ouvert sur le territoire communal. Dans le secteur Ap d'intérêt paysager, la hauteur maximale autorisée est limitée à 8 mètres permettant une insertion discrète dans le paysage.

Ces règles de hauteur permettent de tenir compte de l'évolution du matériel agricole utilisé et aux besoins de stockage ; elle ont été validées par les exploitants agricoles rencontrés lors des études.

Afin de limiter l'impact paysager des constructions agricoles implantées aux champs, ces dernières lorsqu'elles sont supérieures à 50 m2, ainsi que toutes constructions dans le secteur Ap, devront faire l'objet d'un accompagnement paysager de type haies ou bouquet d'arbres.

3.2.4 La zone naturelle

Elle correspond à la zone naturelle à protéger au titre des sites, des paysages et du boisement. A ce titre, il convient de protéger l'occupation actuelle du sol contre toutes modifications qui pourraient porter atteinte au site ou à son intérêt environnemental. Elle prend également en compte l'emprise occupée par le poste électrique du Terrier et les parties de terrains situées sous les lignes électriques à haute tension (secteur

Nx) comme c'était le cas au PLU avant révision. Elle tient également en compte des habitations isolées (secteur Nh) dans la zone naturelle (celles initialement attachées au poste électrique mais aujourd'hui occupées par des personnes sans lien direct avec cette activité, celle à l'extrémité sud de la commune jouxtant Fresnoy-en-Thelle). Il est également délimité une zone naturelle de jardin (secteur Nj) englobant les fonds de jardins des unités foncières déjà bâties du périmètre aggloméré du bourg, comprenant un sous-secteur Njf (impasse Hellio) correspondant aux jardins familiaux existants et pouvant être agrandis. Le secteur Np englobe le site de l'ancienne station d'épuration des eaux usées (terrains communaux) à l'extrémité sud du périmètre aggloméré, autorisant des aménagements, constructions et installations liées et nécessaires à la valorisation environnementale et paysagère du site, porté par la collectivité publique.

Plus généralement, le zonage N ne remet pas en cause l'utilisation des sols à des fins agricoles (cultures ou herbages) ou à des activités adaptées au milieu naturel. Il s'agit surtout de limiter les possibilités de construire pour préserver la qualité du paysage, se prémunir contre les risques ou respecter les servitudes existantes.

En conséquence, la zone naturelle compte 4 secteurs :

- **Le secteur Nx** qui correspond à l'emprise du poste électrique du Terrier et aux parties de terrains situées sous les lignes électriques à haute tension, concernées par des servitudes d'utilité publique en ce qui concerne les possibilités d'aménagement et de construction. Ne sont donc possibles ici que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages électriques en tant qu'équipement d'intérêt collectif suivant l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Il ne s'agit donc pas d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

- Le **secteur Nh** qui correspond aux 7 terrains construits à usage d'habitation, attachés au poste électrique du Terrier. Suivant l'article L151-12 du code de l'urbanisme, ne sont possibles ici que les réparations, aménagements et extensions dans la limite de 20 m2 d'emprise au sol de ces habitations, notamment pour répondre à des besoins de confort pour les occupants. Il ne s'agit donc pas d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

- Le **secteur Np** qui englobe une emprise communale à l'extrémité sud du bourg, déjà en partie aménagée (ancienne station d'épuration servant pour réguler les eaux de ruissellement) et sur laquelle des équipements d'intérêt collectif au titre de l'article L151-11 pourraient être aménagés, notamment dans le cadre des besoins de régulation des eaux pluviales. Il ne s'agit donc pas d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

- Le **secteur Nj (et sous-secteur Njf)** qui s'étend sur le pourtour du périmètre urbanisé en regroupant les parties des unités foncières qui viennent au contact de l'espace agricole, et qui sont largement dévolues à des jardins (y compris emprise en herbe pouvant être occupées par un animal de compagnie). Ces trames de jardins présentent un fort intérêt paysager en assurant une transition végétale entre ce qui est urbanisé et les espaces agricoles (très largement cultivés ici), ainsi qu'un intérêt environnemental en préservant des emprises non imperméabilisées en amont hydraulique des parties urbanisées du bourg ou encore en créant des îlots favorables à la biodiversité locale. Compte tenu des besoins utiles à leur entretien (rangement de matériel et des équipements de jardin par exemple), est admis, par unité foncière, un abri de jardin démontable (sans dalle de béton) sur une surface maximale de 15 m2, ainsi qu'un abri pour animaux, fermé au maximum sur trois côtés, également démontable (sans dalle de béton), sur une surface maximale de 50 m2 pour abriter des animaux de compagnie qui pourraient paître sur les surfaces en herbe, dans les deux cas si ces abris sont liés à un bâtiment d'habitation existant. Il s'agit ici d'un **Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme**.

Dans le reste de la zone naturelle (en dehors de ces 4 secteurs), en raison de la présence de quelques surfaces en herbe pouvant être mises en pâture, il est également possible d'implanter un abri pour animaux lie à un pâturage, dans la mesure où sa dimension est limitée à 50 m2 d'emprise au sol, et à condition d'être fermé sur trois côtés au maximum et de présenter un caractère démontable (sans dalle de béton) afin de ne pas porter atteinte aux milieux naturels. Les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, etc.) sont également admis puisque nécessaires aux activités humaines, à condition qu'ils soient correctement insérés au site et respectent la fragilité des milieux naturels.

Dans l'ensemble de la zone, le gabarit des constructions ou des installations autorisées reste modeste pour ne pas altérer le paysage, la hauteur des constructions et installations est ainsi limitée à 3,50 mètres au faîtage, dans le secteur Nj et sous-secteur Njf, à 8 mètres dans les secteurs Nh et Np afin de tenir compte de l'existant.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives privilégient un tissu aéré qui doit se fondre dans le paysage à dominante végétale. Le retrait sera d'au moins 15 mètres des routes départementales et d'au moins 5 mètres des autres voies publiques pour les nouvelles constructions de plus de 20 m2 d'emprise au sol. L'extension d'une construction existante située à moins de 15 mètres ou 10 mètres d'une voie publique reste autorisée, dans la continuité du bâtiment existant.

Une distance d'au moins 15 mètres des espaces boisés classés est à respecter afin d'éviter les dommages qui pourraient résulter de chutes d'arbres ou de branches sur les constructions trop proches des boisements et afin d'éviter l'impact des constructions et installations sur les milieux naturels des coteaux. Le retrait minimal par rapport aux limites séparatives est de 5 mètres (sauf en cas d'extension d'une construction existante

implantée à moins de 5 mètres des limites séparatives), réduit à 2,50 mètres pour les abris de jardin qui constituent une petite construction à l'échelle de l'unité foncière. Les règles d'emprise au sol sont clairement définies en fonction de chaque type de construction ou d'installation admise.

Par ailleurs, les règles architecturales et paysagères fixent des teintes, des matériaux à utiliser et des principes de traitement paysager favorisant l'insertion au site et rappelant les caractéristiques du paysage local, en préservant l'aspect pierres (ou moellons), en briques rouges ou blanches vieillies des bâtiments existants.

Tableau de la superficie de la zone agricole et de la zone naturelle

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES AU PLU AVANT RÉVISION	SUPERFICIE EN HECTARES AU PLU RÉVISÉ
A dont Ap et Ax	1 1114,3 ha n'existe pas 78,39 ha	1 147,94 ha 261,42 ha supprimé
N dont Nh Nj Njf Np Et Nx	211,5 ha	264,84 ha 1,23 ha 14,39 ha 0,65 ha 2,18 ha 93,39 ha
TOTAL DES DEUX ZONES	**1 325,8 ha**	**1 412,78 ha**

Le PLU compte 1 412,78 ha de surface agricole et naturelle dont près de 1 148 ha pour la seule destination agricole. Ce total est supérieur de plus de près de 88 ha par rapport au PLU avant révision. Ce différentiel correspond aux zones à urbaniser supprimées dans le cadre de la révision du PLU.

Les évolutions du découpage en zones entre espace agricole et espace naturel sont au profit de la zone naturelle qui gagne 57 hectares au total, la superficie totale de la zone agricole est également augmentée de 33 ha. Il s'agit principalement des emprises correspondant au poste électrique du Terrier et aux parties de terrains situées sous les lignes électriques à haute tension (secteur Nx au PLU révisé au lieu de Ax du fait que les possibilités de construction sont réduites). Dans le même temps, le classement en zone naturelle de jardin (secteur Nj) des parties de terrains attachés à des unités foncières bâties sur la frange ouest du bourg (inscrits en zone urbaine au PLU avant révision), contribue à augmenter la superficie de la zone naturelle à l'échelle du territoire communal.

Quelques autres ajustements entre zone agricole et zone naturelle sont effectués afin de mieux prendre en compte les terres agricoles déclarées à la PAC (au nord-est de la déviation de la RD929, lieu-dit «La Fortelle», lieu-dit «Les Vinettes», ...). À l'inverse, quelques terrains (lieu-dit «Les Caviaux», terrain bâti à l'extrémité sud du territoire communal, etc.) inscrits en zone agricole au PLU avant révision, sont inscrits en zone naturelle au PLU révisé.

La zone agricole occupe ainsi 72,5% de la superficie totale du territoire et la zone naturelle occupe 16,8% de la superficie totale du territoire. **La zone agricole et la zone naturelle représentent 89,3% du territoire, soit plus qu'au PLU avant révision (85,3%). Les dispositions du PLU révisé visent bien à une modération de la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers.**

Tableau récapitulatif

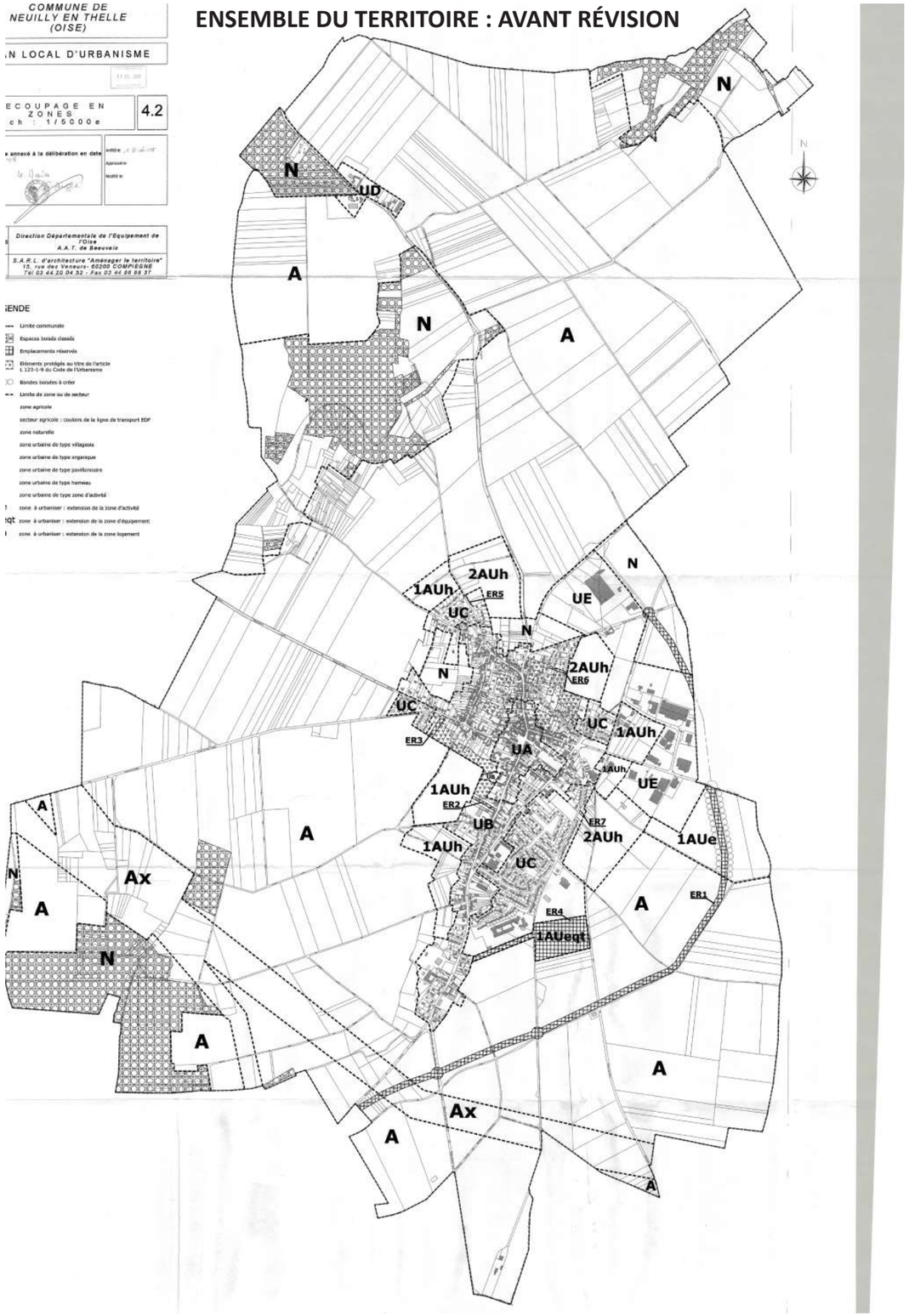
ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES AU PLU AVANT RÉVISION	SUPERFICIE EN HECTARES au PLU
Total des zones urbaines	162,2 ha	161,97 ha
Total de la zone à urbaniser	78 ha	7,40 ha
Total de la zone agricole et de la zone naturelle	1 325,8 ha	1 412,78 ha
TOTAL	**1 566 ha**	**1 582,15 ha***
dont espace boisé classé	112 ha	112,44 ha

*La différence de superficie totale du territoire s'explique par un mode de calcul au PLU révisé reposant sur une base différente (fichiers du cadastre exploités sous SIG qui conduisent à un différentiel d'une dizaine d'hectares).

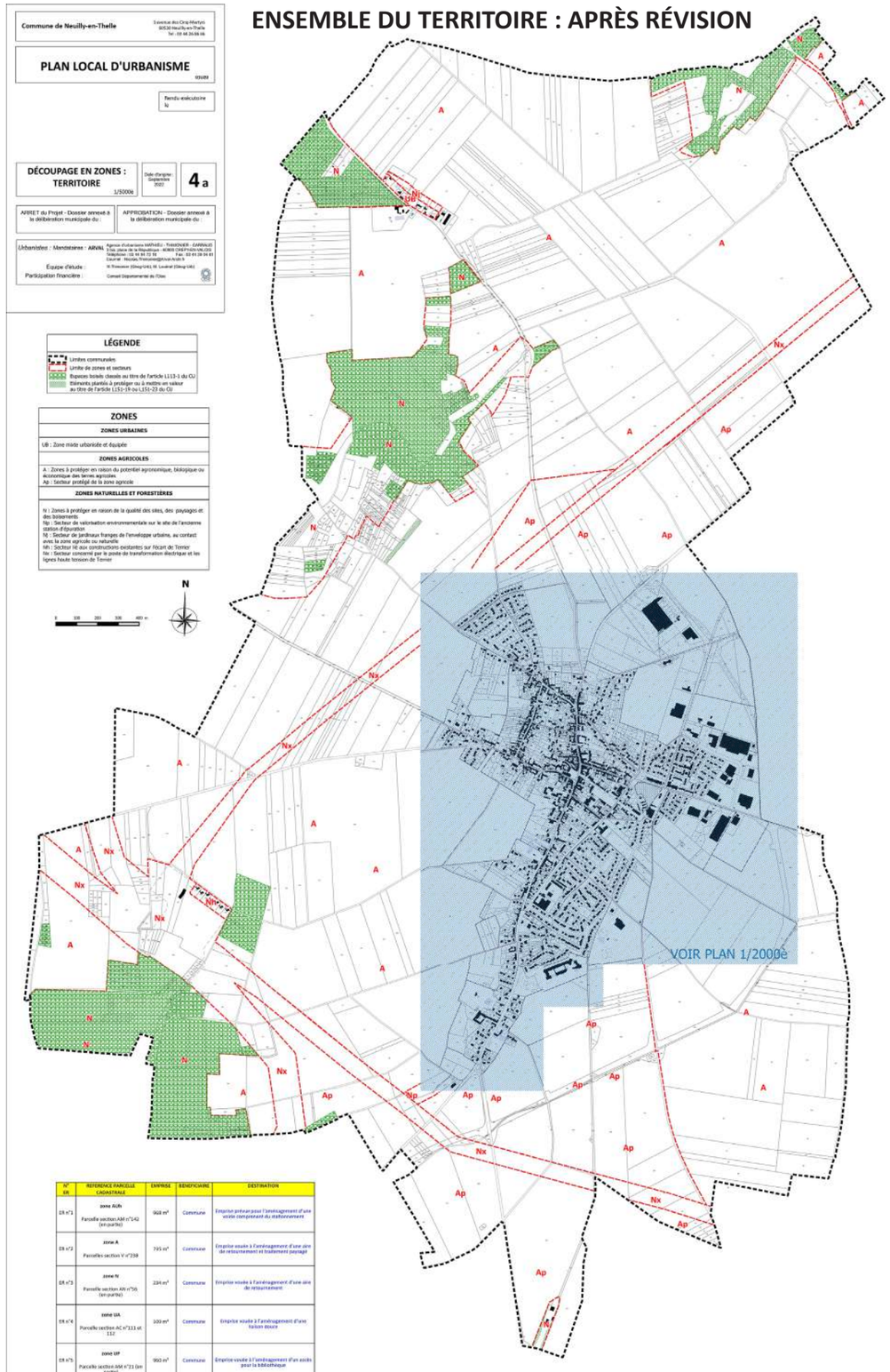
Les espaces boisés classés à conserver ou à créer au titre des articles L113-1 et L113-2 représentent 112 ha, soit 7 % du territoire communal. Leur superficie est stable par rapport au PLU de 2008. Des trames «éléments de paysage à préserver» au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme sont ajoutées dans la trame urbaine et ses abords, principalement sur des terrains inscrits en zone naturelle, en zone agricole ou en zone urbaine. Les couverts boisés à l'extérieur du périmètre aggloméré de la commune sont similaires entre le PLU de 2008 et le PLU révisé.

III - La justification des dispositions réglementaires

ENSEMBLE DU TERRITOIRE : AVANT RÉVISION



ENSEMBLE DU TERRITOIRE : APRÈS RÉVISION

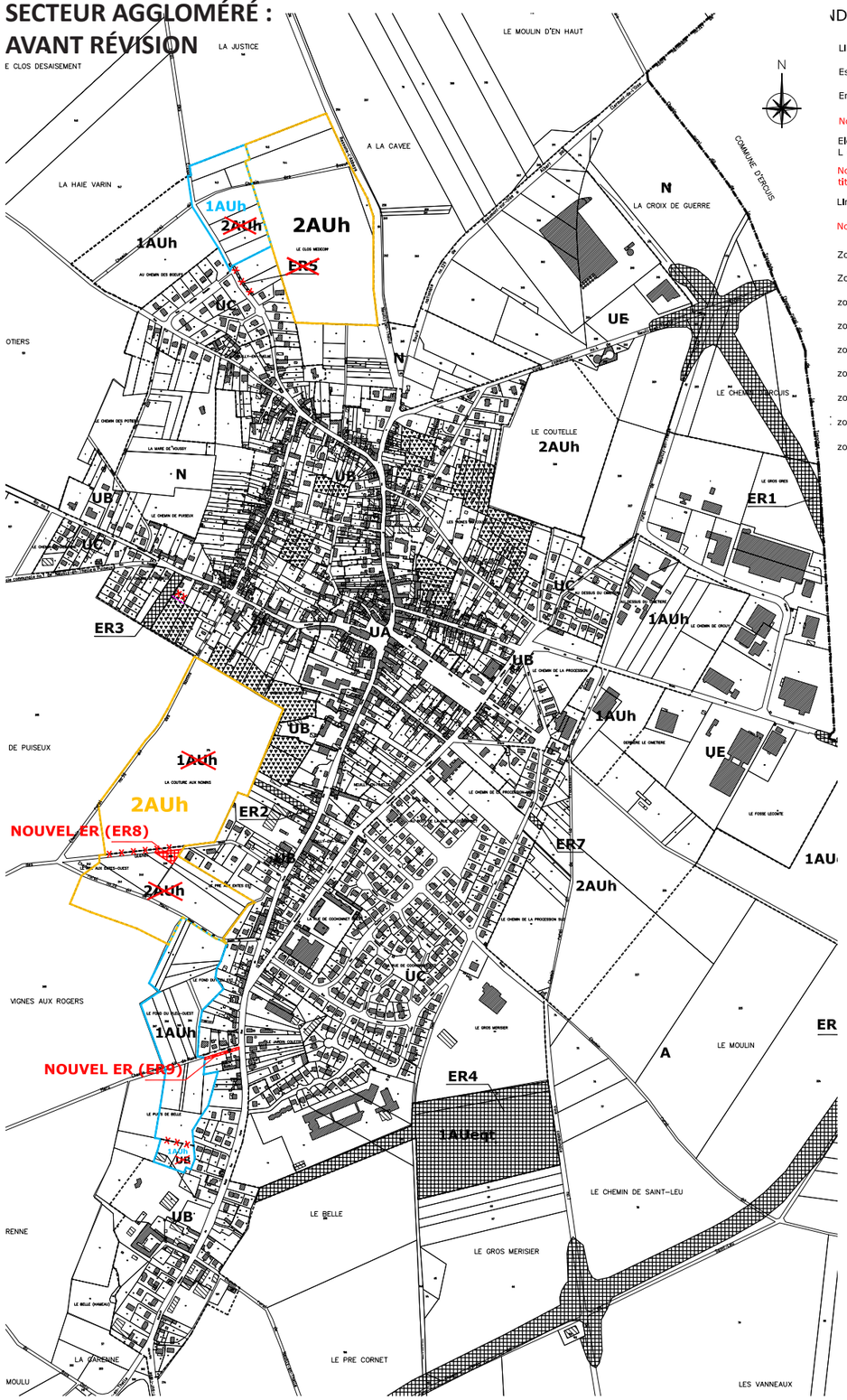


N° ER	REFERENCE PARCELLE CADASTRALE	EMPRISE	BENEFICIAIRE	DESTINATION
ER n°1	zone AUh Parcelle section AM n°142 (en partie)	968 m²	Commune	Emprise prévue pour l'aménagement d'une voirie comprenant du stationnement
ER n°2	zone A Parcelles section V n°239	745 m²	Commune	Emprise voulue à l'aménagement d'une aire de retournement et traitement paysage
ER n°3	zone N Parcelle section AN n°56 (en partie)	234 m²	Commune	Emprise voulue à l'aménagement d'une aire de retournement
ER n°4	zone UA Parcelle section AC n°111 et 112	100 m²	Commune	Emprise voulue à l'aménagement d'une liaison douce
ER n°5	zone UE Parcelle section AM n°21 (en partie)	960 m²	Commune	Emprise voulue à l'aménagement d'un accès pour la bibliothèque

Le découpage en zone avant et après révision

III - La justification des dispositions réglementaires

SECTEUR AGGLOMÉRÉ : AVANT RÉVISION



NDE

Limite communale

Espaces boisés classés

Emplacements réservés

Nouveaux emplacements réservés

Eléments protégés au titre de l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme

Nouvelle limite d'élément protégé au titre de l'article L 123-1-9 du C.U.

Limite de zone ou de secteur

Nouvelles limites de zone

Zone agricole

Zone naturelle

zone urbaine de type villageois

zone urbaine de type organique

zone urbaine de type pavillonnaire

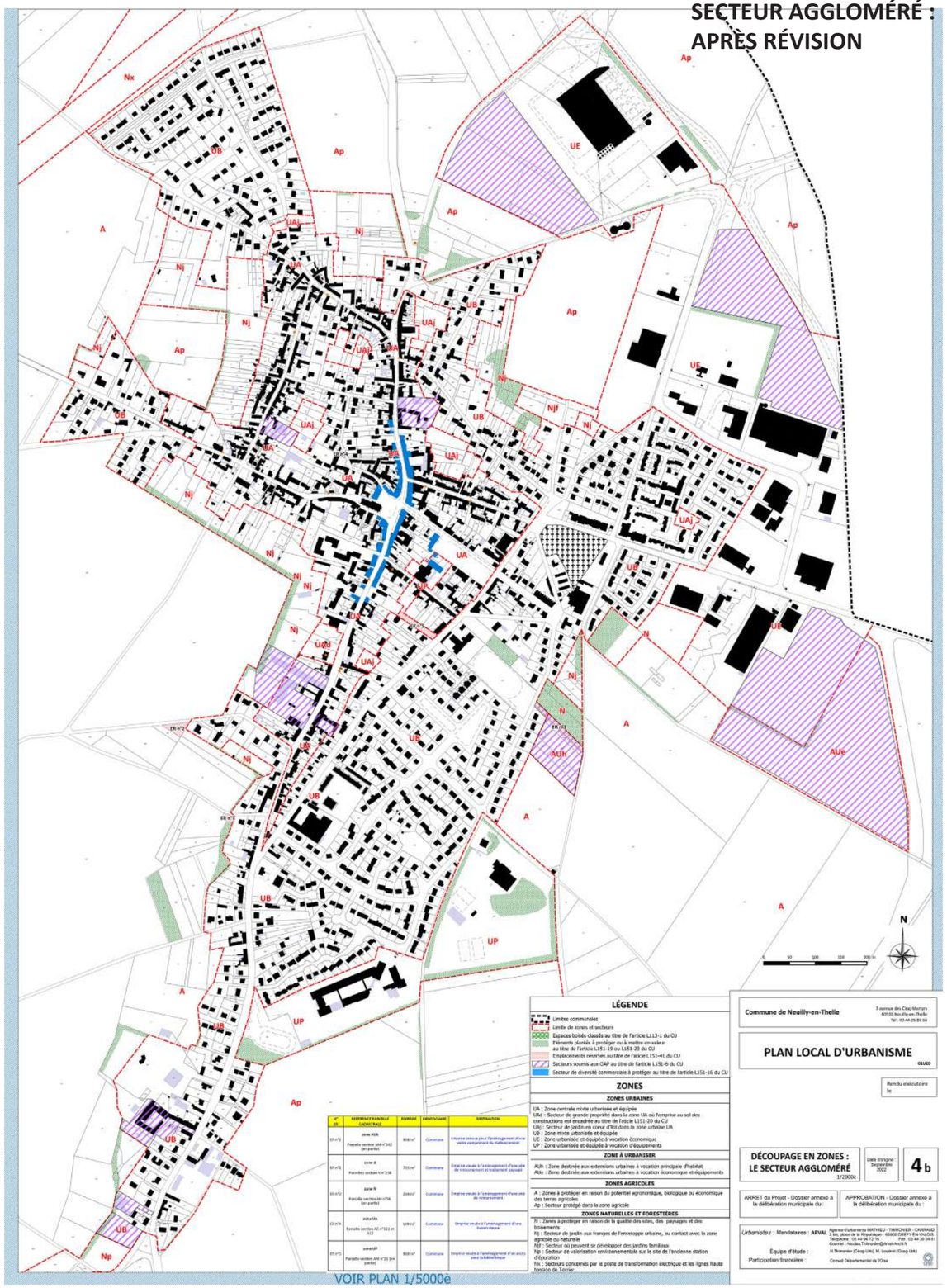
zone urbaine de type zone d'activité

zone à urbaniser :extension de la zone d'activité

zone à urbaniser : extension de la zone d'équipement

zone à urbaniser : extension de la zone logement

SECTEUR AGGLOMÉRÉ : APRÈS RÉVISION



Le découpage en zone avant et après révision

IV - La mise en oeuvre du plan

Le Plan Local d'Urbanisme constitue un outil essentiel à la réussite de la politique d'aménagement de la commune. Toutefois, ce document réglementaire ne peut pas préciser tous les détails qui conduiront un développement harmonieux du territoire. La mise en œuvre du PLU nécessite une vigilance de tous les instants, notamment au niveau de la délivrance des autorisations de construire.

Par le PLU, la commune a les moyens de maîtriser l'aménagement du territoire communal. Pour atteindre les objectifs fixés, une politique d'action foncière pourrait être à prévoir en réservant au budget les crédits nécessaires aux acquisitions envisagées. La commune peut aussi solliciter toutes les aides auxquelles elle peut prétendre auprès des autres collectivités locales et auprès de l'État.

4.1 La voirie

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains est conditionnée par une desserte en voirie existante et suffisante. C'est le cas des terrains urbanisables restants. Toutefois, pour assurer une cohérence globale de la circulation à venir, la commune a tout intérêt à réserver les emplacements nécessaires au raccordement de voies nouvelles sur la voirie existante.

Il existe plusieurs modes de financements des voiries et réseaux divers dans le cadre des opérations d'aménagement (ZAC, Projet Urbain Partenarial, Association Foncière Urbaine, etc.). Une réflexion préalable à l'aménagement prévu entre la commune, le(s) propriétaire(s) et l'aménageur, permettra d'opter pour la solution la plus adaptée à l'opération projetée.

4.2 Les emplacements réservés

Des emplacements réservés sont inscrits au PLU (se reporter à la pièce 4d du dossier PLU) pour améliorer les conditions de desserte des quartiers en développement, pour créer des cheminements ou encore pour réaliser des équipements publics répondant aux besoins actuels ou futurs des habitants.

4.3 Le droit de préemption urbain

La commune s'est dotée d'un droit de préemption urbain portant sur l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au plan. Par ce principe, la commune est avertie par le propriétaire des transactions foncières réalisées dans ces zones et peut se porter acquéreur des biens cédés.

La commune dispose d'un délai de deux mois à compter de la proposition du propriétaire pour se prononcer sur l'acquisition au prix demandé. Le DPU entre en vigueur, une fois le PLU approuvé.

4.4 La zone d'aménagement différée (ZAD)

La ZAD est un outil permettant à une collectivité publique de constituer des réserves foncières, notamment en dehors des terrains urbanisés ou à urbaniser délimités par un document d'urbanisme. La création d'une ZAD résulte d'un arrêté préfectoral pris sur le dossier présenté par la collectivité publique.

La collectivité publique est alors désignée comme titulaire d'un droit de préemption pour une durée de 6 ans renouvelable. Sur les périmètres de ZAD, le Droit de Préemption Urbain ne s'applique plus.

4.5 Le projet urbain partenarial (PUP)

Le PUP permet la prise en charge financière de tout ou partie des équipements liés à une opération d'aménagement, par le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs, le ou les constructeurs, dans le cadre d'une convention signée avec la commune. Cela n'est possible que dans les zones urbaines ou les zones à urbaniser délimitées au PLU.

4.6 Les taxes et participations pour le financement des équipements publics

La commune a la possibilité d'instaurer une taxe qui lui permet de dégager des ressources utiles aux financements de tout ou partie du renforcement ou de la création d'équipements publics (voirie, réseaux, écoles, équipements sportifs, culturels, de loisirs, etc.). Cette taxe est prélevée sur les opérations d'urbanisme réalisées ou sur les plus-values foncières résultant de l'élaboration d'un document d'urbanisme.

Il s'agit notamment de la taxe d'aménagement qui peut faire l'objet d'une application différenciée (taux différents) par secteur, rue ou encore zone délimitée par un PLU. Une simple délibération du conseil municipal permet d'instaurer cette taxe.

4.7 Le permis de démolir

La commune a instauré un permis de démolir qui s'applique à l'ensemble des constructions. En dehors d'un périmètre de protection des monuments historiques, et donc en l'absence d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France, le permis de démolir est un moyen de veiller à la conservation du patrimoine bâti de qualité.

CHAPITRE 5

ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSES CES INCIDENCES

Le chapitre 2 du présent document analyse l'état initial de l'environnement et met en évidence les principaux enjeux environnementaux présents sur la commune. Sont notamment présentés dans ce chapitre les particularités paysagères, les sensibilités environnementales, la ressource en eau et les risques qui touchent la commune.

Le chapitre 3 anticipe d'éventuelles incidences prévisibles que pourraient avoir la révision du plan local d'urbanisme sur l'ensemble des thématiques environnementales, afin que ces incidences potentielles soient prises en compte en amont de la révision du projet communal, avant de définir les choix et orientations du plan, la localisation des secteurs à enjeu d'aménagement, et afin que les incidences négatives potentielles puissent ainsi être au maximum évitées à l'horizon 2035, selon la séquence «éviter, réduire, compenser». Cette présentation des incidences prévisibles s'appuie sur le contenu du PLU de 2008 (celui qui reste applicable tant que la révision du PLU n'est pas approuvée) qui constitue le scénario 0, à savoir que se passerait-il si aucune révision du plan n'était menée.

Le chapitre 4 présente le projet communal retenu et justifie les dispositions réglementaires du plan au regard de l'ensemble des enjeux, notamment des enjeux environnementaux. Les choix des orientations d'aménagement et les dispositions réglementaires présentées à l'échelle du territoire communal et à l'échelle des secteurs agglomérés l'ont été dans un souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement. Les orientations qualitatives détaillées à l'échelle des secteurs agglomérés décrivent notamment les scénarios de développement envisagés et les éventuelles incidences sur l'environnement de chaque secteur de développement retenu au PLU révisé.

Il s'agit dans ce **chapitre 5 de présenter les principales mesures qui ont permis d'éviter les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement**, et, lorsque les incidences négatives n'ont pu être évitées, de présenter les mesures de réduction et de compensation mises en œuvre.

Il est rappelé ici que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation. Cette analyse des résultats pourra s'appuyer sur les indicateurs proposés à la fin de ce chapitre, et permettra éventuellement de réajuster le projet si les incidences ont été sous-évaluées ou insuffisamment compensées.

I - Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

En pages 60 du présent rapport, les enjeux environnementaux déterminés à partir de l'analyse de l'état initial de l'environnement ont été hiérarchisés en deux catégories : les enjeux prioritaires (artificialisation des sols, risques naturels, paysage et patrimoine) et les enjeux complémentaires (ressource en eau, biodiversité et nuisances). Le projet communal s'est construit en tenant compte de cette hiérarchisation des enjeux environnementaux. Au chapitre 3 du présent rapport, le degré d'incidences probables sur l'environnement est analysé au regard du contexte local. Sont listées les thématiques pour lesquelles le degré d'incidences négatives est évalué de faible à fort (les incidences pouvant aussi être positives), méritant donc une prise en compte dans l'évaluation environnementale à réaliser et les mesures à proposer pour éviter, réduire, voire compenser, les éléments du projet communal qui pourraient interférer avec chacune de ces thématiques. C'est ce qui est détaillé dans les pages suivantes.

Le résumé non technique contient un tableau de synthèse des incidences notables des orientations du PLU révisé sur l'environnement et les principales mesures avancées pour les limiter en s'appuyant sur la séquence Éviter, Réduire, Compenser.

Résumé de la méthode utilisée pour réaliser l'évaluation environnementale du PLU révisé :

La méthode utilisée pour réaliser l'évaluation environnementale du PLU révisé s'appuie sur la documentation mise à disposition par les services de la DREAL, en l'adaptant aux enjeux soulevés. L'évaluation environnementale stratégique est donc proportionnée à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Une approche itérative a été appliquée tout au long des études reposant sur les 5 points suivants :

1/ Réalisation de l'***état initial de l'environnement*** à partir de la collecte, du traitement et de la retranscription de données déjà disponibles, complétées d'un premier travail de terrain et données auquel s'est ajoutée en cours d'étude un travail de diagnostic écologique sur les principaux secteurs délimités pour recevoir une nouvelle urbanisation. Voir chapitre 2 du présent rapport.
L'état initial de l'environnement a permis d'***identifier les enjeux environnementaux et de proposer une hiérarchisation*** dans le cas de Neuilly-en-Thelle.

2/ Inventaire des ***projets d'aménagement en cours sur le territoire communal***, notamment ceux ***déjà accordés et pour certains en cours de réalisation*** (opération d'habitat au Bellé, aménagements et fonciers acquis par la collectivité sur la zone d'activités dans la partie déjà aménagée inscrite en zone UE et sur le secteur 1AUe).
Cet inventaire conduit à ***délimiter les secteurs de projets acquis sur lesquels il n'est plus possible de revenir en arrière***, même si en terme environnemental, ils pourraient avoir des incidences à traiter et d'***identifier de nouveaux projets intéressants*** car pouvant aller dans le sens des orientations du projet communal.

3/ Énumération des ***principales orientations fixées à l'échelle de la Communauté de Communes Thelloise*** (compétente pour le développement économique) ***à décliner au PLU révisé*** de Neuilly-en-Thelle dans le souci d'anticiper la compatibilité du PLU révisé avec le SCOT en cours d'études. Cette ***énumération a été croisée avec les différentes possibilités d'urbanisation (zones 1AU et 2AU) figurant déjà au PLU de 2008 et les nouveaux secteurs de projets plausibles***, dans le but de réinterroger ce zonage avec les nouveaux objectifs chiffrés à l'horizon 2035 respectant les dispositions du SCOT à venir.

4/ Croisement des ***projets à retenir au PLU révisé*** et des possibilités d'urbanisation offertes (le plus souvent confirmées par rapport à ce qui figurait déjà au PLU de 2011) a***vec les enjeux environnementaux hiérarchisés***.
Ce croisement a permis de ***confronter les secteurs de projet identifiés avec leur degré d'incidences probables sur l'environnement***, aidant les auteurs du PLU a arbitré les choix à retenir dans le nouveau projet communal à définir pour 2035.

5/ Application du ***principe Éviter, Réduire, Compenser, sur les secteurs de projet les plus probants à retenir*** au regard de la cohérence globale du projet communal et de la prise en compte des orientations intercommunales.
Cela a conduit, d'une part, à ***écarter les secteurs de projet qui présentaient des incidences environnementales les plus significatives***, notamment en termes de consommation d'espaces agricoles ou naturels (suppression des zones 2AUh par exemple). D'autre part, ont été ***validés des projets pour lesquels des études de terrain ont démontré qu'il n'y aurait pas d'incidences environnementales notables*** ou ont été ***proposées des mesures visant à compenser les incidences sur l'environnement des choix d'urbanisation retenus***.

I - Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

La méthodologie utilisée pour évaluer les effets du projet sur l'environnement s'inscrit dans le cadre de textes législatifs et réglementaires en vigueur et s'inspire de la méthodologie appliquée dans les services de l'Etat. Elle est principalement fondée sur des visites de terrain, sur la consultation de divers services administratifs.

Visite de terrain :

Des visites de terrain ont été réalisées régulièrement (plusieurs fois dans l'année et à différentes saisons) au cours des années 2020 à 2022. Celles-ci ont permis de balayer l'ensemble du territoire communal, tout en s'attardant sur les secteurs à enjeux d'aménagement.

Les ouvrages, études et bases de données consultés :

L'étude s'est appuyée sur la documentation existante, notamment :

- Guide sur la procédure d'évaluation environnementale des documents d'urbanisme

- Fiche méthodologique : http://www.developpementdurable.gouv.fr/L-evaluation-environnementale-des,25703.html.

- Guide d'aide à la rédaction des évaluations des incidences NATURA 2000 (http://www.natura2000-picardie.fr et http://ein2000-picardie.fr/)

- Atlas des ressources départementales du sous-sol, DREAL Picardie

- SDAGE Seine Normandie, PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION 2016-2021 du bassin Seine-Normandie

- Schéma Régional de Cohérence Ecologique (intégré au futur SRADDET de la nouvelle région Hauts-de-France)

- SAGE de la vallée de la Brèche, Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Brèche, 2019 - 2021.

- Programme d'actions pour la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole

- Application Cartelie de la DDT de l'Oise et Atlas des risques naturels majeurs dans le département de l'Oise (DDT 60, BRGM).

- Atlas des paysages de l'Oise, Atelier 15 architecture et Paysage, DDT60, septembre 2005.

- INPN, https://inpn.mnhn.fr.

- Portail communal : http://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr/?-Portail-des-donnees-communales-

- Clicnat : http://www.clicnat.fr/

- Digitale 2 : https://www.cbnbl.org/digitale2-base-donnees-dynamique

Les méthodes techniques :

- Impact sur la géologie : Analyse géologique BRGM au 1/50000, données BRGM (notice explicative) et données géotechniques.

- Impact sur l'hydrologie : Données Agence de l'Eau Seine Normandie et DREAL (Banque Nationale de Données pour l'Hydrométrie et l'Hydrologie).

- Impact sur les paysages : Visites sur le terrain mais également informations contenues dans l'Atlas des Paysages de l'Oise et autres documentations sur la Thelloise (plaquettes de recommandations architecturales, urbaines et paysagères).

- Impact sur le milieu biologique : Données de la DREAL, du Conservatoire Botanique National, du Conservatoire d'espaces naturels de Picardie, Diagnostic écologique réalisée à l'été 2022, relevés de terrain Arval.

- Impact sur la santé : Données relatives à la qualité de l'air fournies par l'association Atmo-Hauts-de-France.

II - Mesures visant à éviter les incidences sur la consommation d'espaces

Mesures visant à réduire les incidence sur la consommation d'espaces

- **Rappel des incidences potentielles (Cf : chapitre 3 pour plus de détail)**

Le projet communal retenu au PLU révisé n'a pas pu totalement éviter la consommation d'espaces à l'horizon 2035. Même si par rapport au PLU approuvé en 2008, c'est 41 ha de zones à urbaniser (1AU ou 2AU) qui sont rendus à l'espace agricole ou naturel, les dispositions du PLU maintiennent 0,8 hectare d'emprise à vocation résidentielle et 19,2 hectares d'emprises vocation économique, parmi la soixantaine d'hectares prévus à l'urbanisation au PLU de 2008.

Concernant les 0,8 hectare à vocation résidentielle en extension sur la zone agricole, les incidences n'ont pu être évitées dans la mesure où la production des 150 logements estimés dans la trame urbaine sur la période d'application du PLU restent très aléatoires. La collectivité publique n'a en effet aucun moyen de s'assurer que ces projets de logements qui ne peuvent résulter que d'initiatives privées, par comblement des dents creuses, mutation éventuelle ou division éventuelle de bâtiments existants pour produire de nouveaux logements, ou encore la réoccupation des logements vacants. En l'absence de zone à urbaniser, le risque est très fort de constater finalement une stagnation, et même une baisse du nombre d'habitants avec une accélération du vieillissement des ménages. Cela aurait pour conséquences directes des dysfonctionnements importants de l'équipement scolaire et périscolaire, une fragilisation des activités associatives et donc de la vie communale, ou encore une remise en cause de l'utilité de plusieurs services à la population, qu'il paraît très difficile aux élus de justifier auprès des habitants. Plus globalement, si les logements attendus dans la trame urbaine ne sont finalement pas réalisés, ce scénario n'est pas en mesure d'assurer convenablement l'objectif visant à conforter la commune de Neuilly-en-Thelle comme bourg relais à l'échelle de la Thelloise.

Concernant les 19,2 hectares à vocation économique, 0,9 hectares sont en cours d'aménagement (emprise à l'angle de la route d'Ercuis et de la rue de l'Europe) et 14 hectares correspondent à des «coups partis» sur des secteurs où la collectivité est déjà engagée dans des conventions d'acquisition avec l'Etablissment Public Foncier (EPF), notamment du fait que ces zones soient déjà inscrites en zone urbaine ou à urbaniser au PLU adopté en 2008. Il est rappelé que cette zone d'activités économiques est de portée intercommunale puisqu'elle fait partie des 5 pôles économiques intermédiaires identifiés à l'échelle du futur SCOT de la Thelloise retenu à l'échelle des 40 communes de la Communauté de Communes du Plateau Picard, vouées à recevoir de nouvelles activités économiques afin de répondre aux besoins d'emplois sur le territoire et aux besoins de développement endogène des entreprises déjà implantées. Ainsi, les autres communes qui n'ont pas été identifiées au SCOT n'ont pas vocation à prévoir dans leur document d'urbanisme, la création d'emprises vouées à l'accueil d'une nouvelle zone d'activités économiques, correspondant à autant d'espaces préservés de toute nouvelle urbanisation.

Les conséquences de cette consommation d'espaces possibles sur les services écosystémiques rendus par l'occupation actuelle des terrains concernés sont une réduction de la capacité des terres agricoles à nous nourrir, une diminution des capacités d'absorption naturelle des eaux, une contribution au réchauffement climatique (moins de stockage de CO_2), une atteinte à la biodiversité en venant perturber les milieux fréquentés par la faune et la flore locale.

- **Mesures d'évitement**

Le projet communal rendait possible initialement un projet de développement autour du corps de ferme du Bellé, entraînant une potentielle consommation de 0,5 hectare de terrains liés à l'activité agricole (même si n'étant pas déclaré comme tel au registre parcellaire graphique). Cette incidence a été évitée suite à l'atelier de cohérence architecturale (ACA) qui s'est tenu le jeudi 21 avril 2022 (Cf : Compte-rendu en annexe du présent rapport). Sur ce secteur du Bellé, l'architecte et le paysagiste conseil de l'Etat préconisent plutôt d'investir qualitativement le corps de ferme en lui accordant réglementairement des marges d'extension, voire en le densifiant d'additions « contemporaines », afin d'ouvrir et susciter une appropriation économique viable et pérenne (type éco-musée, gîte d'hôtes, restauration rurale, éco-base de découverte de la faune et bio-diversité locale, activités ludiques et sportives en relation avec la continuité des promenade, ... plutôt que de rendre possible l'accueil de logements sur de nouveaux bâtiments qui risqueraient de masquer le patrimoine bâti du corps de ferme. Les emprises attenantes au corps de ferme, initialement classées en zone UB au PLU de 2008, ont donc été classées en zone agricole «A» au PLU révisé. Ces emprises rendent des services écosystémiques : captage du CO_2, trame végétale existante au contact du fossé qui seront maintenues, absorption des eaux de ruissellement en maintenant le fossé existant et les emprises attenantes non artificialisées, maintien de la continuité écologique sans fragmentation au niveau de l'axe de ruissellement, etc.

- **Mesures de réduction et/ou de compensation**

Pour la zone AUh de 0,8 hectare, maintenus ouverts à l'urbanisation sur la période d'application du PLU (horizon 2035) reste à confirmer en fonction des besoins réels constatées dans le cadre des bilans d'application du PLU révisé et dès lors que cela restera compatible avec les dispositions du SCOT en cours d'élaboration. Il est donc possible de voir cette emprise finalement non consommée et rester à vocation agricole. Les incidences du plan pourraient donc être potentiellement évitées. Si finalement le bilan du PLU met en évidence un dysfonctionnement dans le développement démographique ayant un impact sur le bon fonctionnement des équipements et du dynamisme communal, plusieurs mesures sont prévues au plan pour réduire, voire compenser, les services écosystémiques rendues par les emprises consommées.

Les aménagements prévus par le biais des OAP (voir pièce n°3 du dossier) consistent à aménager une frange végétalisée sur tout le pourtour du site, composée d'essences locales. Cette frange végétales liée aux espaces non bâtis attenants

aux constructions à vocation d'habitat (jardins, clôtures végétales au contact de l'espace agricole) devra être composée d'essences locales et variées suffisamment dense, et s'accompagner d'emprises à conserver en jardin d'agrément. Dans le cadre des constructions possibles sur ce secteur bordé par cette haie, au contact de cette dernière, ne pourra être envisagée qu'une trame de jardin attaché au logement afin d'assurer un espace de transition entre ce qui est bâti et ce qui reste «naturel».

De ce fait, ces emprises végétalisées à créer sont susceptibles de :

- Participer au stockage du carbone nécessaire à lutter contre le réchauffement climatique,
- Créer des niches de biodiversité en proposant des essences locales susceptibles de servir d'aire de nourrissage, de reproduction et de chasse pour certaines espèces faunistiques identifiées dans le diagnostic écologique (voir annexe du présent rapport) au sein du plateau à dominante agricole.
- Aider à l'absorption des eaux en conservant des surfaces perméables d'autant que la réglementation prévue au PLU impose le maintien d'au moins 40% d'emprise non imperméabilisée, traitée en pleine terre.

Sachant que le règlement écrit impose, pour les opérations comptant plusieurs logements, une place supplémentaire par tranche de 2 logements pour l'accueil de visiteurs, au minimum 7 places de stationnement ouvertes depuis l'espace public sont à prévoir sur l'emprise de l'opération. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient que les parcs de stationnement de plus de 6 places devront privilégier des revêtements perméables (parking à dalle béton enherbé, enrobés poreux, stabilisés, gravillons, dalles non jointes, etc.) : ces emprises participeront ainsi à l'infiltration des eaux pluviales à la parcelles et permettent de réduire les incidences de l'aménagement sur le risque de ruissellement des eaux de pluie en cas d'artificialisation des sols.

Les éventuelles incidences du maintien de la zone à urbaniser de 0,8 hectare sur l'environnement sont également largement compensées par le projet de maintenir un parc boisé urbain sur les parcelles boisées situées juste au nord de la zone AUh. Ce boisement de 0,6 hectare est identifié en zone naturelle «N» au PLU révisé, alors qu'il était inscrit en zone à urbaniser «2AU» au PLU de 2008. Le PLU révisé prévoit également la protection de ce bois par son identification au titre des éléments plantés à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : il s'agit d'un élément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Le règlement écrit précise les prescriptions de nature à assurer leur préservation : ils doivent être pérennisés, sauf cas particulier (risque, projet de valorisation, etc.) nécessitant une déclaration préalable en mairie.

Pour les 19,2 hectares inscrits en zone urbaine ou à urbaniser à vocation économique, le plan prévoient plusieurs mesures visant à réduire les incidences sur la consommation d'espaces et les services écosystémiques rendus, traduites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir pièce n°3 du dossier PLU ou dans le volet réglementaire du PLU, voir pièce n°4 du dossier PLU). Sur ces emprises aménageables, au moins 3 hectares ne seront pas urbanisées ou artificialisées. Les dispositions du PLU prévoient en effet la réalisation d'un pourtour paysager de ces emprises sous forme d'essences locales et variées qui représenteraient une superficie totale d'environ 3 ha le long de la RD929, le long de la route d'Ercuis et le long de la route de Beauvais (RD46). S'ajoutent à ces emprises à réserver pour un traitement paysager, les espaces maintenus non artificialisés au sein des parcelles. Les règles fixées au PLU en ce qui concerne l'emprise au sol maximale des constructions dans la zone d'activités qui ne devra pas dépasser 70% des terrains, et le traitement des espaces restés libres de construction sur au moins 20% de l'emprise des terrains, constituent des mesures de réduction, voire de compensation à cette artificialisation des sols cultivés, avec le déploiement d'une nouvelle trame végétale de haie, d'arbustes et d'arbres, en lieu et place de l'espace cultivé (grandes cultures industrielles ou céréalières). C'est donc en réalité environ 13 hectares qui pourront faire l'objet d'une artificialisation réelle par rapport à l'occupation actuelle en terre cultivée.

L'artificialisation des sols pouvant aller jusqu'à 13 hetcares sur les 19 hectares inscrits en zone UE ou AUe va donc réduire fortement ou supprimer les services écosystémiques rendus par les sols au titre de la capacité d'absorption des eaux, de captage du carbone, de production de nourriture, ou au titre de l'intérêt pour la biodiversité. Toutefois, il est demandé la plantation d'un arbre pour 100 m^2 de surface libre de construction ou installation, et 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. Par ailleurs, les emprises vouées au stationnement qui pourraient occuper une emprise conséquente des terrains, devront privilégier des revêtements perméables (parking à dalle béton enherbé, enrobés poreux, stabilisés, gravillons, dalles non jointes, etc.) pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Les essences qui seront plantées sur les franges des secteurs, dans le cadre de l'aménagement paysager, vont largement participer à améliorer les services éco-systèmiques rendus par ces emprises par rapport à leur occupation actuelle des sols vouée à la céréaliculture. La plantation d'arbres, même partielle, sur ces emprises ouvertes à l'urbanisation, rendra davantage de service écosystémique qu'un champ de céréales pour capter du CO_2 nécessaire à la lutte contre le réchauffement climatique, déployer des trames végétale support à la préservation de la biodiversité locale observée dans le secteur, et aider à l'absorption des eaux par le système racinaire des essences d'arbres qui devront être plantés sur ces emprises.

En revanche, la capacité des terres agricoles actuelles à nous nourrir ne peut pas être réduite ou réellement compensée sur place dans le cadre des projets envisagés sur ces secteurs disponibles en zone UE et AUe. Il convient cependant de noter que l'aménagement de la zone AUe, qui représente plus de 5 hectares, impliquera de réaliser une étude d'impact agricole. Cette étude devra établir des propositions de compensation en matière d'économie agricole pour les filières impactées, propositions réalisées par la Communauté de Communes Thelloise qui potera le projet d'aménage-

ment et qui seront soumises à l'avis de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers). Il s'agit de compensations collectives, qui ne sont pas destinées à financer l'agriculture, mais bien à compenser les impacts sur les filières agricoles tels qu'ils auront été déterminés par l'étude, et à compenser des pertes économiques sur le territoire impacté. Leurs natures peuvent être diverses, et une fois le montant financier de l'impact établi, le porteur de projet peut amener plusieurs propositions de compensation, qui peuvent être, par exemple et de manière non exhaustive :
- la reconquête d'espaces non exploités qui présentent à minima des qualités agronomiques et des caractéristiques techniques identiques similaires aux espaces perdus et correspondant aux systèmes de production des exploitations en place ;
- la recherche de valeur ajoutée : aide à la transformation, vente directe ;
- la recherche, l'expérimentation (exemple sur des variétés bio adaptées au climat) ;
- une aide à la communication (pour une filière donnée par ex) ;
- la garantie de débouchés (un outil collectif qui passerait un contrat de fourniture en local).

Les éventuelles incidences du maintien de la zone urbaine et à urbaniser sur 19,2 hectares sont cependant réduites et en partie compensées par le projet de maintenir les emprises boisées en zone non constructible «N» situées au sud du carrefour market et au contact du lotissement de la rue de la Procession. Cette emprise boisée de 1,4 hectare est identifiée en zone naturelle «N» au PLU révisé, alors qu'elle était inscrite pour partie en zone à urbaniser «1AU» et pour partie en zone urbaine «UE» au PLU de 2008. Le PLU révisé prévoit également la protection d'une partie de ce bois par son identification au titre des éléments plantés à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

3.1 La prise en compte des risques d'inondation par ruissellement et remontées de nappes

- **Rappel des incidences potentielles (Cf : chapitre 3 pour plus de détail)**

En raison de la configuration du site géomorphologique dans lequel s'inscrit le territoire communal, caractérisé par un large plateau légèrement incliné vers la vallée de l'Oise au sud et traversé par des axes de ruissellement peu marqués, qui se traduisent dans le paysage par des fonds ou fossés secs, le risque de coulées de boue et de ruissellement reste modéré. Le bourg et le hameau du Bois des Cauches sont situés sur des points haut du territoire. Le sud du bourg, au niveau du Béllé, est cependant situé en aval du reste du tissu bâti et peut être concerné par des inondations ponctuelles. Aucun des secteurs à urbaniser AU proposés au PLU révisé n'est concerné par cet aléa. Le principe d'évitement est donc retenu.

Le chapitre 3 met en revanche en évidence des incidences potentielles des orientations du projet communal sur la prise en compte du risque d'inondation par remontée de nappes ou ruissellement, lié notamment à la possibilité de mutation et densification de la trame urbaine existante. Le risque de remontée de nappe a notamment été observé en 2001 sur l'ensemble du bourg ancien.

- **Mesures d'évitement et mesures positives**

En supprimant les zones à urbaniser à l'ouest du bourg (zones «1AUh» du secteur de la couture aux Nonains et «1AUh» du secteur du fond de Pieu), située dans le principal axe de ruissellement du bourg, et jouant un rôle de collecte des eaux pluviales du centre-ancien vers les bassins de rétentions aménagés en aval par un fossé, les incidences potentielles du plan révisé sur le risque d'inondation du Bellé sont évitées. Les zones à urbaniser «AUh» et «AUe» maintenues au PLU révisés sont situées dans les secteurs du territoire communal les moins impactés par le risque d'inondation. Les incidences du plan sur le risque d'inondation sont donc évitées en fermant à l'urbanisation tout développement urbain dans les secteurs les plus sensibles.

L'entretien du fossé à l'ouest du bourg est à la charge de la commune sur la partie proche des bassins d'orage au sud du bourg, mais pour le reste il traverse des terrains privés et l'entretien est sensé être à la charge des propriétaires. A ce jour, il est constaté que l'entretien du fossé n'est pas assuré : il est envahi par la végétation susceptible d'entraver le bon écoulement des eaux pluviales. A travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le PLU révisé rappelle le cadre réglementaire afin que les propriétaires des terrains riverains procèdent à l'entretien régulier du fossé (article 640 et 641 du Code Civil). La commune n'a pas l'obligation d'entretenir le fossé privé, mais elle peut le faire avec l'accord des propriétaires concernés (convention à établir avec les propriétaires). A ce titre, 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. Il est demandé de maintenir une dominante végétale et des zones tampons végétalisées le long des fossés, et l'enlèvement des sédiments et de la végétation lorsque celle-ci est trop dense. L'entretien des berges par une fauche annuelle est demandée. Les bassins d'orage au sud du bourg ont été aménagés dans les années 1980, soit avant les épisodes d'inondation par ruissellement et coulées de boue recensés en 1992 et 1999 sur la commune.

Les orientations du projet communal tiennent également compte du risque de remontée de nappes phréatiques. Selon la carte du BRGM, l'ensemble du tissu bâti de Neuilly-en-Thelle serait classé en aléa nul à faible de remontée de nappe, et seul le secteur du vallon au sud du Bois des Cauches (secteur aux lieux-dits les Etoquis, Beauregard, Vallée de l'Enfer, Raidemont) serait concerné par une nappe d'eau subaffleurante dans le fond et un aléa fort à très fort sur les coteaux. Ce risque est donc bien pris en considération, en évitant tout développement de l'urbanisation dans ce secteur sensible, qui a été classé en zone naturelle «N» au plan de découpage en zones.

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. Le secteur des bassins d'infiltration des eaux pluviales a donc été inscrit dans la zone naturelle du PLU, secteur «Np» vous à rendre possible les installations et aménagements publics, en cas de besoin d'aménagement des bassins actuels pour les rendre plus efficaces en cas d'orage, et pour répondre rendre possible leur aménagement pour la reconquête des milieux humides. Ces aménagements, rendus possibles par le PLU révisé, auront des incidences positives dans la gestion des risques sur le territoire.

- **Mesures de réduction et de compensation**

Concernant les possibilités de densification et de mutation des tissus bâtis existants, l'aménagement du réseau d'eau pluvial sur la majorité du bourg, sur-dimensionné pour recueillir les eaux pluviales de l'ensemble du bourg, permet aujourd'hui de bien gérer ce risque d'inondation. Quelques constructions rejettent encore les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées, ce qui peut saturer occasionnellement le réseau et créer des débordements ponctuels au sud du bourg, au niveau du Bellé. Les dispositions du PLU imposent ainsi une gestion des eaux pluviales à la parcelle (par infiltration ou stockage), interdisant de ce fait le rejet des eaux de pluie dans le réseau public, pour justement éviter la saturation du réseau collectif en cas d'orage. Pour faciliter la gestion des eaux pluviales à la parcelle, le règlement écrit du PLU prévoit plusieurs dispositions allant dans ce sens : en zone urbaine «U», au moins 35 % de l'emprise totale des terrains restera en emprise de pleine terre, favorisant l'infiltration des eaux de pluie. Ce ratio monte à 40 % en zone à urbaniser «AUh»,

et 25 % pour les zones vouées à l'accueil d'activités «UE» et «AUe». Au moins une des places de stationnement demandées sur l'emprise des terrains devra rester non imperméabilisée.

Les mesures prévues au PLU de 2008 pour veiller à une bonne régulation des eaux de ruissellement du plateau vers les vallons sont reprises au PLU révisé. Il s'agit notamment de la conservation des haies et des trames arborées, plus particulièrement celles situées sur chacun des coteaux au sud du Bois des Cauches. En effet, elles contribuent pleinement à retenir les sols et à freiner les quantités et la vitesse de l'eau qui ruissellent naturellement de l'amont vers l'aval. Les trames arborées les plus conséquentes sont inscrites en espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, ce qui empêche tout défrichement et oblige à replanter en cas de coupe ou d'abattage, c'est d'autant plus important dans le cas présent que la plupart de ces emprises boisées ne sont pas rattachées à un massif forestier de plus de 4 ha et ne sont pas soumises aux dispositions du code forestier.

3.2 La prise en compte des risques de mouvement de terrain et effondrement

- **Rappel des incidences potentielles (Cf : chapitre 3 pour plus de détail)**

Les secteurs à enjeu d'aménagement sont situés en dehors des emprises concernées par des aléas de mouvement de terrain liés aux pentes, qui ne concerne que le vallon sec au sud du Bois des Cauches. Les incidences des dispositions du PLU révisé sur la prise en compte de ce risque sont donc évitées.

Les caves du tissu bâti ancien se sont effondrées suite à un phénomène de remontée de nappes en 2001. Ce risque de mouvements de terrains est donc à prendre en considération car le sous-sol du centre-ancien demeure fragile du fait de ces cavités. Pour répondre aux enjeux de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, le projet communal identifie plusieurs secteurs de mutation possible au sein du bourg pour accueillir les objectifs de logements définis par le scénario retenu (densification dans les dents creuses, variation de la vacance, mutation d'anciens corps de ferme et bâtiments agricoles et mutation de l'ancienne pépinière). Ces secteurs se situent pour certains dans le centre-bourg ancien, et peuvent donc être concernés par ce risque d'effondrement. Des études de sol sont systématiquement demandées par les notaires en cas de construction nouvelle (nécessaires pour les propriétaires pour bénéficier des assurances), ce qui permet de prendre ce risque en considération.

Le chapitre 3 met ainsi en évidence des incidences potentielles des orientations du projet communal sur la prise en compte du risque de mouvement de terrain, lié à la possibilité de mutation et densification de la trame urbaine existante, notamment dans les secteurs ayant fait l'objet d'effondrement liés aux caves anciennes.

- **Mesures de réduction**

Dans les zones urbaines «UA» et «UB», aujourd'hui pour une très grande majorité déjà bâties, les dispositions réglementaires adoptées au plan visent à interdire les nouvelles constructions sur sous-sols pour éviter les désagréments causés aux biens et aux personnes qui pourraient être impactés par un effondrement de caves liées à la remontée de la nappe phréatique.

En outre, il est prévu une règle obligeant à conserver sur l'emprise d'un terrain urbanisé, une surface minimale devant restée non imperméabilisée et traitée en espace vert de pleine terre (jardin, verger, etc.) afin limiter les impacts d'une remontée de nappes dans les secteurs concernés, en conservant des sols perméables même en milieu urbanisé. Ces surfaces sont d'au moins 35% de la superficie totale d'un terrain en zone urbaine, principalement concernées par ce risque d'effondrement de caves

3.3 La prise en compte des risques de retrait-gonflement des argiles

- **Rappel des incidences potentielles (Cf : chapitre 3 pour plus de détail)**

Les mouvements de terrain peuvent aussi être liés à la structure argileuse des sols dont la variation de la teneur en eau peut entraîner une instabilité des terrains, ce qui est peu le cas à Neuilly-en-Thelle puisque l'aléa de retrait-gonflement des argiles est faible sur tout le territoire, et moyen au niveau des talwegs et coteaux, notamment le long de la rue principale traversant le bourg (rue de Paris/rue de Beauvais) et sur l'écart du Bois des Cauches.

Au regard des objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels, la possibilité de mutation et densification de la trame urbaine existante, y compris dans les secteurs identifiés en aléa de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen, est possible et ne peut être évitée.

- **Mesures de réduction**

Les dispositions générales du règlement écrit du PLU révisé précisent que l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles, dont la cartographie de l'aléa est annexée au règlement, impose au vendeur la production d'une étude géotechnique et des mesures de construction spécifiques. Des précautions constructives sont portées à la connaissance des porteurs de projets : dans les zones potentiellement sensibles au retrait-gonflement des argiles, les nouvelles constructions doivent identifier la nature du sol par un bureau d'études spécialisé. Les fondations des constructions doivent être adaptées en fonction de cette étude, en prévoyant des fondations avec une certaine profondeur d'encrage, d'au moins 0,80 m. La structure des constructions devra être rigidifiée par des chaînages horizontaux et verticaux. Les infiltrations d'eaux pluviales proches des fondations devront être évitées et les essences d'arbres plantées doivent être choisies pour éviter les arbres avides d'eau.

3.4 Mesures visant à éviter les incidences des risques technologiques

- **Rappel des incidences potentielles (Cf : chapitre 3 pour plus de détail)**

La présence d'une zone d'activités économiques à Neuilly-en-Thelle pourrait conduire à l'existence d'établissements en mesure d'engendrer des risques technologiques. Une activité industrielle classée ICPE y est déjà implantée (Priplak) et les emprises disponibles pourraient accueillir de nouvelles activités industrielles générant potentiellement un risque.

- **Mesures d'évitement**

Le règlement écrit du PLU interdit les nouvelles constructions classées Seveso seuil haut, et les constructions à usage d'activité, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne sont admises qu'à condition que des dispositions suffisantes soient 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.

Le règlement précise que ces activités devront notamment rester compatibles avec les secteurs d'habitat environnants. A ce titre, les reculs imposés par rapport au tissu résidentiel permettent d'éviter le risque et les nuisances de la zone d'activités sur l'habitat. Un retrait d'au moins 25 mètres est ainsi demandé pour les nouvelles constructions par rapport à la zone UB.

IV - Mesures visant à éviter les incidences sur les paysages et patrimoine

4.1 Mesures mises en place pour éviter les incidences sur le grand paysage et les franges des tissus bâtis

- **Rappel des incidences potentielles (Cf : chapitre 3 pour plus de détail)**

Le territoire communal s'inscrit très largement dans le paysage ouvert à forte dominante agricole (grandes cultures) du plateau de Thelle. Les rares emprises arborées sont le plus souvent marquantes dans la lecture du paysage ouvert. Les vallons secs qui traversent ce plateau se composent de trames arborées spontanées sur les coteaux, qui permettent une diversification du paysage largement dominé par les champs cultivés.

L'urbanisation est concentrée dans le bourg, et les écarts peu nombreux (hameau du Bois des Cauches et écart du Terrier lié au poste de transformation électrique) et vient ponctuer le paysage ouvert du plateau. Les trames végétales qui accompagnent les tissus bâtis assurent le traitement paysager des franges au contact de l'espace agricole. Ce traitement végétalisé est particulièrement notable sur la frange Ouest et Nord du bourg, moins présent sur la frange Est au niveau des entrées de bourg depuis la zone d'activités.

La configuration du territoire communal sur un plateau offre de larges perspectives ouvertes sur le grand paysage, notamment jusqu'à la vallée de l'Oise et aux grands massifs forestiers de Chantilly. Ces perspectives sont à préserver.

Le patrimoine local est caractérisé par l'église classée Monument Historique et par la présence d'un bâti ancien, notamment d'origine agricole, reposant sur la pierre de pays, la brique et les pans de bois. Quelques constructions anciennes à l'architecture particulière (château Charmilles par exemple) complètent ce patrimoine bâti local.

Le chapitre 3 met en évidence les principales incidences potentielles du plan sur le paysage et le patrimoine qui ne peuvent être évitées. D'une part la délimitation d'une zone à urbaniser (secteur AUh) de 0,8 ha aux frange du tissu bâti à l'est, au contact de la zone agricole, engendrera donc un léger étirement de la trame urbaine de Neuilly-en-Thelle pouvant avoir des incidences directes sur les vues depuis le paysage agricole et depuis la déviation (RD929). D'autre part le développement de la zone d'activités économiques sur la zone UE et 1AUe sur 19,2 ha venant agrandir la zone d'activités économiques existante dans un paysage largement ouvert, et là encore particulièrement visible depuis la déviation qui marque la coupure à l'urbanisation de la zone d'activités.

- **Mesures d'évitement et mesures positives**

Les dispositions du PLU révisé protègent les principales trames végétales de la commune situées sur le plateau qui représentent au total plus d'une centaine d'hectares (112,44 ha), soit environ 7 % de la superficie totale du territoire. Ces trames boisées sont disséminées sur le plateau et jouent un rôle non négligeable dans la lecture globale du grand paysage. Comme c'était déjà le cas dans le PLU adopté en 2008, ces trames boisées ont donc été identifiées au titre du code de l'urbanisme en tant qu'espace boisé classé (article L113-1 et suivants) afin de rendre systématique la replantation en cas de coupe et d'abattage dans le but de s'assurer du maintien de l'occupation du sol boisée. Ces masses boisées ont un rôle paysager fort auquel s'ajoute un rôle pour la biodiversité locale (espace de refuge pour la petite faune) et un rôle pour la régulation des ruissellements, en particulier pour celles situées sur le rebord du plateau et sur les coteaux des vallons secs.

Les mesures d'évitement retenues reposent, par ailleurs, sur le fait que le PLU révisé ne propose pratiquement pas de secteur d'urbanisation à vocation résidentielle en extension du bourg. 41 hectares sont ainsi reclassés en zone naturelle ou agricole par rapport au PLU actuel, ce qui permet de préserver les franges bâties existantes et d'éviter la construction de nouveaux quartiers directement au contact de la zone agricole (en dehors du secteur de 0,8 hectare dont le maintien n'a pas pu être évité). En supprimant les zones à urbaniser à l'ouest du bourg (zones «1AUh» du secteur de la couture aux Nonains et «1AUh» du secteur du fond de Pieu) et au nord du bourg (zone 2AUh du secteur du Clos Médecin et 2AUh du secteur de la Coutelle), les vues qualitatives sur les franges du tissu bâti restent préservées. Par rapport au PLU de 2008, le projet communal supprime les zones à urbaniser qui auraient pu avoir les incidences les plus notables sur le paysage du plateau. En conséquence, les caractéristiques paysagères aux abords du bourg sont préservées de toute modification ou altération.

Les orientations du projet communal limitent aussi les possibilités de nouvelles urbanisations sur le hameau du Bois des Cauches et sur l'écart de Terrier au regard de leur éloignement de la centralité de la commune. Il s'applique donc ici un principe d'urbanisation limitée du hameau et de l'écart afin de lutter contre l'étalement urbain. Au Bois des Cauches, seuls de rares terrains encore libres de construction, le long des voies suffisamment équipés par les réseaux et contenus dans l'enveloppe bâtie, sont constructibles. Les perspectives d'évolution envisagées au PLU révisé concernent donc uniquement le bourg de Neuilly-en-Thelle afin d'éviter l'étalement urbain, d'optimiser le fonctionnement général de la commune par un renforcement de la centralité tout en privilégiant la proximité des équipements et de profiter de l'aménagement de nouveaux secteurs pour améliorer les conditions de desserte (véhicules et piétonnes).

Au sein du bourg, les cœurs d'îlot restés libres de construction au sein de la trame urbaine constituée du bourg et les franges végétalisées identifiées principalement à l'ouest et au nord du bourg, composés de jardins d'agrément, pâtures et jardins potagers, ont également été écartés d'une possibilité d'urbanisation nouvelle. En effet, est privilégié ici le maintien d'une trame verte et d'espaces de respiration qui concoure pleinement à l'ambiance rurale et champêtre de la commune. Dès lors, les fonds de jardin au contact de l'espace agricole, en particulier la frange verte sur tout le pourtour ouest du bourg, ont été classés dans un secteur de la zone naturelle, le secteur «Nj», dans lequel ne sont admis que un abris de jardin lié à une habitation existante et limité à 15 m^2 d'em-

prise au sol, et un abri pour animaux d'une emprise maximum de 30 m² et démontable. Grâce à ces disposition réglementaires, ces emprises sont préservées du développement urbain, et l'usage de jardin d'agrément, jardin potager, verger ou de pâture reste possible en accordant un peu de souplesse sur les abris de jardin et abris pour animaux. En limitant à un par unité foncière et en encadrant leur taille, ces abris admis restent très limités ce qui permet d'éviter l'effet de «cabanisation» qui pourrait par ailleurs avoir des incidences négatives sur le paysage. Les OAP thématiques «Paysages, biodiversité et trame verte et bleue» précisent que ces secteurs «Nj» devront garder une dominante végétale qui reposera sur la préservation des arbres existants et la présence d'au moins une haie composée d'essences locales et variées (les types d'essences préconisées sont listées dans l'OAP). Les clôtures au contact de l'espace agricole seront nécessairement végétalisées. Les abris de jardin et abris pour animaux admis dans ces secteurs devront s'intégrer avec les caractéristiques naturelles de ces milieux en adoptant des matériaux en bois naturel foncé qui leur permettront de se fondre dans le paysage végétalisé.

Plus globalement, à l'échelle du territoire communal en dehors des secteurs déjà urbanisés ou à des secteurs à fort enjeu environnemental et/ou paysager, l'espace agricole, largement occupé par les terres de grandes cultures (céréales, betteraves) de type champs ouverts, conserve cette vocation par un classement en zone A. L'implantation de nouvelles constructions ou installations est strictement limitée aux besoins de l'exploitation agricole du sol, en signalant que jusqu'alors très peu de bâtiments ne se trouvent dans cet espace. Les dispositions réglementaires visent à faciliter l'inscription paysagère de ces bâtiments et installations dans un paysage largement ouvert, en particulier par la recherche de teinte proche des milieux naturels (brun de la terre, gris du ciel, vert des végétaux) sachant que le bardage bois ou métallique est le plus souvent utilisé, et par la réalisation d'un traitement végétal autour des bâtiments de plus de 50 m² d'emprise au sol sous forme de bouquet d'arbres ou de haies qui correspondent à la typologie locale des trames végétales observées.

Pour mettre en valeur des points de vue et perspectives du territoire, les dispositions réglementaires du PLU révisé prévoient un secteur de la zone agricole, le secteur «Ap», visant à préserver et mettre en valeur ces points de vue. Dans ces secteurs, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que leur nature, leur aspect et leur gabarit ne porte pas atteinte aux perspectives paysagères identifiées, que leur dimension soit limitée à 50 m² d'emprise au sol et présenter un caractère démontable (sans dalle béton). La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage, et les seules constructions autorisées devront être recouverte d'un bardage en bois naturel ou bois peint dans la teinte des milieux naturels (brun ou gris) de façon à s'intégrer de la façon la plus discrète possible au grand paysage. Un traitement paysager sera demandé quelque soit la taille de la construction. La protection des perspectives paysagères de cette entité est également traduite dans les OAP thématiques «Paysages, biodiversité et trame verte et bleue qui précise que dans les cônes de vue identifiés, l'implantation des constructions et installations dans les espaces en creux sera privilégiée et elles devront être réalisée au plus près du sol naturel en réduisant le plus possible les mouvements de terrain. La forme du bâtiment ou de l'équipement sera la plus simple possible. Les matériaux et les couleurs choisis seront le plus neutre possible, adaptés au contexte paysager comme précisé dans le règlement du secteur «Ap». Toute nouvelle construction doit être accompagnée de plantations, en choisissant des essences dont la hauteur adulte se rapprochera de la hauteur maximale du bâtiment.

L'entité paysagère du plateau agricole compte une unité de méthanisation implantée aux franges du bois de la Bretonnière, au sud-ouest du territoire communal. Ce méthaniseur s'intègre bien dans le paysage grâce aux lisières boisées situées à proximité, et du fait qu'il soit peu visibles depuis les principaux axes de communication qui traversent le territoire communal. De façon à rendre possible le développement des énergies renouvelables tout en veillant à ce que ce développement reste acceptable d'un point de vue de la saturation du paysage vis-à-vis de ces infrastructures de grande taille, les OAP thématiques «énergie» définissent les critères de localisation de ces projets pour s'assurer de leur intégration dans le grand paysage. Les nouvelles infrastructures d'énergies renouvelables de type méthanisation, parc éolien ou parc photovoltaïque devront être situés à plus de 500 mètres d'une habitation, à plus de 100 mètres des principaux boisements, en dehors des lignes haute tension, des cônes de vue et du périmètre de monument historique. Une cartographie accompagne cette OAP pour flécher les secteurs où le développement des énergies renouvelables reste cohérent avec les caractéristiques paysagères du Plateau de Thelle.

• Mesures de réduction

Pour répondre aux besoins d'évolution du territoire communal et intercommunal en termes d'habitat et d'activités économiques, des emprises sont confirmées au PLU révisé et auront des incidences paysagères : il s'agit de la zone à urbaniser AUh du secteur de la Procession (dont l'urbanisation possible reste à confirmer à l'est du bourg), et des zones UE et 1AUe restées non bâties au nord, à l'est et au sud de la zone d'activités existante. Ces incidences potentielles peuvent être nuancées. Les secteurs qui ont été maintenus ont en effet des incidences réduites par rapport aux autres secteurs identifiés au PLU de 2008. La zone AUh de 0,8 hectare s'inscrit dans un renfoncement de la trame urbaine entre la zone d'activités économiques et les équipements sportifs et le collège qui sont des bâtiments marquant le paysage. De ce fait, l'aménagement éventuel de ce futur quartier, dont l'ouverture à l'urbanisation est prévu à long terme et sous condition de réalisation d'un bilan d'application du PLU pour justifier son besoin, aura des incidences réduites sur le paysage par rapport à d'autres secteurs initialement prévus à l'urbanisation dans le PLU de 2008. De même, l'extension de la zone d'activités présente des incidences assez réduites au regard de l'état initial de l'existant, du fait que les franges de la zone d'activités existante soient déjà peu qualitatives, et que les entrées de bourg depuis la route de Crouy et la route d'Ercuis méritent d'être requalifiées.

Des mesures de réduction sont donc proposées par les dispositions du PLU pour

chacun de ces secteurs sur lesquels le PLU révisé maintien les possibilités de construction et de développement du bâti.

Pour les secteurs AUh UE et AUe, il est prévu la conservation des haies et bosquets existants à proximité de ces emprises en tant qu'éléments plantés à protéger au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme :
- au nord du secteur AUh de la Procession, le boisement existant sera ainsi préservé,
- les haies existantes entre la zone UE et AUe sont identifiés,
- les haies et masses végétales situées au sud du carrefour market, à proximité des emprises disponibles de la zone UE et de la zone AUe situées au sud de la route de Crouy,
- le traitement végétalisé entre la parcelle n°2 à l'est de l'avenue de l'Europe et les emprises libres inscrites en zone UE et concernées par des OAP entre l'avenue de l'Europe et la RD929,
- les haies existantes le long de la route d'Ercuis, à proximité de la zone «Y» disponible au nord de la zone d'activités.

Pour tous ces secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir pièce n°3 du dossier PLU) demandent la réalisation d'un pourtour paysager conséquent sur la base d'une végétation d'essences locales et variées suffisamment dense pour garantir l'intégration paysagère des futures constructions au contact de l'espace agricole. Ces bandes arborées permettront de réduire «l'effet lotissement» et «l'effet de masse» des nouveaux bâtiments neufs qui seront réalisés sur ces secteurs. Les OAP précisent que ce traitement paysager devra être suffisamment dense pour éviter les covisibilités sur la zone d'activités depuis le bourg d'Ercuis sur le secteur entre l'avenue de l'Europe et la déviation.

4.2 Mesures prévues pour éviter ou réduire les incidences sur le paysage des secteurs agglomérés et sur le patrimoine bâti

- **Rappel des incidences potentielles (Cf : chapitre 3 pour plus de détail)**

Le plan est susceptible d'avoir des incidences sur le paysage du bourg en cas de constructions dont la hauteur et les gabarits ne seraient pas adaptés aux tissus bâtis existants.

La possibilité de densification et mutation du tissu bâti existant dans les zones U du PLU rend possibles des constructions neuves à proximité du patrimoine bâti du centre-bourg ancien et donc des incidences potentielles sur ce patrimoine. Par les dispositions du PLU portant sur l'aspect extérieur, l'implantation, le gabarit et les hauteurs des nouvelles constructions admises dans les zones urbaines (UA, UB et UE) et la zone à urbaniser, adaptée au contexte local et au patrimoine bâti du Plateau de Thelle, le plan aura des incidences positives et veille à une bonne prise en compte du patrimoine bâti existant.

- **Mesures d'évitement**

L'ensemble des dispositions réglementaires adoptées dans le plan révisé (voir pièce 4c du dossier PLU) visent à faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions sur les terrains encore libres de constructions dans les trames urbaines constituées, notamment au contact du patrimoine bâti dans la zone «UA». Il est notamment demandé de conserver les façades traditionnelles en pierres apparentes, en briques rouges vieillies de pays apparentes ou plus rarement en pans de bois, caractérisant la trame bâtie, plus particulièrement celles visibles depuis la rue qui dessert le terrain, contribuant en cela à préserver les caractéristiques du vieux bourg. Il est également demandé de conserver les modénatures (parements, soubassements, encadrement des ouvertures, pierres d'angle, etc.) en pierres, au moins sur la façade donnant sur l'espace public dans un souci de cohérence architecturale globale et de préservation de l'identité architecturale du Pays de Thelle. Dans tous les cas, les parties des nouvelles constructions qui seraient implantées à l'alignement de la voie publique, seront composées d'éléments en pierres de taille ou moellons, en briques rouges ou blanches vieillies (soubassement, corniche, encadrement des ouvertures, etc), rappelant l'architecture traditionnelle du vieux bourg ; l'utilisation de la pierre de parement est admise parce qu'elle permet de trouver des économies tout en respectant l'aspect recherché.

Des règles spécifiques sont définies pour les façades commerciales afin de tenir compte des impératifs techniques (mise en valeur pour attirer les clients) à leur conception tout en cherchant à respecter les caractéristiques architecturales locales.

La forme des ouvertures et des toitures devra également suivre les aspects traditionnels de la construction caractéristique du Pays de Thelle. Les baies principales visibles des voies publiques respecteront des proportions rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des bâtiments d'activités ou des équipements publics). Sur les ouvertures nouvelles (constructions neuves incluses) les volets seront à un ou deux battants ouvrant à la française, en acceptant les persiennes métalliques peintes également observées dans le bourg. Toutefois, les volets roulants sont tolérés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis l'espace public, considérant que la pose de volets roulants répond aujourd'hui à des attentes de confort pour les occupants (en particulier les personnes vieillissantes) et engendrent moins de problèmes d'entretien. Sur la façade d'une construction venant à l'alignement ou visible depuis la voie publique, les volets traditionnels à un ou deux battants seront conservés en cas de pose de nouvelles menuiseries afin de ne pas dénaturer l'aspect général du bâti ancien caractéristique du bourg.

Les couvertures des habitations seront réalisées en tuile plate ou tuile mécanique dans la gamme de brun-rouge ou en ardoise naturelle (le zinc souvent utilisé pour effectuer des raccords de toiture ou couvrir de petites surfaces, est également admis), correspondant à ce que l'on observe aujourd'hui dans la commune, en autorisant les matériaux répondant des dispositifs visant à la valorisation des énergies renouvelables. La pente des

toitures (limitée à 2 versants suivant les caractéristiques architecturales locales et pouvant avoir 4 pans dans le cas des grandes bâtisses rectangulaires de type maison bourgeoise que l'on retrouve dans le vieux bourg) sera comprise entre 35° et 50° pour le corps principal de la construction. Des pentes plus faibles pourront être autorisées sur une annexe accolée à la construction (exemple : un bûcher pour stocker le bois) ou encore à un mur de clôture afin d'éviter de créer une gêne trop forte pour la propriété voisine. Les lucarnes respecteront les formes anciennes : de type à croupe (capucine) ou à bâtière. Les châssis de toiture auront des dimensions modestes, et resteront discrets côté rue, en évitant d'être superposés ou accolés.

Les garages et les annexes non accolées à la construction principale seront construits en harmonie de couleur et de matériau avec la construction principale, dans un souci de cohérence globale de l'architecture du vieux bourg. Les vérandas, les abris de jardin ou de piscine, peuvent avoir un aspect différent de celui de la construction principale, du fait qu'ils correspondent à des installations limitées à l'échelle de l'unité foncière par rapport à la construction principale et à une annexe pouvant atteindre 40 m^2 d'emprise au sol. Les clôtures sur rue seront minérales en utilisant la pierre, le moellon, la brique rouge ou blanche vieillie, ou les matériaux enduits (en recherchant des teintes de ton pierre pour conserver une cohérence d'ensemble) qui composent aujourd'hui les murs existants. Les clôtures formées d'un grillage, doublé d'une haie taillée d'essences de pays, sont également autorisées sur les limites séparatives, parce qu'elles sont plus économiques que les murs pleins en matériaux durs. Une attention particulière est portée aux murs anciens qui seront à conserver, et à restaurer si besoin dans la mesure où ils participent aux caractéristiques patrimoniales de la commune.

L'implantation des constructions admises dans cette zone «UA» participe au maintien du paysage du centre-ancien. La majorité des bâtiments y est implantée à l'alignement des rues, avec un mur donnant sur la rue, le tout formant un front urbain continu à préserver. Les dispositions réglementaires visent à conserver cette particularité. Ainsi, les constructions seront nécessairement implantées soit à l'alignement sur les voies publiques (notamment lorsque le terrain se trouve entre deux terrains déjà bâtis où les constructions sont alignées à la rue) avec une continuité assurée par une clôture si la construction n'occupe pas la totalité du linéaire de terrain donnant sur la voie publique, soit avec un retrait d'au moins 6 mètres de la voie publique avec un mur ou un muret marquant l'alignement sur rue. L'implantation en retrait des voies d'au moins 6 mètres, permet le stationnement, sans difficulté de fermeture du portail, d'un véhicule en long entre la rue et la construction principale. La forme des clôtures donnant sur l'espace public reposera donc sur un mur plein de 2,00 mètres de hauteur maximale ou sur un muret de soubassement d'au moins 1,20 mètre de hauteur surmonté d'une grille à barreaudage fin (dont l'aluminium) ou d'une barrière en bois. Cette règle de continuité du bâti s'applique aussi pour les constructions implantées en retrait de rue. Ce mur ou ce muret sera réalisée en pierres naturelles de pays ou en moellons (en acceptant la pierre de parement plus économique), en briques rouges ou blanches de pays (le parement est accepté pour des raisons économiques) ou en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle de pays, afin de préserver l'harmonie générale à l'échelle de la rue de la partie minérale d'une propriété. La présence de nombreux murs pleins dans le vieux bourg participe pleinement à son ambiance générale, caractéristique du Pays de Thelle, à valoriser et à conforter.

Les éléments les plus caractéristiques du patrimoine bâti local font l'objet d'une identification au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation. Il s'agit de constructions à l'architecture caractéristique ou encore du petit patrimoine bâti plus ponctuel. Dans une optique de mise en valeur et de préservation de ces éléments remarquables du patrimoine bâti, les dispositions réglementaires prévoient qu'ils soient conservés et restaurés si besoin. Il s'agit notamment de l'ancienne chapelle rue de Paris, du château Charmilles, de l'ancien corps de garde, de porches, portails, calvaires et murs en pierres et en briques.

• Mesures de réduction

Sur l'arrière des terrains déjà bâtis ou constructibles en zone urbaine, les dispositions réglementaires du PLU obligent à la réalisation d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, verger, etc.), à la plantation d'arbres et à la réalisation d'une clôture sous forme de haies taillées ou libres pour les parties de terrain venant au contact de l'espace agricole. Ces règles visent à maintenir et à conforter le pourtour végétal autour des trames urbanisées, qui assure une transition paysagère avec les espaces non aménagés.

La zone UE et le secteur 1AUe destinés à recevoir des activités économiques constituent des emprises particulièrement sensibles en termes de paysage, d'autant qu'elles se situent en entrée de territoire, le long des principaux axes routiers, et dans un paysage ouvert de plateau. Les dispositions du PLU visent à réaliser un pourtour paysager sous forme de talus planté au contact des terrains habités. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir pièce n°3 du dossier PLU) du secteur 1AUe confirment l'obligation de réaliser un pourtour paysager dense tandis que les règles d'urbanisme encadrent le gabarit des constructions et des installations admises.

Sur cette zone d'activités, l'emprise au sol maximale des constructions sera de 70% de la surface totale du terrain, en veillant à ce qu'un minimum de 25% de la superficie totale du terrain fasse l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantation. Ces règles visent à un juste compromis entre l'optimisation du foncier réservé à l'exercice de l'activité économique et l'emprise nécessaire à garantir une bonne insertion paysagère des bâtiments et des installations, en paysage ouvert du plateau agricole de Thelle. Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes, aménagés sur l'emprise du terrain recevant une activité économique devront nécessairement faire l'objet d'un accompagnement paysager contribuant à leur intégration paysagère.

La hauteur des constructions et des installations est limitée à 15 mètres, afin d'optimiser le foncier consommé pour accueillir des activités économiques par des

volumes de construction significatifs, tout en veillant à une bonne insertion dans le paysage, en acceptant un dépassement ponctuel pour des raisons techniques (cheminée, trémie, etc.).

L'aspect extérieur des bâtiments devra être soigné en utilisant des teintes discrètes de types bardages peints (métalliques) ou en bois (ou matériau composite), en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle de pays, en briques rouges ou blanches vieillies, végétalisée ou encore à dominante vitrée dans un souci de valorisation de la lumière et de la chaleur naturelle. Les clôtures seront à dominante végétale, là encore afin de participer à l'insertion dans le paysage de la zone. Il est rappelé que les dispositions réglementaires du PLU visent à contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère de la zone d'activités économiques de Neuilly-en-Thelle, dans le but aussi de favoriser son attractivité sur ce point, pouvant la différencier d'autres zones d'activités moins qualitatives.

V - Mesures visant à éviter les incidences sur la ressource en eau

5.1 Mesures visant à éviter les incidences sur la quantité et la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine

- **Rappel des incidences potentielles (Cf : chapitre 3 pour plus de détail)**

La ressource en eau potable disponible est jugée suffisante en quantité, et jugée de bonne qualité et bien protégée, permettant d'assurer sans difficulté l'accueil d'environ 376 habitants supplémentaires sur la commune dans le cadre de la mise en œuvre de ce plan. Il existe déjà une réglementation sur l'utilisation et l'occupation des sols dans les périmètres de protection délimités autour du point de captage de l'eau destinée à la consommation humaine, figurant dans la DUP des périmètres de protection de la ressource en eau (autour du cours d'eau de la Gobette à Puiseux-le-Hautberger et des points de captage d'Ully-St-Georges). Le chapitre 3 met en évidence les faibles d'incidences du plan sur la qualité de la ressource en eau.

- **Mesures d'évitement**

Les secteurs à enjeu d'aménagement sont situés en dehors des points de prélèvement de la ressource en eau et des périmètres de protection associés suivant la DUP en place, qui ne concernent pas le territoire communal. Ces captages font également l'objet de périmètres de protection plus large autour de la notion d'aire d'alimentation de captage (AAC) issu de la loi sur l'eau de 2006 en raison de problématiques liés aux nitrates et pesticides. L'AAC regroupe l'ensemble des surfaces où toute goutte d'eau tombée au sol est susceptible de parvenir jusqu'au captage (que ce soit par infiltration ou par ruissellement). La moitié ouest du territoire communal est ainsi concernée par l'aire de protection du captage de Puiseux, et le nord-est du bourg est concerné par l'AAC lié au captage de Précy-sur-Oise. L'enjeu de l'identification des périmètres AAC vise à mettre en œuvre des actions de protection de la ressource en eau. Par ces outils, la qualité de la ressource en eau est bien suivie.

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. Cela répond à un objectif fort de santé publique. Ce classement en zone naturelle ou agricole limite également l'imperméabilisation des sols dans ces périmètres, en soulignant que les 3 principaux secteurs voués à recevoir de nouvelles constructions sur la commune sont tous situés en dehors des aires de ruissellement des points de prélèvement de l'eau destinée à la consommation humaine.

5.2 Mesures visant à éviter les incidences des rejets d'eaux usées

- **Rappel des incidences potentielles (Cf : chapitre 3 pour plus de détail)**

Il n'a pas été mis en évidence d'incidences potentielles du plan sur cette thématique, sachant que la plupart des secteurs urbanisés sont raccordés au réseau public d'assainissement des eaux usées et que la station de traitement située au Mesnil-en-Thelle est largement en mesure d'accueillir le développement démographique projeté (164 logements et environ 376 habitants).

- **Mesures d'évitement**

Dans les parties du territoire communal non desservies par le réseau public d'assainissement des eaux usées, comme c'est le cas au hameau du Bois des Cauches, dont les eaux usées sont assainies par des dispositifs de traitement autonome, gérés et contrôlés par la Communauté de Communes Thelloise par l'intermédiaire du service d'assainissement non collectif (SPANC) chargé d'assurer la conformité des dispositifs.

De façon à éviter tout rejet des eaux usées dans le milieu naturel ou tout déversement accidentel qui serait lié à un mauvais entretien des dispositif de traitement autonome, les possibilités de constructions nouvelles au hameau du Bois des Cauches sont donc très restreintes, limitées exclusivement aux rares dents creuses recensées sur ce hameau, sans possibilité d'extension. Le secteur «Nj» sur les fonds de parcelle, et les possibilités de construction nouvelle à usage d'habitat limitées à une profondeur de 30 mètres comptés depuis l'emprise publique, permettent de limiter le nombre de constructions non raccordées au réseau public d'assainissement.

Il convient de rappeler que la réglementation fixée au PLU oblige toutes nouvelles constructions admises en zones urbaines ou à urbaniser délimitées au plan à se raccorder au réseau public d'assainissement des eaux usées afin de garantir une gestion appropriée du traitement de ces eaux et d'éviter tout rejet non contrôlé dans le milieu naturel.

Mesures visant à réduire les incidences sur la biodiversité

- **Rappel des incidences potentielles (Cf : chapitre 3 pour plus de détail)**

Le territoire communal ne compte aucun périmètre de sensibilité écologique (site Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, ENS, etc.), ni aucune continuité écologique.

L'état initial de l'environnement et le diagnostic écologique annexé au présent rapport ont montré que les composantes du territoire étaient très peu impactées par les espèces attachées aux sites Natura 2000 les plus proches : il n'y donc pas d'incidences notables à prendre en compte. Il n'est donc pas proposé de mesures au titre des incidences sur les sites Natura 2000, en notant que les espèces caractéristiques de ces sites qui pourraient très ponctuellement se retrouver sur le territoire communal sont des oiseaux et des chauves-souris. Les mesures développées ci-après sont en capacité de contribuer à la préservation des milieux fréquentés par l'avifaune et les chiroptères.

Dans le même temps, les perspectives de développement communal retenues au PLU révisé ne sont pas de nature à porter atteinte aux milieux naturels et aux espèces abritées dans ces sites Natura 2000. En effet, elles reposent sur la mutation de plusieurs sites existants au sein de l'enveloppe déjà bâtie, et sur l'urbanisation possible d'une zone AUh de 0,8 ha principalement à vocation d'habitat qui s'inscrit dans la logique de ce qui est déjà largement observé dans la trame urbaine de Neuilly-en-Thelle, et de plusieurs zones sur laquelle une nouvelle activité économique devrait s'implanter mais sans nuisances notables en termes de bruit, de pollution, d'odeur du fait de l'environnement habité à proximité.

La réalisation d'une étude de diagnostic écologique sur les secteurs à enjeu d'aménagement a révélé cependant l'existence d'une biodiversité locale méritant quelques mesures à mettre en place pour assurer sa préservation et la fonctionnalité des continuités observées, au regard de l'artificialisation possible de ces secteurs.

- **Mesures d'évitement et mesures positives**

Malgré que le territoire communal ne compte aucune emprise concernée par des périmètres identifiant des sensibilités environnementales au titre de l'intérêt des milieux naturels et des espèces floristiques ou faunistiques attachées, les dispositions retenues au PLU révisé de Neuilly-en-Thelle s'inscrivent pleinement dans l'objectif de modération de la consommation des espaces agricoles ou naturels : par rapport au PLU de 2008, c'est environ 53,3 ha de zones à urbaniser qui sont rendus à la zone agricole ou à la zone naturelle avec la révision du PLU (41 hectares à vocation d'habitat, 5,5 hectares à vocation d'équipements et 6,3 hectares à vocation économique). L'intérêt de ces espaces pour la biodiversité locale est donc préservé. Ainsi, près de 90% de la superficie totale du territoire n'est pas urbanisée et non artificialisée ce qui permet le maintien et le déploiement d'une faune et d'une flore ordinaire ou plus spécifique attachée aux milieux naturels locaux.

Le secteur qui présente la plus forte sensibilité écologique sur le territoire communal correspond aux fonds de vallons secs au sud du Bois des Cauches et à l'extrême nord-est du territoire communal. Ces vallons sont en effet susceptibles de présenter des coteaux calcicoles pour lesquels les ZNIEFF identifiées à proximité du territoire communal recensent quelques espèces menacées pouvant potentiellement être observées sur la commune, au regard de la similitude de milieux. Pour autant, selon les bases de données Clicnat et Digital2, pratiquement aucune espèce menacée n'a été observée sur la commune. Les mesures prévues au PLU pour la préservation des emprises aujourd'hui non urbanisées et non imperméabilisées ne peuvent être que positives sur la faune et la flore en mesure d'occuper ces milieux naturels. Toute forme d'urbanisation nouvelle et même d'aménagement est exlue dans les boisements et fonds secs protégés par un classement en zone naturelle. Le règlement de la zone naturelle n'autorise, en raison de la présence de quelques surfaces en herbe pouvant être mises en pâture, qu'un abri pour animaux lie à un pâturage, dans la mesure où sa dimension est limitée à 50 m^2 d'emprise au sol, et à condition d'être fermé sur trois côtés au maximum et de présenter un caractère démontable (sans dalle de béton) afin de ne pas porter atteinte aux milieux naturels. Les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, etc.) sont également admis puisque nécessaires aux activités humaines, à condition qu'ils soient correctement insérés au site et respectent la fragilité des milieux naturels. Ce type de construction est donc très peu impactant pour les milieux naturels et les espèces animales ou végétales qu'ils hébergent.

Les mesures visant à la protection des ensembles arborés les plus significatifs et à la préservation des haies ou bandes arborées plus éparses sur l'ensemble du territoire communal par une identification en espace boisé classé au titre de l'article L113-1 et suivants du code de l'urbanisme, ou en éléments de paysage à préserver au titre de l'article L151-19 (intérêt paysager) ou L151-23 (intérêt écologique) du code de l'urbanisme, garantissent le maintien de ces trames végétales qui présentent un intérêt pour l'avifaune, les chiroptères et les mammifères (sangliers, chevreuil notamment, selon le diagnostic écologique annexée au présent rapport), ainsi que pour la diversification floristique en permettant notamment la conservation d'une flore ancienne typique du secteur. Les mesures prises visent à conserver ces trames végétales, proposant ainsi des micro milieux naturels aux caractéristiques singulières au sein desquels la faune et la flore peuvent y trouver facilement refuge pour s'y abriter, se nourrir ou encore se reproduire, source de biodiversité.

- **Mesures de réduction**

Dans les zones urbaines «UA» et «UB», aujourd'hui pour une très grande majorité déjà bâties et qui comptent encore des emprises constructibles (terrains en dents

creuses), dans le secteur «AUh», ainsi que dans la zone «UE» et secteur «AUe», les dispositions réglementaires adoptées au plan obligent au maintien d'une surface minimale devant faire l'objet d'un traitement paysager de pleine terre de type engazonnement, jardin potager ou d'agrément, verger, etc., surface non imperméabilisée, hors stationnement et circulation. Ces surfaces sont d'au moins 35 % de l'emprise totale des terrains restera en emprise de pleine terre en zone «UA» et «UB». Ce ratio monte à 40 % en zone à urbaniser «AUh», et 25 % pour les zones vouées à l'accueil d'activités «UE» et «AUe». Au moins une des places de stationnement demandées sur l'emprise des terrains devra rester non imperméabilisée. En zone UA, UB et AUh, lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 4 places de stationnement. En zone AUe, les aires de stationnement seront paysagées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement, et dans cette zone, il est demandé la plantation d'un arbre pour 100 m^2 de surface libre de construction ou installation.

Ces dispositions permettent donc de maintenir et/ou créer des emprises bénéfiques à la biodiversité au sein des tissus urbanisés, participant ainsi aux déplacements de la petite faune locale d'un milieu vers un autre, à lui doter d'espace refuges, de reproduction ou d'alimentation. Ces emprises sont en mesure de participer à la diversité floristique en permettant le déploiement d'une végétation adaptée aux milieux naturels, la règle demandent à ce que des essences de pays soient plantées. En conséquence, même si les dispositions du PLU rendent encore possibles de nouvelles constructions ou des extensions de construction existantes en zones urbaines, répondant en cela à l'objectif d'optimisation de la densification urbaine, elles visent dans le même temps à garantir la préservation d'une emprise minimale de pleine terre, bénéfique à la biodiversité. Sur les secteurs confirmés comme pouvant être urbanisés à l'horizon 2035, leur superficie retenue au PLU révisé est réduite par rapport à celle figurant au PLU de 2008, en tenant compte des enjeux de biodiversité mis en avant par l'étude de diagnostic écologique.

Les mesures de réduction des incidences éventuelles proposées par cette étude écologique figurant en annexe du présent rapport sont traduites réglementairement dans le PLU.

Sur le secteur de la zone d'activité au nord, l'étude écologique met en avant plusieurs taxons indicateurs de zones humides potentielles. De ce fait, les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ce secteur précisent : «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 (cartographie) 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.»

Sur plusieurs des sites étudiés comme pouvant évoluer ou être urbanisés, le diagnostic écologique recense des espèces exotiques envahissantes. C'est particulièrement le cas pour le secteur du chemin de la Procession (zone AUh), de la zone d'activités Nord (zone UE) et du corps de ferme et bâti agricole de la rue de Paris (zone UA), où ont été recensés l'Aster lancéolé (*Symphyotrichum lanceolatum*), le Buddléia de David (*Buddleja davidii*), Verge d'or du Canada (*Solidago canadensis*) et Robinier faux Acacia (*Robinia pseudoacacia*). Pour ces 3 secteurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent : «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.» Les méthodes pour lutter contre les essences envahissantes varient d'une espèce à l'autre, et il est recommandé de se rapprocher d'un écologue ou paysagiste pour lutter efficacement contre les essences invasives.

De façon à réduire les incidences des aménagements prévus sur les secteurs à enjeu d'urbanisation, l'ensemble des secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU) prévoient : «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 :
- Évitement 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.»

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.»

VI - Mesures visant à éviter les incidences sur la biodiversité

Recensement et descriptions des habitats
(source : diagnostic écologique)



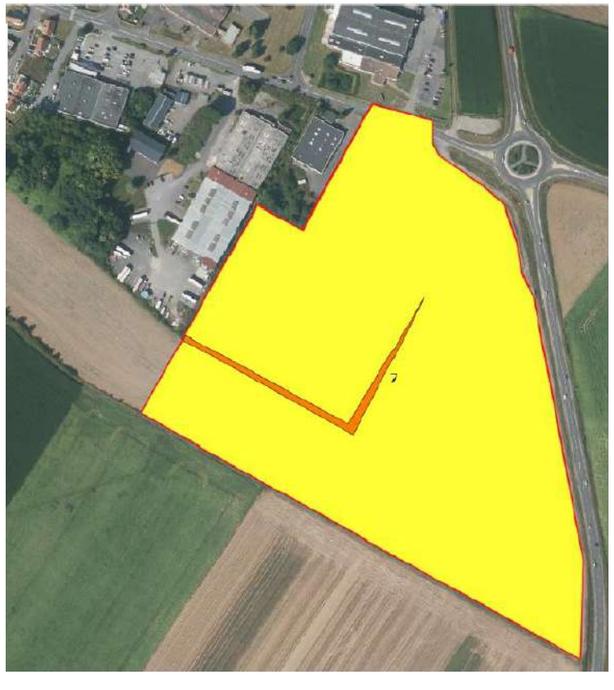


Code corine niveau	Description (typo code corine biotope)	Code couleur sur la carte des habitats	Habitat d'intérêt communautaire (directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992)	Habitat de zone humide (arrêté du 24 juin 2008)
31.8	**Fourrés** *Formations pré- et postforestières, la plupart du temps caducifoliées, d'affinités atlantiques ou médio-européennes, caractéristiques de la zone de forêts caducifoliées, mais colonisant aussi des stations fraîches, humides ou perturbées de la zone forestière sempervirente méditerranéenne.*		Non	p.
38.2	**Prairies de fauche de basse altitude** *Prairies de fauche mésophiles, de basse altitude, fertilisées et bien drainées, avec Arrhenaterum elatius, Trisetum flavescens, Anthriscus sylvestris, Heracleum sphondylium, Daucus carota, Crepis biennis, Knautia arvensis, Leucanthemum vulgare, Pimpinella major, Trifolium dubium, Geranium pratense ; elles sont bien caractéristiques de la zone euro-sibérienne.*		Non	p.
82.1	**Champs d'un seul tenant intensément cultivés :** Cultures intensives, impliquant une fertilisation chimique ou organique modérée à importante et/ou une utilisation systématique de pesticides, avec une occupation complète du sol sur terrains secs.		Non	Non
84.3	**Petits bois, bosquets**		Non	p.
85.3	**Jardins**		Non	Non
86.5	**Serres et constructions agricoles**		Non	Non

Tableau 1 : Habitats recensés sur les zones d'étude selon le Code CORINE







Enjeu complémentaire : la biodiversité

• Mesures de compensation

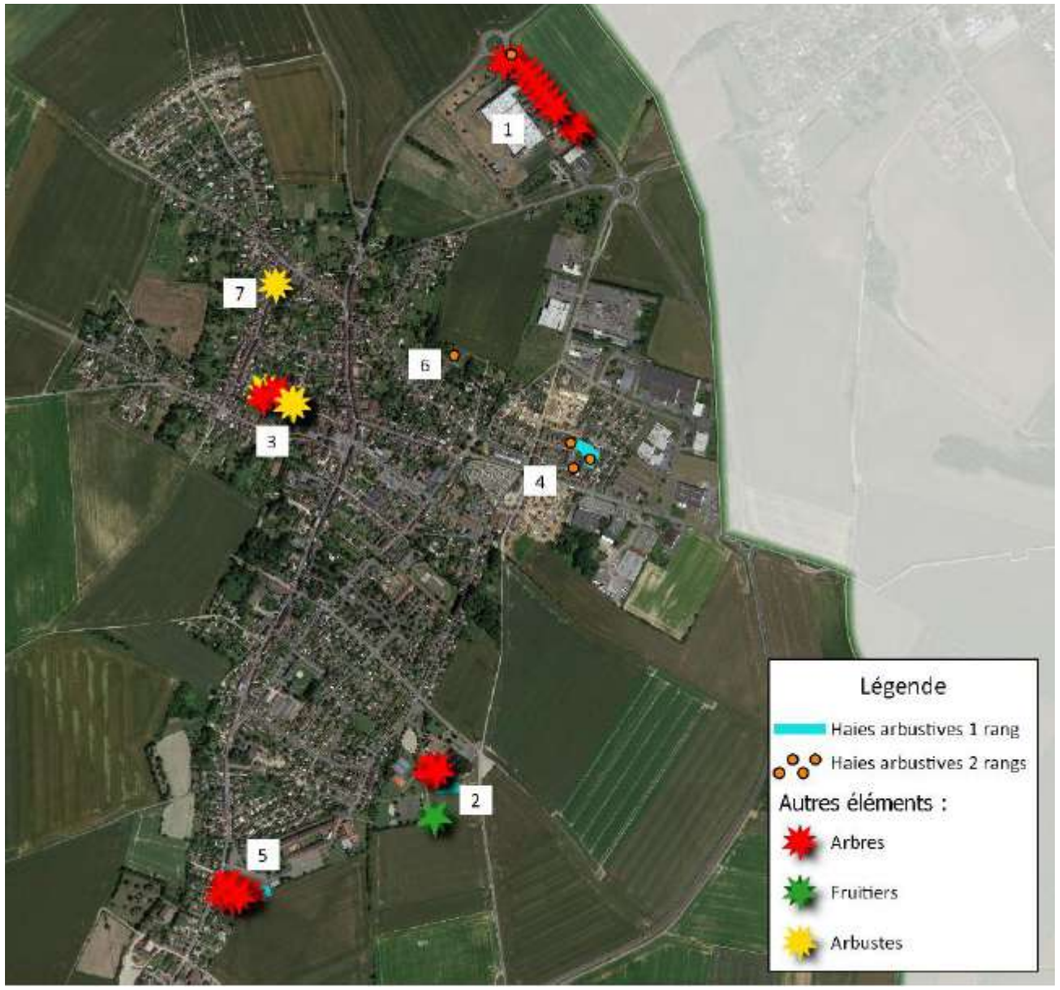
En parallèle aux secteurs à enjeux d'aménagement, le projet communal vise à rendre possible deux initiatives portées par la collectivités pour reconquérir des milieux naturels sur le territoire.

Il s'agit de recréer une zone humide au niveau de l'ancienne station d'épuration et des ancien bassin de rétention situés au sud-ouest du bourg. Le projet vise à remettre en état un bassin d'orage pour une meilleure gestion des eaux pluviales de ruissellement et l'amélioration de la biodiversité. Un secteur « Np » de plus de 3 hectares vise à conforter le projet de valorisation environnementale du site en n'y autorisant que les installations publiques. Dans ce secteur, le règlement écrit n'y autorise que les aménagements, constructions, et installations liées et nécessaires à la valorisation environnementale et paysagère des sites, dans la mesure où cela s'inscrit dans un projet porté par la collectivité publique. L'emprise appartient à la commune, et l'ouvrage de l'ancienne station d'épuration appartient à la CCT. A terme, l'aménagement d'une véritable zone humide au sens du code de l'environnement permettra potentiellement l'introduction d'espèces floristiques ou faunistiques sensibles voire menacées, et l'arrivée de la biodiversité commune liée à ces milieux en forte régression à l'échelle nationale. L'étude environnementale est en cours et les conclusions du rapport n'ont pas encore été remises (et ne peuvent donc pas être traduites plus finement au PLU).

D'autre part, la collectivité va recréer des espaces boisés et de nouvelles plantations au sein de l'enveloppe urbaine et sur les franges du bourg, dans le cadre de l'appel à projet «Un million d'arbres en Hauts-de-France». Un plan de plantations important a été réfléchi sur l'ensemble de la commune et abouti à l'identification de plusieurs secteurs à planter, identifiés sur la cartographie ci-contre. Il s'agit du secteur d'entrée de ville entre la RD46 et la RD929, de la végétalisation du complexe sportif au sud-est du bourg, de nouvelles plantation dans la cour de récréation de l'école Claude Debussy, du terrain situé dans le lotissement impasse Nadère Mora et rue de Strasbourg, de la végétalisation de la grande place de parking du collège et de plantation en limite des jardins partagés au contact de la zone agricole.

Le projet prévoit la plantation de haies arbustives simples, de haies arbustives doubles, d'arbres de haut jet, d'arbustes isolés ainsi que des fruitiers. L'ensemble du linéaire de haies souhaité est d'un peu plus de 480 mètres et le total des plantations prévu abouti à 788 arbustes, 31 arbres de haut jet et 5 fruitiers. Ces plantations sont autant d'essences qui serviront de refuge, d'aires de nourrissage, de reproduction et de chasse pour la biodiversité commune, et pouvant répondre aux enjeux de protection de la biodiversité menacée en créant des continuités écologiques en pas japonais et une trame verte en milieu urbain.

Aménagements prévus dans le cadre de l'appel à projet «1 million d'arbres»



VII - Mesures visant à éviter les incidences sur les nuisances

7.1 Mesures visant à réduire les incidences au titre des nuisances

- **Rappel des incidences potentielles (Cf : chapitre 3 pour plus de détail)**

Le projet communal retenu au PLU révisé n'a pas pu totalement éviter les incidences des perspectives de développement au titre des nuisances et de la qualité de l'air.

La zone UE et le secteur AUe se trouvent dans le périmètre de nuisances acoustiques engendrées par la déviation RD929. La présence d'une zone d'activités économiques et le maintien des zones constructibles UE et AUe, comme la possibilité de voir des activités économiques se développer dans les zones UA et UB à proximité d'habitations, peuvent être source de nuisances pour les habitants.

L'accueil de nouveaux habitants sur le territoire communal est susceptible d'avoir des incidences sur la qualité de l'air en raison de l'augmentation des déplacements automobiles sur la commune et les besoins de chauffer les logements supplémentaires acceptés. Avec un gain de 164 logements et de population estimé à environ 376 habitants, le plan pourrait avoir de fait des incidences inévitables sur les émissions de gaz à effet de serre.

- **Mesures d'évitement**

Pour les nouvelles activités économiques qui pourraient s'implanter au sein des zones urbanisées à dominante d'habitat, les dispositions réglementaires des zones UA et UB précisent clairement que sont admises les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales ou commerciales (y compris des installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants) dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, la fumée, la circulation.

Sur la zone d'activités économiques, même si les activités industrielles restent admises en cohérence avec la vocation actuelle de la zone qui accueille déjà des industries, les constructions classées Seveso seuil haut sont interdites et les constructions ne sont admises qu'à condition où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre , là encore, 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. Par ailleurs, un retrait d'au moins 25 mères des limites de la zone UB est demandé pour l'implantation de nouvelles constructions dans la zone d'activités UE.

Aucun secteur à enjeu d'aménagement voué au développement résidentiel n'est prévu dans le périmètre de nuisance sonore de la déviation RD929.

- **Mesures de réduction et/ou de compensation**

Sur les zones UE et AUe situées dans le périmètre de nuisances acoustiques liées à la déviation RD929, il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, devront se conformer à la réglementation en vigueur relative à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure.

Concernant la qualité de l'air et la limitation de rejet de gaz à effet de serre, les dispositions du projet communal vise au déploiement de cheminements entre les différents secteurs urbanisés pour accéder aux équipements publics (scolaires et loisirs notamment), aux activités économiques, mais aussi pour venir dans le centre-bourg depuis les communes voisines, confortant le rôle de Neuilly-en-Thelle en tant que bourg-relais. Le territoire communal dispose de plusieurs sentiers et chemins ruraux depuis le bourg, traversant le plateau agricole jusqu'aux milieux naturels. Les chemins les plus empruntés pour une promenade de loisirs sont les chemins qui mènent au bois de Viville depuis la rue du Chemin des Boeufs, et l'ancienne voie ferrée aménagée en voie douce vers Ercuis et vers Fresnoy-en-Thelle en passant par le chemin de la Procession à l'est du bourg et par le chemin qui longe la déviation. Ces chemins ruraux constituent autant d'itinéraires fonctionnels alternatifs à la voiture à mettre en valeur à l'échelle communale et à l'échelle intercommunale pour contribuer à accentuer la qualité du cadre de vie et limiter les émissions de gaz carbonique.

Les secteurs de renouvellement et d'urbanisation de la commune ont été retenus en tenant compte des conditions de circulation et des conséquences sur le fonctionnement urbain de la commune. Chacun des secteurs à enjeu d'aménagement retenu participe à l'optimisation du fonctionnement du bourg. Ainsi, l'ensemble des secteurs de renouvellement urbain et le secteur AUh visent à conforter la centralité du bourg. La création d'une grande partie des nouveaux logements envisagés sur la commune sera aussi un moyen de limiter les déplacements automobiles en privilégiant l'accès à pied ou à vélo vers les commerces, équipements et services du centre-bourg. Au sein du bourg, des itinéraires privilégiés ont été repérés pour sécuriser les déplacements à pied ou à vélo, en alternative à l'axe rue de Paris/rue de Beauvais particulièrement empruntée par les voitures, ce qui laisse peu de place aux vélo. Le boulevard Lebègue pourrait jouer ce rôle d'axe partagé automobile/vélo, dans le prolongement de la piste cyclable existante au sud du bourg. Le chemin de la Procession pourrait également être valorisé comme liaison douce nord/sud. L'amélioration des déplacements doux depuis les quartiers au nord du bourg est également recherchée. Un emplacement réservé est prévu pour retrouver une liaison douce à proximité de l'école Paul Debussy (ER n°5), en vue de retrouver une connexion entre la rue Paul Demouy et la rue du 8 Mai 1945.

Le choix d'une zone à urbaniser (2AUh à confirmer) près de la gare vise également à encourager l'installation résidentielle de ménages à ce endroit, ayant recours au train pour se déplacer, plus particulièrement pour accéder à l'emploi.

VII - Mesures visant à éviter les incidences sur les nuisances

Les choix urbains et réglementaires du projet communal visent à l'économie d'énergie dans la forme urbaine. L'accueil de nouveaux habitants se fera majoritairement au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée pour une bonne partie des logements attendus à horizon 2035. La recherche d'une certaine densité dans la zone urbaine, en rendant notamment possible l'implantation accolée des constructions, répond aux mêmes objectifs. Les dispositions réglementaires prévues dans les zones «U» et «AU» du PLU prévoient ainsi la possibilité de s'implanter sur au moins une des limites séparatives, rendant possible la création de logements groupés, accolés deux à deux. Dans la zone «UA» du tissu bâti ancien, l'implantation de limite à limite est également admise, permettant de retrouver une implantation des constructions continue comme dans la trame bâtie historique qui favorise les économies d'énergies (moins de déperditions). La division des anciens corps de ferme et la mutation du bâti existant vers du logements, rendue possible au PLU révisé, permet de créer de nouveaux logements en réinvestissant le bâti existant, et notamment des logements mitoyens dans du patrimoine bâti ancien généralement bien isolé.

Le projet communal, à travers les dispositions réglementaires, rend possible et encourage l'architecture bioclimatique pour assurer le maximum d'apports énergétiques naturels, limitant ainsi la consommation d'énergie. Le règlement rend possible l'isolation des constructions par l'extérieur, notamment en bois, à l'exception du patrimoine bâti repéré sur le plan «4d - Éléments de patrimoine bâti». Pour éviter une isolation par l'extérieur mal conçue, les orientations d'Aménagement et de Programmation «énergie» donne des préconisations pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition d'envisager l'amélioration hygrothermique des murs anciens en amont de toute isolation thermique, d'assurer un bon drainage des murs, de supprimer tout produit imperméable et de traiter les fissures et désordres, de protéger les murs par des enduits respirant, à la chaux ou au plâtre (tout enduit ou jointoiement avec des matériaux de caractère hydrofuge est à bannir) et de consulter l'architecte conseil du CAUE et privilégier le recours à un professionnel.

L'orientation des constructions sur les terrains n'est pas figée, de façon à ce que chaque projet puisse s'adapter à l'ensoleillement présent naturellement sur le terrain. Les toitures-terrasses sont autorisées, pouvant être végétalisées ou accueillir des panneaux solaires, de façon à renforcer les performances énergétiques des bâtiments, sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France aux abords de l'église. Les OAP «énergies» encouragent au développement de l'architecture bioclimatique sur le territoire et les principes de cette architecture sont rappelés :

- Implanter le bâtiment en tenant compte de son orientation.
- Privilégier des matériaux poreux et clairs sur les surfaces exposées au soleil, que ce soit sur les façades des constructions ou le revêtement des espaces publics. A l'inverse, privilégier les matériaux à forte inertie (pierre poreuse, brique) sur les surfaces exposées en hiver.
- Privilégier la ventilation naturelle (logements traversants ; baies ouvrables dans les immeubles de bureaux…).
- Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les espèces à feuilles caduques pour augmenter la luminosité en hiver).
- Intégrer des dispositifs de protection contre le rayonnement devant les baies vitrées (amovibles en hiver).
- Choisir des revêtements en partie perméable pour le stationnement et les cheminements piétons (ex : stabilisé, pavés joints filtrants, dalle gazon…).
- Végétaliser les toitures pour en renforcer l'isolation thermique.
- Encourager la production d'énergies renouvelables (solaire, bois…) tout en tenant compte de l'avis de l'ABF dans le périmètre de 500 m autour de l'église classée et d'une recherche d'intégration paysagère et architecturale.
- Encourager la réutilisation des eaux pluviales, et prévoir le stockage des eaux de pluie en vue de leur réutilisation, en particulier pour l'arrosage des jardins privés, toilettes, etc.

Le projet communal favorise la production d'énergies renouvelables puisque le plan autorise la possibilité d'installer des capteurs solaires sur l'ensemble des bâtiments du territoire (y compris les bâtiments agricoles, à vocation économiques ou d'habitat) à condition d'être installés au nu de la couverture. Le développement des dispositifs de production d'énergie solaire, à la fois thermique et photovoltaïque, est encouragé sur le territoire, en particulier sur les toitures des bâtiments d'activités. A ce titre, il est préconisé que les nouvelles constructions à usage industriel ou artisanal de plus de 500 m2 d'emprise au sol soient équipées de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur au moins 50 % de la surface de leur toiture. Des secteurs préférentiels de développement des énergies renouvelables ont été identifiés sur le territorie (cf : OAP «énergie») en tenant compte des sensibilités environnementales, paysagères et des nuisances potentielles. L'ensemble de ces dispositions assure sur la prise en compte de la question énergétique dans le PLU.

VIII - Modalités de l'analyse des résultats de l'application du plan

La procédure d'évaluation environnementale stratégique est une démarche temporelle qui se poursuit au-delà de l'approbation du PLU. Celle-ci a été menée conjointement aux différentes étapes de la réflexion menant à la révision du PLU. Les dispositions des orientations supra-communales en matière d'environnement (contenu du SRADDET, SDAGE, SCOT en cours d'élaboration, PCAET...) ont été prises en compte dès le début des études, à travers un état initial de l'environnement exhaustif et précis qui a permis de mettre en avant les principaux enjeux environnementaux sur le territoire de Neuilly-en-Thelle. Les dispositions des orientations supra-communales ont été traduites suivant le principe de compatibilité en cherchant à mieux intégrer et prendre en compte les enjeux environnementaux dans le PLU, par rapport à l'absence de document d'urbanisme ou par rapport au document d'urbanisme en vigueur (PLU approuvé en 2008), tout en tenant compte des enjeux d'aménagement et de développement de la commune.

Après l'évaluation préalable des dispositions du PLU lors de l'élaboration du projet, un suivi de l'état de l'environnement et une évaluation des effets du plan doivent être menés durant sa mise en œuvre. L'objectif est de fournir des informations fiables et actualisées sur la mise en œuvre des objectifs du projet et sur l'impact de ses actions, et de faciliter la prise de décisions pertinentes dans le cadre du pilotage du projet. Ces étapes doivent permettent de mesurer l'efficacité du PLU, de juger de l'adéquation sur le territoire communal des objectifs et des mesures définies et de leur bonne application. Elles doivent aussi être l'occasion de mesurer des impacts négatifs éventuels du PLU sur l'environnement qui n'auraient pas été suffisamment évalués ou qui n'auraient pas pu être identifiés préalablement, et donc de réinterroger éventuellement le projet de PLU pouvant conduire au maintien en vigueur ou à la révision, et dans ce cas, réajuster des objectifs et des mesures.

Au terme d'un délai maximal de 6 ans à compter de son approbation, ou à l'occasion d'une révision, le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, selon l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

La démarche d'évaluation environnementale nécessite de s'appuyer, dès la phase de diagnostic, sur des indicateurs pertinents qui permettent de suivre dans le temps l'évolution des enjeux environnementaux, sociaux et économiques sur le territoire et d'apprécier l'application du PLU. Ces indicateurs sont de différentes natures afin de réaliser deux étapes, celle du suivi et celle de l'évaluation :

- le suivi mesure les moyens par lesquels les objectifs sont atteints et examine l'impact des activités du projet sur les objectifs ; il effectue en outre une comparaison avec les performances attendues.
- l'évaluation mesure les effets/résultats d'un projet en vue de déterminer sa pertinence, sa cohérence et son efficience de mise en œuvre ainsi que l'efficacité, les impacts et la pérennité des effets obtenus.

<u>Organisation du suivi du PLU</u> :

Il est proposé, à l'échelle de la commune de Neuilly-en-Thelle, de confier la mission de suivi du PLU et d'analyse des résultats de son application à la commission municipale qui sera chargée de l'urbanisme (ou à toute autre commission qui viendrait la remplacer dans l'hypothèse d'un transfert de la compétence PLU). Cette commission pourra notamment :

- suivre l'élaboration et la mise en compatibilité du PLU avec les autres documents d'urbanisme de rang supérieur en vigueur (SRADDET, SDAGE, ...), pouvant être amené à évoluer, ou documents à venir (SCOT,...),
- porter la mise en œuvre des objectifs forts de la commune qui présentent un intérêt territorial (mise en place des orientations économiques ; évolution des équipements ; optimisation de l'offre transport ; diversification de l'offre en logements ; etc.) auprès des structures supra-communales appelées à définir des orientations d'aménagement et de développement durables,
- veiller au recueil des données nécessaires à l'utilisation des indicateurs et d'organiser des réunions périodiques de suivi (au moins tous les 3 ans en ce qui concerne l'habitat), jusqu'à chaque période d'analyse des résultats de l'application du PLU (au moins tous les 6 ans),
- apporter un arbitrage en cas d'incompatibilité avérée entre une disposition du PLU et un projet local présentant un véritable intérêt à l'échelle locale, ce qui peut se traduire par une procédure de modification ou révision du PLU,
- participer à toute démarche menée à l'échelle intercommunale qui porterait sur le passage au PLU intercommunal.

Cette commission de suivi sera au minimum constituée par les élus communaux, et éventuellement des représentants du personnel technique de la commune, et pourra faire intervenir tout organisme compétent pour apporter un éclairage sur des questions soulevées par les mesures de suivi d'application du schéma.

VIII - Modalités de l'analyse des résultats de l'application du plan

Indicateurs Habitat	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 3 ans	+ 6 ans	+ 9 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution du nombre de logements créés en distinguant ce qui relève d'une opération d'ensemble, de ce qui résulte d'un remplissage de la trame urbaine	*- Base INSEE pour le nombre de logements créés, fichier SITADEL* *- Autorisations de construire délivrées*	*En 2019,* *Total logements = 1701* *Résidences principales = 1555* *Résidences secondaires = 17* *Logements vacants = 129*				En 2035, Total des résidences principales = 1761
- Typologie des logements réalisés face aux objectifs de diversification	*- Base INSEE*	*En 2019,* *Maisons = 1255 / 73,8%* *Appartements = 439 / 25,8%* *Logements locatifs = 424/27,2%* *dont 150/9,7% locatifs aidés*				En 2035, Au moins 25 % de résidences principales en locatifs
- Évolution du nombre d'habitants	*- Base INSEE*	*En 2022, population recensée = 4 132 habitants*				En 2035, population totale = 4368 habitants

Indicateurs Foncier	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 3 ans	+ 6 ans	+ 9 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution de la surface des zones U et AU aménagées et nombre de logements à l'hectare réalisés	*- Autorisations de construire délivrées*	*En 2022,* • *zone UA et UB = 106 ha* • *zone AUh = 0,8 ha* • *zone UE = 43 ha* • *zone AUe = 6,5 ha*				En 2035, • zone UA et UB = 106 ha et 150 logements attendus • zone AUh = potentiellement 0 ha et 0 lgts si les logements créés dans les zones UA et UB sont jugés suffisant pour le bon fonctionnement de la commune, sinon 0,8 ha et 14 logements attendus • zone UE = 43 ha totalement urbanisés • zone AUe = 6,5 ha voués à l'accueil d'activités économiques
- Évolution de la surface agricole utilisée	*- Recensement agricole, application Cartélie de la DDT60 (déclaration PAC et registre parcellaire graphique)*	*En 2022,* • *surface agricole = 1148 ha en zone agricole*				En 2035, • Surface agricole = 1148 hectares

Indicateurs Activités	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	étape intermédiaire	+ 10 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution du nombre d'emplois offerts sur la commune, du nombre d'établissements (dont les commerces), du nombre de sièges d'exploitation agricole	*- Recensement INSEE, chiffres CCIO et Chambre des Métiers, Enquête communale, Recensement agricole*	*En 2019,* • *1136 emplois* • *nombre d'exploitants en activité = 3 exploitations ayant leur siège sur la commune*			En 2035, • augmentation du nombre d'emplois • maintien du nombre d'exploitants
- Évolution du nombre d'actifs habitant la commune, du nombre de demandeurs d'emplois, du nombre d'actifs habitant et travaillant sur la commune	*- Recensement INSEE*	*En 2019,* • *2075 actifs* • *1871 actifs ayant un emploi (taux d'activité 72,3%)* • *206 chômeurs (8%)*			En 2035, • Au moins 72,3% de population active ayant un emploi dans le total de la population de 15 à 64 • Moins de 8 % de chômeurs parmi la population de 15 à 24 ans
- Évolution du taux d'occupation des secteurs voués aux activités économiques et du nombre d'emplois recensés	*- Observation sur site, chiffres CCIO sur locaux libres d'usage*	*En 2019,* • *indicateur de concentration d'emplois = 60,2*			En 2030, • augmentation de l'indicateur de concentration d'emploi

Indicateurs Transports et Réseaux	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	étape intermédiaire	+ 10 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution de l'offre en transport collectif (nombre de lignes, fréquence des arrêts) et du taux de fréquentation	*- Données du SMTCO*	*En 2022 :* • *3 lignes de cars* • *4 lignes de cars scolaires* • *une offre de transport à la demande*			En 2035 : Développer la fréquence des transports en commun, et faire évoluer l'offre de TAD en fonction des besoins
- Nombre de bâtiments raccordés au très haut débit	*- Données de la commune ou groupement de commune (paiement des prises)*	*En 2022, la fibre optique est déployée sur la commune*			En 2035, approcher un taux de raccordement des logements, équipements et activités à 100%.

VIII - Modalités de l'analyse des résultats de l'application du plan

Indicateurs Environnement	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	étape intermédiaire	+ 10 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution des surfaces boisées du territoire et gestion de leur lisière	*- Photographie aérienne, cartes anciennes* *- Statistiques agricoles et sylvicoles*	*En 2022 :* *• 112 ha d'espaces boisés ou d'emprises arborées*			En 2035 : Au moins 112 ha maintenus arborés ou boisés
- Respect des objectifs de gestion et de valorisation des secteurs à fortes sensibilités écologiques (au titre de la biodiversité)	*- Périmètres disponibles auprès de la DREAL, application Carmen de la DREAL Picardie, application Cartelie de la DDT, SCOT*	*• Secteurs présentant une sensibilité écologique (milieux boisés et fonds secs) inscrits en zone naturelle au PLU*			En 2035 : • Maintien non bâties des emprises concernées
- Respect des objectifs de prise en compte des secteurs présentant des risques naturels et actions entreprises pour les atténuer	*- Atlas des Risques Naturels Majeurs, application Cartelie de la DDT*	*• Inscription en zone naturelle ou en zone agricole des terrains concernés par des risques de ruissellement* *• Sous-sols interdits dans les secteurs concernés par le risque fort de remontée de nappe ou d'inondation* *• Gestion du pluvial à la parcelle pour les nouvelles constructions*			En 2035 : • Maintien non bâtis des axes de ruissellements • Pas de construction nouvelles sur sous-sol sur les secteurs identifiés • Pas de report des eaux pluviales sur les emprises publiques ou le réseau
- Évolution de la qualité de l'eau des masses d'eau, de l'eau distribuée et du traitement des eaux usées	*- Données de la structure en charge du suivi du SAGE, données de l'ARS, données de l'exploitant du réseau, données du ministère chargé de la santé*	*• Eau destinée à la consommation humains conforme sur critère bactériologique et physico-chimique, suffisante en quantité* *• Eaux usées traitées en station d'épuration du Mesnil-en-Thelle* *• Dispositifs d'assainissement autonomes contrôlés*			En 2035 : • Maintien en quantité et en qualité de l'eau destinée à la consommation humaine ; maintien et respect des périmètres de protection du captage • 100% des constructions raccordables au réseau d'assainissement des eaux usées • 100% des dispositifs d'assainissement autonome restants mis aux normes
- Niveau de performance énergétique des constructions faisant l'objet d'une autorisation de construire ou d'un changement d'occupant	*- Autorisations de construire délivrées, relevé de performance énergétique (catégorie A à G) lié à l'acte de vente*	*Non renseigné en 2022*			En 2035 : • 100% des bâtiments consommant au maximum 230 kWh/m²/an (catégorie D), soit la rénovation prioritaire des bâtiments de catégorie E, F et G, si il y en a.

CHAPITRE 6

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

VOIR DOCUMENT DÉTACHÉ DU RAPPORT DE PRÉSENTATION (pièce 1bis)

ANNEXES

Rapport présentant le diagnostic écologique Faune, Flore, Continuité écologique
Atelier de cohérence architecturale
Compte-rendu et propositions d'aménagement de l'appel à projet «1 million d'arbres» lancé par le conseil régional des Hauts de France

LVDN ENVIRONNEMENT

NEUILLY EN THELLE

Diagnostic écologique habitats naturels, faune, flore

Commune de Neuilly-en-Thelle

Etude de 7 secteurs à enjeu d'aménagement



A. Titre de l'étude	Diagnostic écologique habitats naturels, faune et flore Etude de 7 secteurs à enjeu d'aménagement		
B. Suivi du document	**Version**	**Date**	**Responsable**
	V2	23/09/2022	S. Leblond
C. Client	Mairie de Neuilly-en-Thelle		
D. Affaire suivie par	Madame Soares, Maire Adjointe à l'urbanisme, environnement et développement économique.		

LVDN Environnement – SIRET : 907 544 340 00017– APE : 7112B
Siège social **:** 6 rue Pillet Will 60350 Vieux Moulin
Tel : 07 82 09 44 18, mail : leblond.stephen@gmail.com

TABLE DES MATIERES

1 Préambule 5
2 Etude bibliographique 7
2.1 Localisation des zones d'étude 7
2.2 Recensement des zones naturelles d'intérêt reconnu 11
2.2.1 Définition et méthodologie de recensement : 11
2.2.2 Zones naturelles d'intérêt reconnu à proximité des terrains étudiés 12
2.3 Plans, programmes et études applicables au projet : SCoT Thelloise 20
2.4 Analyse faune, flore et habitats naturelles des bases de données existantes 21
2.5 Conclusion sur les enjeux identifiés issus de l'analyse bibliographique 25
3 Analyse in situ : exploration de terrain 2022 26
3.1 Habitats naturels 26
3.1.1 Aspects méthodologiques 26
3.1.2 Recensement et descriptions des habitats 27
3.1.3 Enjeux habitats 36
3.2 Flore 36
3.2.1 Aspects méthodologiques 36
3.2.2 Résultat de l'inventaire floristique 37
3.2.3 Enjeux flore 47
3.3 Faune 48
3.3.1 Mammifères terrestres 48
3.3.2 Avifaune 53
3.3.3 Chiroptères 57
3.3.4 Autres espèces faunistiques 59
4 Synthèse des enjeux écologiques 63
5 Propositions de mesures au regard des enjeux observés 66
5.1 Secteur de la zone d'activité au nord : réalisation d'une étude de délimitation et caractérisation de zones potentiellement humides au regard des critères sol hydromorphe et végétation hygrophile de l'arrêté du 01 octobre modifiant l'arrêté du 24 juin 2008. 66
5.2 Gestion des espèces exotiques envahissantes recensées 67
5.2.1 Aster lancéolé *(Symphyotrichum lanceolatum)* 67
5.2.2 Buddléia de David (*Buddleja davidii*) 68
5.2.3 Robinier faux Acacia (*Robinia pseudoacacia*) 69
5.2.4 Verge d'or du Canada (*Solidago canadensis*) 69
5.3 Avifaune : gestion des espèces protégées à l'échelle nationale 70

5.4 Chiroptères 71

LISTE DES CARTES

Carte 1 : Localisation des 7 zones à étudier 6
Carte 2 : Localisation de la commune de Neuilly-en-Thelle 7
Carte 3 : Vue aérienne du secteur du corps de ferme et bâti agricole, rue de Paris 7
Carte 4 : Vue aérienne du secteur du chemin de la Procession 8
Carte 5 : Vue aérienne du secteur de la pépinière 8
Carte 6 : Vue aérienne du secteur du corps de ferme de la rue de Beauvais 9
Carte 7 : Vue aérienne du secteur du corps de ferme de Bellé 9
Carte 8 : Vue aérienne du secteur de la zone d'activité au nord 10
Carte 9 : Vue aérienne du secteur de la zone d'activité au sud 10
Carte 10 : Localisation des RNR recensées dans un rayon de 20 km autour de la commune de Neuilly-en-Thelle 13
Carte 11 : Localisation des sites Natura 2000 recensés dans un rayon de 20 km autour de la commune de Neuilly-en-Thelle 15
Carte 12 : Localisation des ZNIEFF de type 1 et 2 en périphérie de la commune de Neuilly-en-Thelle 17
Carte 13 : Continuités écologiques au droit de la commune de Neuilly-en-Thelle 19
Carte 14 : Carte d'occupation des sols, Corine Land Cover (2018) 22
Carte 15 : Occupation des sols (RPG 2019) et secteurs à enjeu d'aménagement 23

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Habitats recensés sur les zones d'étude selon le Code CORINE 27
Tableau 2 : Statuts des espèces floristiques recensées 42
Tableau 3 : Espèces végétales protégées 47
Tableau 4 : Bilan recensement mammifère 52
Tableau 5 : Avifaune recensée 56
Tableau 6 : Insectes recensés au droit des deux zones d'étude 61
Tableau 7 : Grille d'évaluation des enjeux environnementaux de la zone d'étude 65

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Orientations d'Aménagement et de Programmation
Annexe 2 : Formulaires Standards de données des zones Natura 2000
Annexe 3 : Fiche des ZNIEFF présentent en périphérie du territoire communal de Neuilly-en-Thelle
Annexe 4 : Enjeux biodiversité recensés sur la commune de Neuilly-en-Thelle
Annexe 5 : Fiche descriptive de la *Gagea villosa,* issue du Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien
Annexe 6 : Description des différents champs renseignés au sein du tableau n°2 : Statuts des espèces floristiques recensées

GLOSSAIRE :

TERME	DEFINITION
#	Absent
AC	Assez commun
APB	Arrêtés de Protection de Biotope
CBNB	Conservatoire Botanique National du Bailleul
C	Commun
CC ou TC	Très commun
CITES	Convention de Washington (Les différentes codifications sont rappelées dans la feuille « réglementation » avec un lien vers le texte réglementaire)
CORINE	Coordination of Information on the Environnent
CR	En danger critique d'extinction
CR*	Présumé éteint
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DOG	Document d'Objectif Général
EN	En danger
ENS	Espace Naturel Sensible
FSD	Fiche Standard de Données
INPN	Inventaire National du Patrimoine Naturel
LC	(Least concern) Préoccupation mineure (espèce pour laquelle le risque de disparition est faible)
LPO	Ligue pour la Protection des Oiseaux
NA	Non applicable
Nat	Espèce indicatrice de zone humide au niveau national
NE	Non évalué
NT	Quasi Menacé
NOTRe	Nouvelle Organisation Territoriale de la République
NR	Non renseigné
P	Présent
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PNR	Parc Naturel Régional
pp	Pro Parte
RNN	Réserves Naturelles Nationales
RNR	Réserves Naturelles Régionales
RPG	Registre Parcellaire Graphique
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SIC	Site d'importance Communautaire
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
TVB	Trame Verte et Bleue
VU	Vulnérable
ZICO	Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux
ZNIEFF	Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
ZPS	Zones de Protection Spéciales
ZSC	Zones Spéciales de Conservation

1 Préambule

Dans le cadre de sa politique de préservation de la qualité environnementale de son territoire, la commune de Neuilly-en-Thelle (60) a fait réaliser la présente étude qui constitue un diagnostic écologique renseignant les enjeux habitats naturels, faune et flore au droit de 7 secteurs à enjeu d'aménagement, sur la base d'une analyse bibliographique et d'observation in situ (recensement diurne et nocturne).

Comme le montre la carte ci-après, les 7 secteurs à étudier se situent au cœur de la trame urbaine ou en périphérie immédiate, au droit de parcelles cultivées en continuité de zone d'activité existante. Ils ont des superficies variables de 0,06 hectare à 10 hectares, pour une superficie totale d'environ 16,2 hectares.

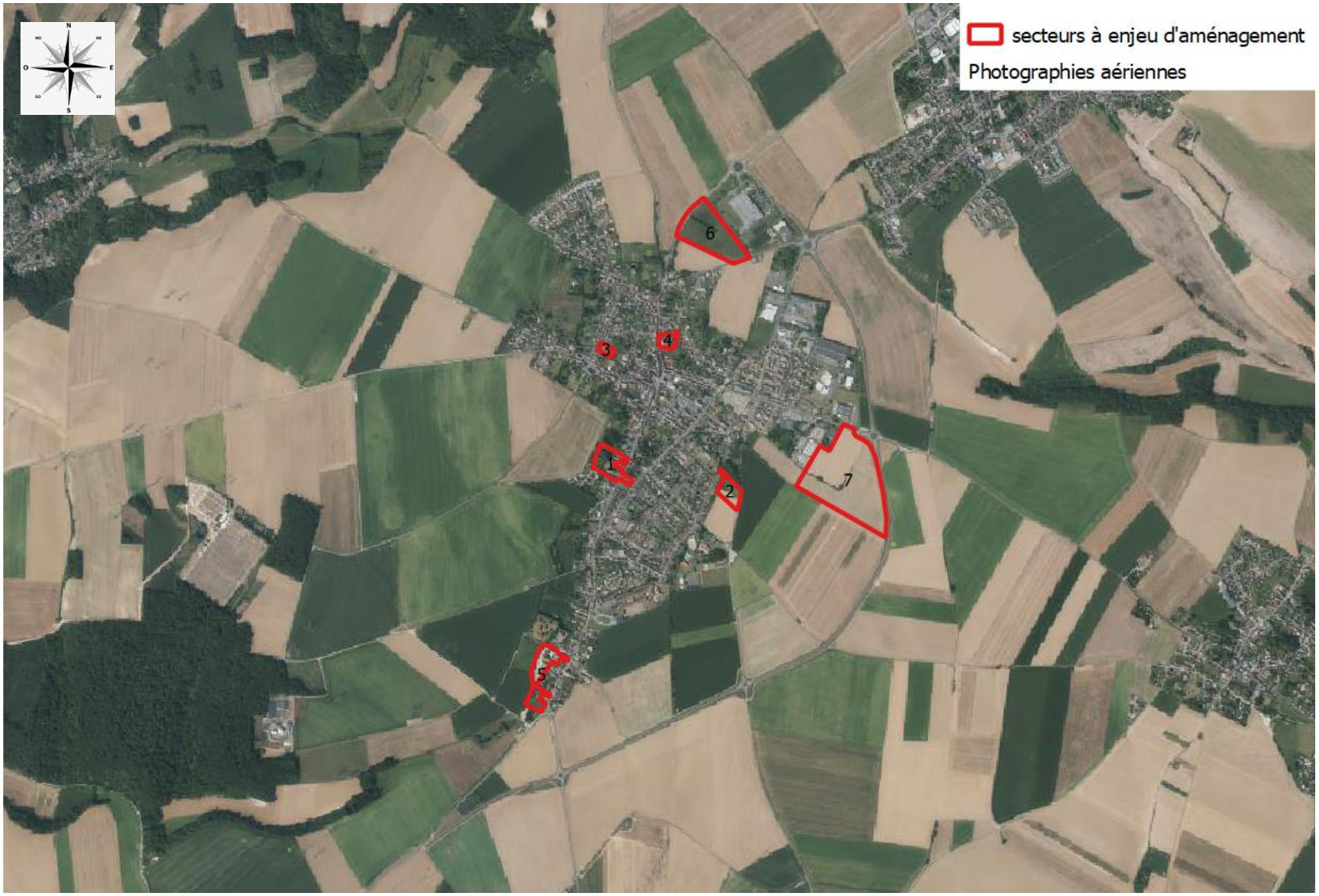
Liste des 7 secteurs à enjeu d'aménagement :

1. Secteur du corps de ferme et bâti agricole rue de Paris
2. Secteur du chemin de la Procession
3. Secteur de la pépinière
4. Secteur du corps de ferme de la rue de Beauvais
5. Secteur du corps de ferme du Bellé
6. Secteur de la zone d'activité au nord
7. Secteur de la zone d'activité au sud

Les secteurs 6 et 7, respectivement de 4,1 et 10,2 hectares constituent les zones les plus importantes à étudier (88% des surfaces à investiguer).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ces 7 secteurs sont fournies en annexe 1.

Selon l'étude bibliographique et l'exploration de terrain, des mesures de prise en compte des caractéristiques environnementales des secteurs pourront être préconisées, permettant la valorisation des différents projets dans le fonctionnement écologique local.



Carte 1 : Localisation des 7 zones à étudier

2 Etude bibliographique

2.1 Localisation des zones d'étude

La commune de Neuilly-en-Thelle se situe dans le département de l'Oise (60), en région Hauts-de-France, 15 km à l'ouest de la ville de Creil et à 8 au nord de la ville de Persan.

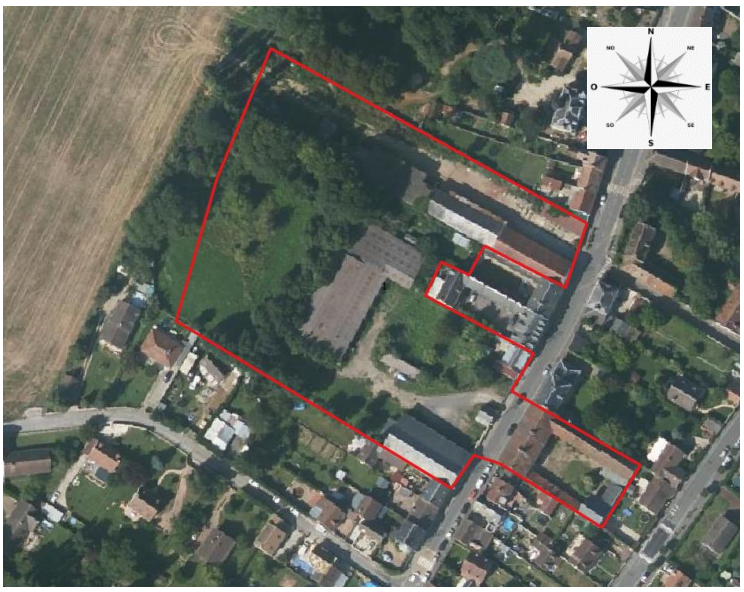
Le territoire communal se trouve au cœur du Plateau de Thelle, ceint par la vallée de l'Esches au sud-ouest, la vallée du Thérain au nord-est et la vallée de l'Oise au sud-est.



Carte 2 : Localisation de la commune de Neuilly-en-Thelle

La localisation précise des 7 secteurs à enjeu d'aménagement est reprise ci-après :

1. Secteur du corps de ferme et bâti agricole rue de Paris



Carte 3 : Vue aérienne du secteur du corps de ferme et bâti agricole, rue de Paris

2. Secteur du chemin de la Procession



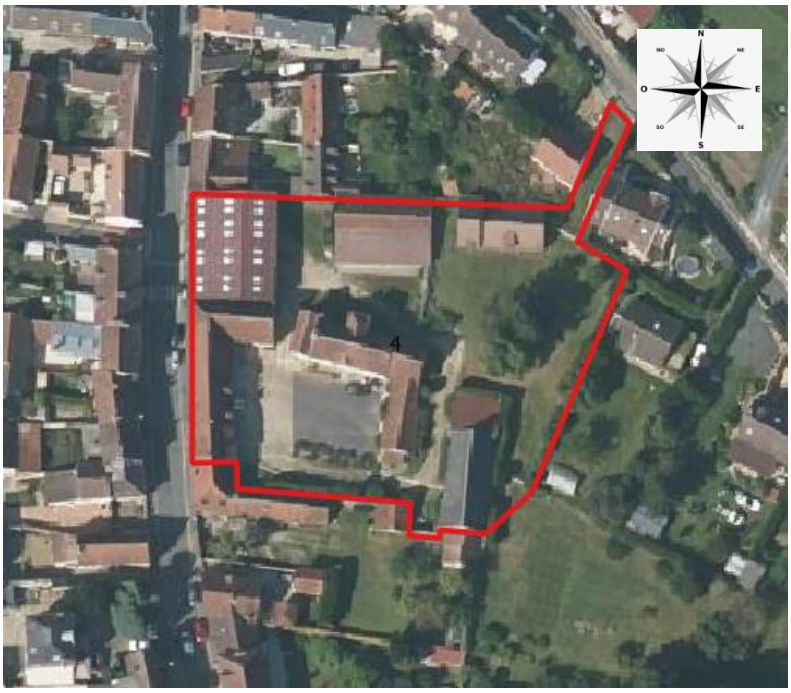
Carte 4 : Vue aérienne du secteur du chemin de la Procession

3. Secteur de la pépinière



Carte 5 : Vue aérienne du secteur de la pépinière

4. Secteur du corps de ferme de la rue de Beauvais



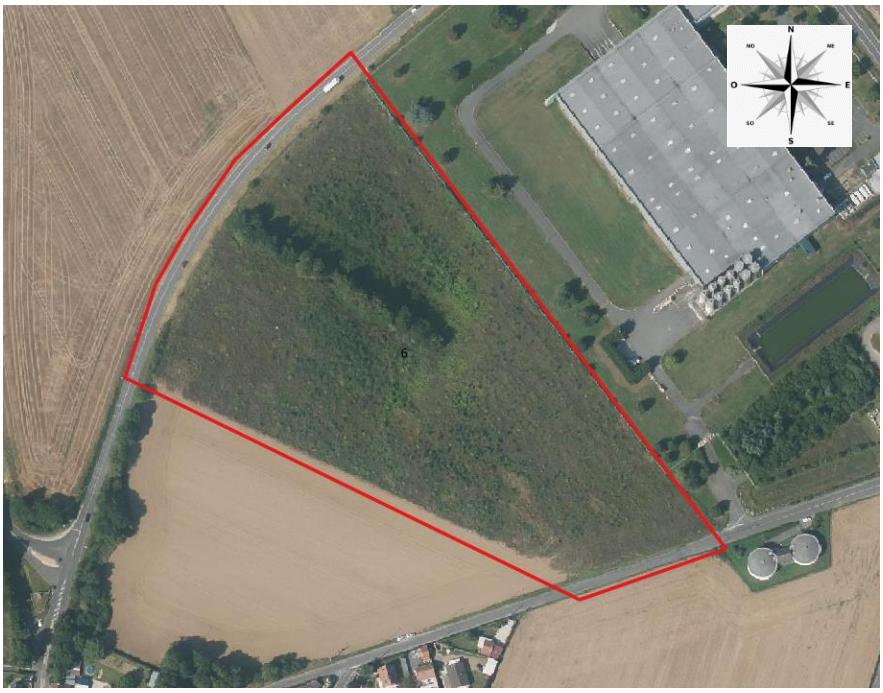
Carte 6 : Vue aérienne du secteur du corps de ferme de la rue de Beauvais

5. Secteur du corps de ferme du Bellé



Carte 7 : Vue aérienne du secteur du corps de ferme de Bellé

6. Secteur de la zone d'activité au nord



Carte 8 : Vue aérienne du secteur de la zone d'activité au nord

7. Secteur de la zone d'activité au sud



Carte 9 : Vue aérienne du secteur de la zone d'activité au sud

2.2 Recensement des zones naturelles d'intérêt reconnu

2.2.1 Définition et méthodologie de recensement :

Sous le terme de « zones naturelles d'intérêt reconnu » sont regroupés :

- les périmètres de protection : Réserves Naturelles Nationales (RNN), Réserves Naturelles Régionales (RNR), sites du réseau Natura 2000 (Sites d'Importance Communautaire et Zones de Protection Spéciale), Arrêtés de Protection de Biotope (APB) …

- les espaces inventoriés au titre du patrimoine naturel : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), Parcs Naturels Régionaux (PNR), corridors écologiques potentiels, zones à dominante humide …

Ces zones ont été recensées à partir des données disponibles auprès de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) des Hauts de France et de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN).

Selon ces bases de données, dans un rayon de 20 km autour de la zone d'étude, il n'existe pas de Réserves Naturelles Nationales (RNN) et d'Arrêtés de Protection Biotope.

En ce qui concerne les espaces inventoriés au titre du patrimoine naturel, il n'a pas été recensé au droit de la commune de ZICO, PNR, corridors écologiques potentiels et zones à dominante humide.

Des ZNIEFF sont recensées en limite communale, celles-ci feront l'objet d'une présentation. Le SRADDET des Hauts-de-France qui intègre les continuités écologiques régionales et des éléments de contexte d'occupation des sols fera également l'objet d'une présentation.

Ainsi, 3 types de zones naturelles d'intérêt reconnu ont été recensés dans les environs de la commune (20 km).

Réserve Naturelle Régionale : Les réserves naturelles régionales présentent les mêmes caractéristiques de gestion que les réserves naturelles nationales, à ceci près qu'elles sont créées par les Régions. Elles constituent aujourd'hui à la fois un vecteur des stratégies régionales en faveur de la biodiversité et un outil de valorisation des territoires.

Il s'agit donc d'un outil de protection à long terme d'espaces, d'espèces et d'objets géologiques rares ou caractéristiques, ainsi que de milieux naturels fonctionnels et représentatifs de la diversité biologique en France. Les sites sont gérés par un organisme local en concertation avec les acteurs du territoire. Ils sont soustraits à toute intervention artificielle susceptible de les dégrader mais peuvent faire l'objet de mesures de réhabilitation écologique ou de gestion en fonction des objectifs de conservation.

Zones Natura 2000 : En 1992, au « sommet de la Terre » de Rio de Janeiro, en réponse aux inquiétudes croissantes concernant la diminution de notre patrimoine naturel, l'Union européenne s'est engagée à enrayer la perte de la biodiversité sur ses territoires en créant un réseau de sites écologiques nommé Natura 2000. Avec près de 25 000 sites terrestres et marins,

il s'agit du plus vaste maillage de sites protégés au monde. En France, le réseau Natura 2000 comprend 1753 sites. Ce réseau mis en place en application de la Directive "Oiseaux" (lien 7.1) de 1979 et de la Directive "Habitats » (lien 7.1) de 1992 vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

Le réseau européen Natura 2000 comprend deux types de sites :

- Des Zones de Protection Spéciales (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive "Oiseaux" ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs ;

- Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats".

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (type I et II) :

Le programme ZNIEFF a été initié par le ministère de l'Environnement en 1982. Il a pour objectif de se doter d'un outil de connaissance permanente, aussi exhaustive que possible, des espaces naturels, terrestres et marins, dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacées. Deux types de zones sont définis, les zones de type I, secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable et les zones de type II, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Autre zonage retenu : Corridors écologiques potentiels (source : SRADDET)

L'objectif des corridors écologique potentiels est de proposer un réseau fonctionnel de sites à l'échelle de la Région qui prenne en compte le fonctionnement des populations d'espèces d'enjeu patrimonial, les connexions entre les sites et la matrice qui les environnements. Il est entendu par réseau fonctionnel l'ensemble des sites abritant les espèces et les habitats pour la préservation desquels la Région hauts-de-France à une responsabilité de conservation, sites reliés entre eux par des connexions biologiques existantes ou à restaurer. Ce réseau n'a pas vocation à se substituer aux schémas départementaux ENS ni aux inventaires ZNIEFF ou aux protections réglementaires et contractuelles (Réserves Naturelles, Natura 2000…).

2.2.2 Zones naturelles d'intérêt reconnu à proximité des terrains étudiés

2.2.2.1 Reserve Naturelle Régionale (source : reserves-naturelles.org)

Une Réserve Naturelle Régionale est recensée à 13 km au sud des limites communales de la commune de Neuilly-en-Thelle. Il s'agit de la RNR Marais de Stors (code RNR204/FR9300029) d'une superficie de 47,14 hectares, située en rive gauche de la rivière Oise.

Le marais de Stors est situé sur la commune de Mériel, à 27 km au nord de Paris, en bordure de la forêt de l'Isle-Adam et de l'Oise. Ce site classé de la Vallée de Chauvry, à forte valeur

paysagère, se compose d'une mosaïque de milieux très sensibles et occupe le fond d'une petite vallée, traversée par le Ru du Vieux Moutiers. Malgré une superficie relativement réduite, cette zone humide présente un intérêt remarquable à l'échelle de l'Ile-de-France par la richesse de sa faune et de sa flore.

Partiellement drainé au début du XXème siècle pour créer des prairies, le marais de Stors a finalement été laissé à l'abandon à la fin des années 1970.

Les 60 hectares du site constituent un remarquable creuset de biodiversité. Entre le coteau calcicole, très sec, et la tourbière, très humide, le vallon recèle bon nombre d'espèces protégées. La flore se caractérise par sa diversité et la rareté de certaines espèces qui la composent : pas moins de 350 espèces végétales ont été identifiées, parmi lesquelles la laîche de Maire et l'orchis négligé, protégées au niveau régional. La faune est, elle aussi, particulièrement bien représentée avec plus de 140 espèces d'oiseaux dont la bécasse des bois, le pic vert, le faucon crécerelle, le rouge-queue à front blanc, l'hirondelle rustique, la tourterelle des bois, en déclin à l'échelon européen ou encore des chauves-souris, des batraciens, des reptiles et des papillons.



Carte 10 : Localisation des RNR recensées dans un rayon de 20 km autour de la commune de Neuilly-en-Thelle

La RNR la plus proche se trouve donc à 13 km au sud du territoire communal de Neuilly-en-Thelle et sur un versant opposé (versant sud de la rivière Oise) par rapport à l'emplacement de la commune d'étude (versant nord). Les deux entités se trouvent au sein d'environnements opposés : plateau de Thelle pour la commune de Neuilly-en-Thelle et

vallée alluviale pour la RNR. Les similitudes entre les habitats naturels recensés sur le territoire de Neuilly-en-Thelle et au droit de la RNR semble donc peu probable.

L'enjeu vis-à-vis de cette RNR est qualifié de faible.

En complément, l'analyse in situ des secteurs à enjeu d'aménagement, permettra d'établir la liste des habitats naturels et taxons recensés au droit des 7 zones étudiées, ceci afin de déterminer s'ils présentent des similitudes avec les habitats et/ou espaces mentionnés précédemment.

2.2.2.2 Sites du réseau Natura 2000 (Zones Spéciales de Conservation et Zones de Protection Spéciale)

La Directive 92/43 du 21 mai 1992 dite « Directive Habitats » prévoit la création d'un réseau écologique européen, dénommé « Réseau Natura 2000 », et constitué de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) et de Zones de Protection Spéciale (ZPS).
Les ZSC concernent les habitats naturels et les espèces animales et végétales d'intérêt communautaire (hors avifaune). Elles sont désignées à partir des Sites d'Importance Communautaire (SIC) proposés par les Etats membres et adoptés par la Commission européenne, tandis que les ZPS sont désignées, en application de la Directive « Oiseaux », sur la base des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

Sur la commune de Neuilly-en-Thelle il n'existe pas de sites Natura 2000 (*source : INPN)*

Dans un rayon de 20 km autour du territoire communale, 5 sites ont été recensés :

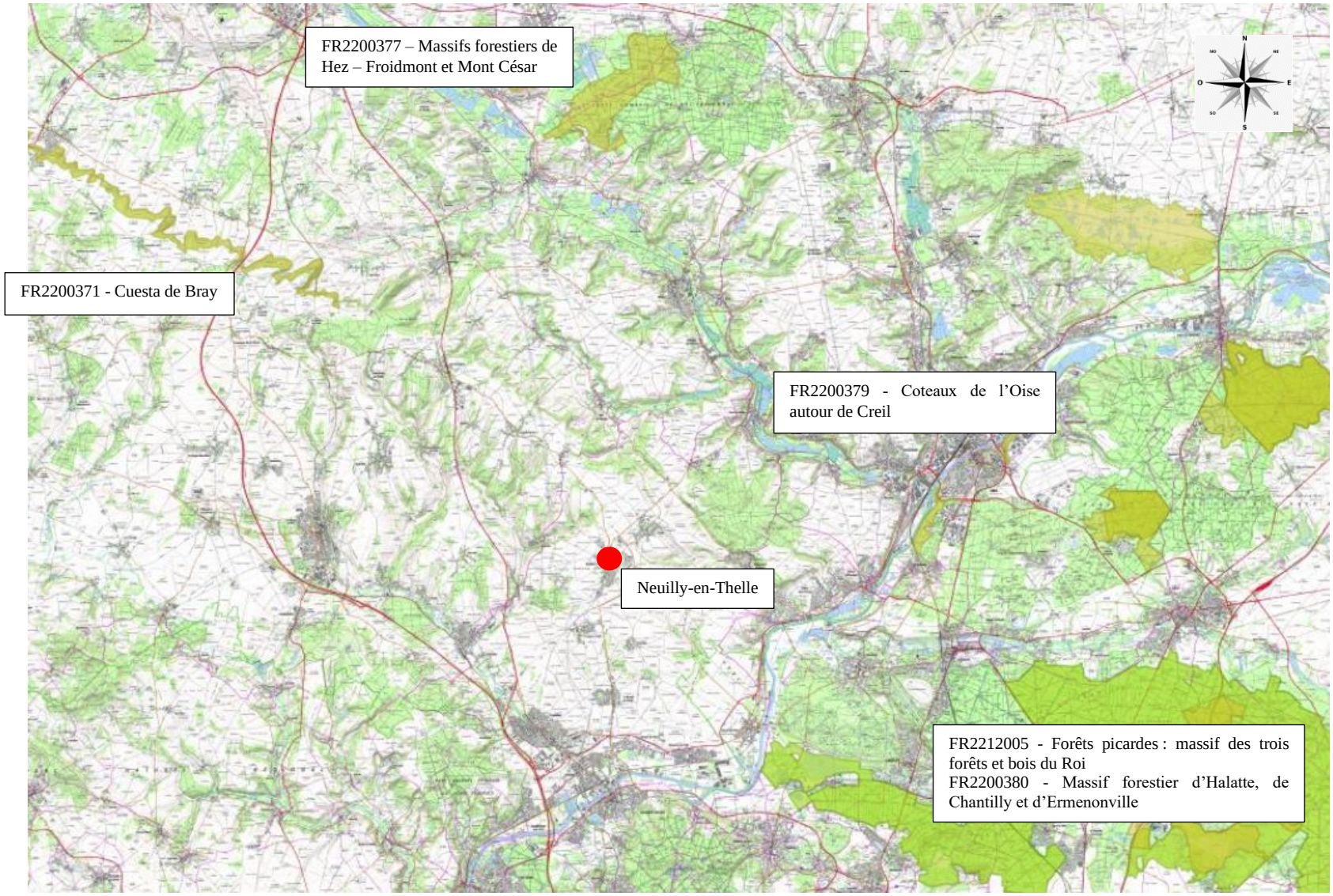
ZSC - Directive habitats :

- FR2200379 - Coteaux de l'Oise autour de Creil (10,5 km à l'est des limites communales)
- FR2200371 - Cuesta de Bray (11 km au nord-ouest des limites communales)
- FR2200377 – Massifs forestiers de Hez – Froidmont et Mont César (12 km au nord des limites communales)
- FR2200380 – Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville (13,5 km à l'est des limites communales)

ZPS – Directive oiseaux :

- FR2212005 : Forêt picardes : massif des trois forêts et bois du Roi (7 km à l'est des limites communales)

Localisation des sites Natura 2000 recensés dans un rayon de 20 km autour de la commune de Neuilly-en-Thelle :



Carte 11 : Localisation des sites Natura 2000 recensés dans un rayon de 20 km autour de la commune de Neuilly-en-Thelle

Les formulaires Standards de données de ces zones Natura 2000 sont fournis en annexe 2.

Les deux sites Natura 2000 les plus proches (Forêt picardes : massif des trois forêts et bois du Roi et Coteaux de l'Oise autour de Creil) se situent donc respectivement à 7 km et 10,5 km à l'est et sur un versant opposé (versant sud) de la vallée de l'Oise par rapport au territoire communal de Neuilly-en-Thelle.

Ils constituent un ensemble d'habitats forestiers, intra forestiers et péri forestiers sur substrats variés majoritairement sableux (massif des trois forêts) ou des pelouses inscrites à l'annexe 1 de la directive habitats qui constituent un ensemble unique, irremplaçable et de très grande valeur patrimoniale (coteaux de l'Oise).

Les 3 autres zones Natura 2000 identifiées dans un rayon de 20 km autour de la commune de Neuilly-en-Thelle, sont également localisées au sein d'unités hydrographiques différentes à la zone d'étude.

Etant donné l'absence de zone Natura 2000 au droit ou en limite des zones étudiées, l'enjeu vis-à-vis de ces zones de protection est faible.

En complément, l'analyse in situ des 7 secteurs à enjeu d'aménagement (cf. chapitre 3), permettra d'établir la liste des habitats naturels et taxons recensés au droit des terrains retenus, ceci afin de déterminer s'ils présentent des similitudes avec les habitats et/ou espaces mentionnés dans les FSD des zones Natura 2000.

2.2.2.3 Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et de type 2

Deux types de zones sont définis, les zones de type I, secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable et les zones de type II, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Aucune Zones Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique ne figure sur la commune de Neuilly-en-Thelle. 5 ZNIEFF de type 1 sont recensées sur les territoires voisins à la commune de Neuilly-en-Thelle.

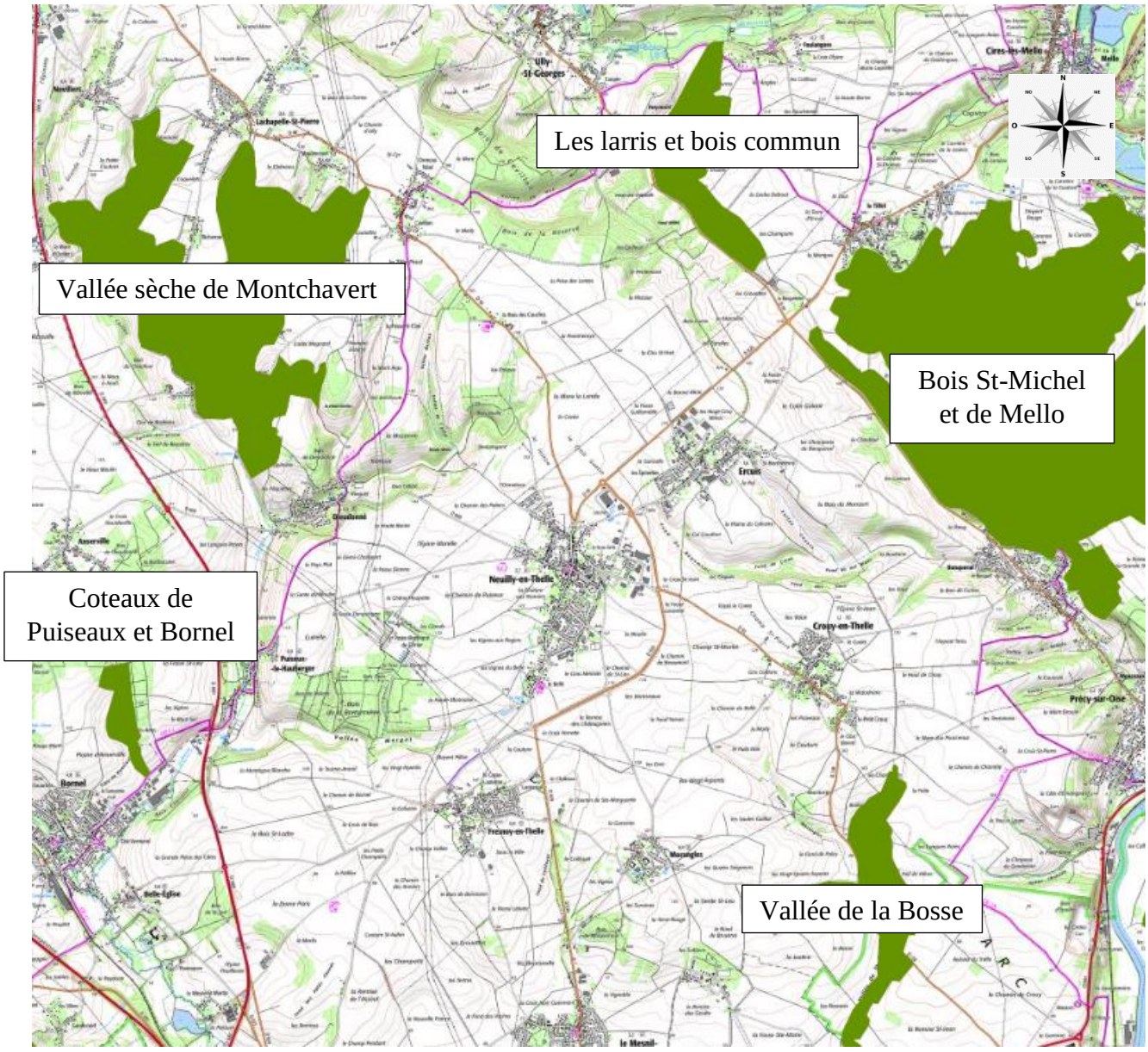
- **Les Larris et le bois commun**
- **Bois St-Michel et de Mello**
- **Vallée de la Bosse**
- **Coteaux de Puiseaux et Bornel**
- **Vallée sèche de Monchavert**

Comme indiqué au sein de l'état initial environnemental du PLU (*source : Arval*), il s'agit principalement de *coteaux et vallées boisées situés autour du territoire communal*, classés en ZNIEFF parce qu'ils constituent *des supports de continuité écologiques plus ou moins fonctionnelles entre les grands réservoirs de biodiversité que sont* les zone Natura 2000 citées précédemment. *Ils forment ainsi une trame verte, continuité de milieux boisés permettant aux espèces de se déplacer pour assurer leurs fonctions vitales.*

Ces ZNIEFF proches de territoire communale abritent principalement des habitats communs et espèces similaires. *Il s'agit principalement de boisement de type chênaies-charmaies qui*

abritent ponctuellement des milieux sensibles liés aux coteaux calcaires du Plateau de Thelle et aux pentes crayeuses des vallées sèches : lisières thermophiles, hêtraies sur calcaires et sur sols acides, pelouse et ourlets calcaires.

Ces milieux abritent des espèces végétales et animales rares, mais sont en régression, notamment du fait de l'abandon des pâturages qui conduit progressivement à une recolonisation forestière des milieux ouverts. La fermeture progressive des milieux par les boisements spontanés et la mise en culture des prairies sont les principaux facteurs influençant l'évolution de ces habitats remarquables. La ZNIEFF du Bois Saint-Michel située sur la commune de Cirès les Mello abrite, en plus des pelouses calcicoles et des lisières thermophiles, des landes sèches et des petites pelouses de substrat sableux.



Carte 12 : Localisation des ZNIEFF de type 1 et 2 en périphérie de la commune de Neuilly-en-Thelle

Comme pour les zones Natura 2000, la présente analyse bibliographique et les inspections de terrain viseront à déterminer si les habitats naturels recensés au droit des zones

d'étude, présentent des similitudes avec les milieux et taxons d'intérêts mentionnés dans les 5 fiches descriptives des ZNIEFF fournies en annexes 3.

Etant donné l'absence de ZNIEFF au droit ou en limite des zones étudiées, l'enjeu vis-à-vis de ces zones de protection est faible.

2.2.2.4 SRADDET Hauts-de-France (Corridors écologiques potentiels)

La loi NOTRe crée l'obligation pour les régions de produire un nouveau schéma de planification, dénommé SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) qui fusionne plusieurs schémas existants répartis dans 5 thématiques :

- **Climat air énergie**
- **Infrastructures de transports et intermodalité**
- **Biodiversité**
- **Déchets**
- **Numérique**

Au niveau de la région Hauts-de-France, le SRADDET est approuvé par arrêté préfectoral depuis le 4 août 2020.

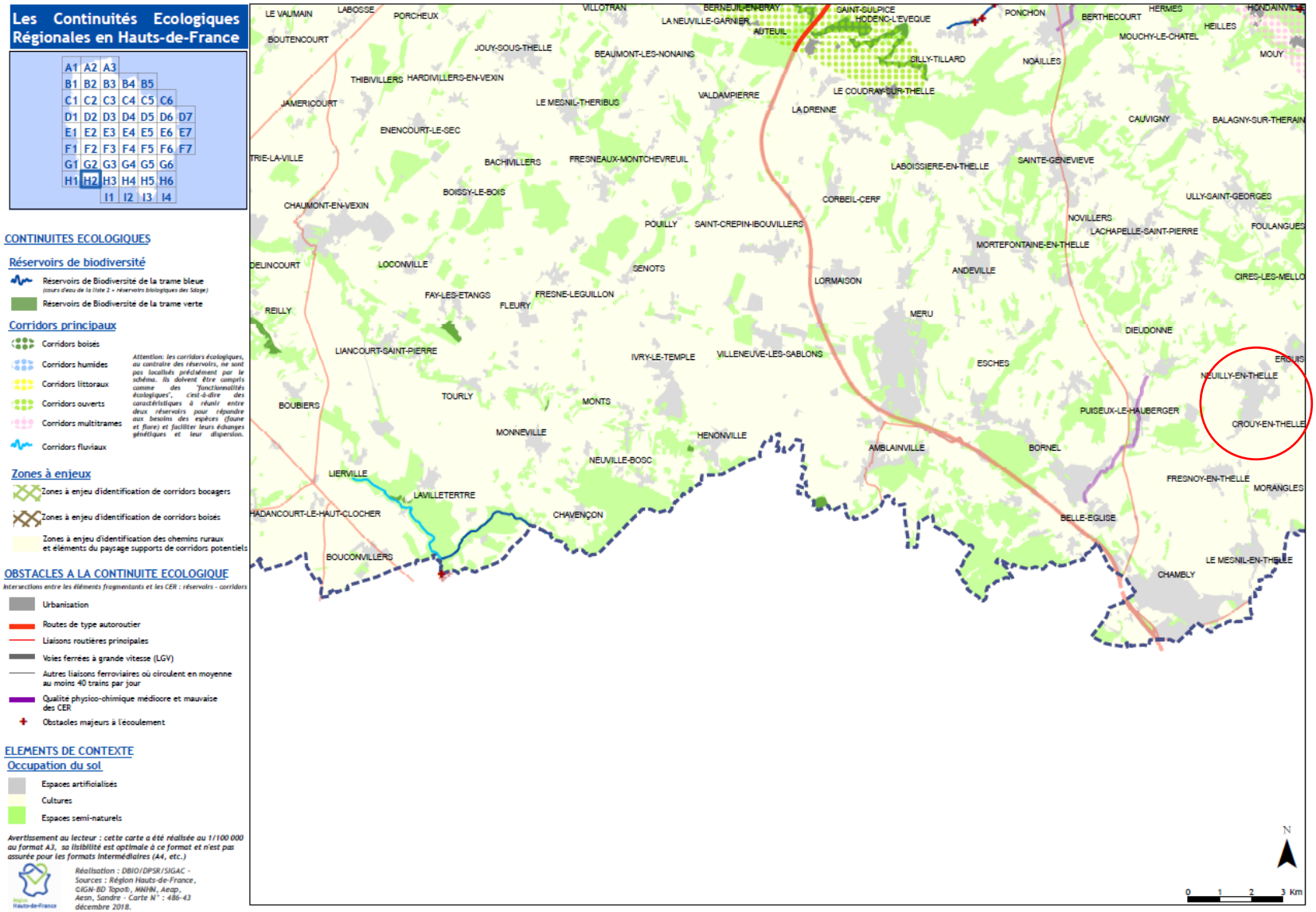
La loi de programmation pour la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) ont instauré les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE) afin d'identifier la trame verte et bleue et de définir les mesures garantissant sa préservation ou sa remise en état. Ce schéma sectoriel a été intégré au SRADDET afin d'afficher un objectif de moyen et long terme sur le territoire régional au sujet de la protection et de la restauration de la biodiversité.
La Trame Verte et Bleue (TVB) a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles.

La trame verte et bleue est le réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées au travers de démarches de planification ou de projet à chaque échelle territoriale pertinente. C'est un outil d'aménagement durable du territoire. Les continuités écologiques constituant la trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

La trame verte et bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

Elle doit permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation.

Selon ce diagnostic des continuités écologiques, au droit de la commune de Neuilly-en-Thelle, il n'existe pas de réservoir de biodiversité de la trame verte ou la trame bleue. Aucun corridor ou zone à enjeux ne sont recensés.



Carte 13 : Continuités écologiques au droit de la commune de Neuilly-en-Thelle

Les éléments de contexte (occupation des sols) de la commune sont principalement composés d'espaces artificialisés et de cultures. Deux espaces semi-naturels sont localisés à l'ouest de la trame urbaine.

La SRADDET de la région Hauts-de-France et le SRCE qu'il intègre, permettent d'identifier la trame verte et bleue présente au droit ou à proximité des zones étudiées.

Ainsi, il n'existe pas de réservoir de biodiversité ou de corridor identifié au droit du territoire communal de Neuilly-en-Thelle. L'enjeu vis-à-vis du SRADDET est faible.

Les investigations de terrain permettront de confirmer ou non l'absence de corridor au droit des secteurs à enjeu d'aménagement.

2.3 Plans, programmes et études applicables au projet : SCoT Thelloise

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), créé par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU), détermine les conditions permettant d'assurer :

- Un principe d'équilibre
- Un principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale
- Un principe de respect de l'environnement

Il fixe les orientations générales et détermine les grands équilibres du territoire. Il s'articule autour des 3 principaux documents suivants :

- Rapport de présentation du SCoT
- PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable)
- Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

Dans le cas présent, la commune de Neuilly-en-Thelle, qui appartient à la Communauté de Communes Thelloise, est intégrée au SCoT Thelloise qui est en cours d'élaboration. Les travaux du SCoT sont actuellement suspendus en raison de l'entrée de la commune d'Ansacq au sein de la CCT au 1er janvier 2022. L'actualisation des diagnostics est en cours.

Néanmoins, 3 documents du SCoT Thelloise sont disponibles sur le site internet de la CCT :

- Evaluation environnementale (AUDDICE)
- Présentation du SCoT de Thelloise
- SCoT Questions/Réponses des élus de la CC Thelloise

Ainsi selon le projet de PADD, celui-ci a pour axe de développement d' « Assurer *un développement vertueux et durable qui préserve les qualités environnementales et patrimoniales, garantes du cadre de vie* ». Il est notamment indiqué comme objectif de « *Préserver et valoriser la richesse et la variété de la Trame Verte et Bleue (TVB)* ».

Par ailleurs, toujours selon les documents disponibles sur le site internet de la CCT, le Document d'Orientations et d'Objectifs reprend les points suivants :

- Veiller à protéger les éléments écologiques jouant un rôle dans la dynamique hydraulique du territoire (haies, talus, mares, zones humides et les abords des cours d'eau)
- Intégrer les mesures du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands afin que les masses d'eau du territoire atteignent un bon état
- Poursuivre la réflexion sur la création d'une trame verte et bleue sur le territoire
- Veiller à préserver les secteurs reconnus pour leur sensibilité écologique et les écotones de ces secteurs, notamment à travers la préservation des lisières

Selon l'analyse bibliographique des zones naturelles d'intérêt reconnu au droit de la commune de Neuilly-en-Thelle au sein du SCoT, il n'existe pas de secteur reconnu pour leur sensibilité écologique, d'écotone, de zone à dominante humide ou de corridor identifié au droit du territoire communale.

L'enjeu vis-à-vis des objectifs du SCoT est donc faible.

Les investigations de terrain permettront de confirmer ou non l'absence d'élément écologique à préserver au droit des secteurs à enjeu d'aménagement.

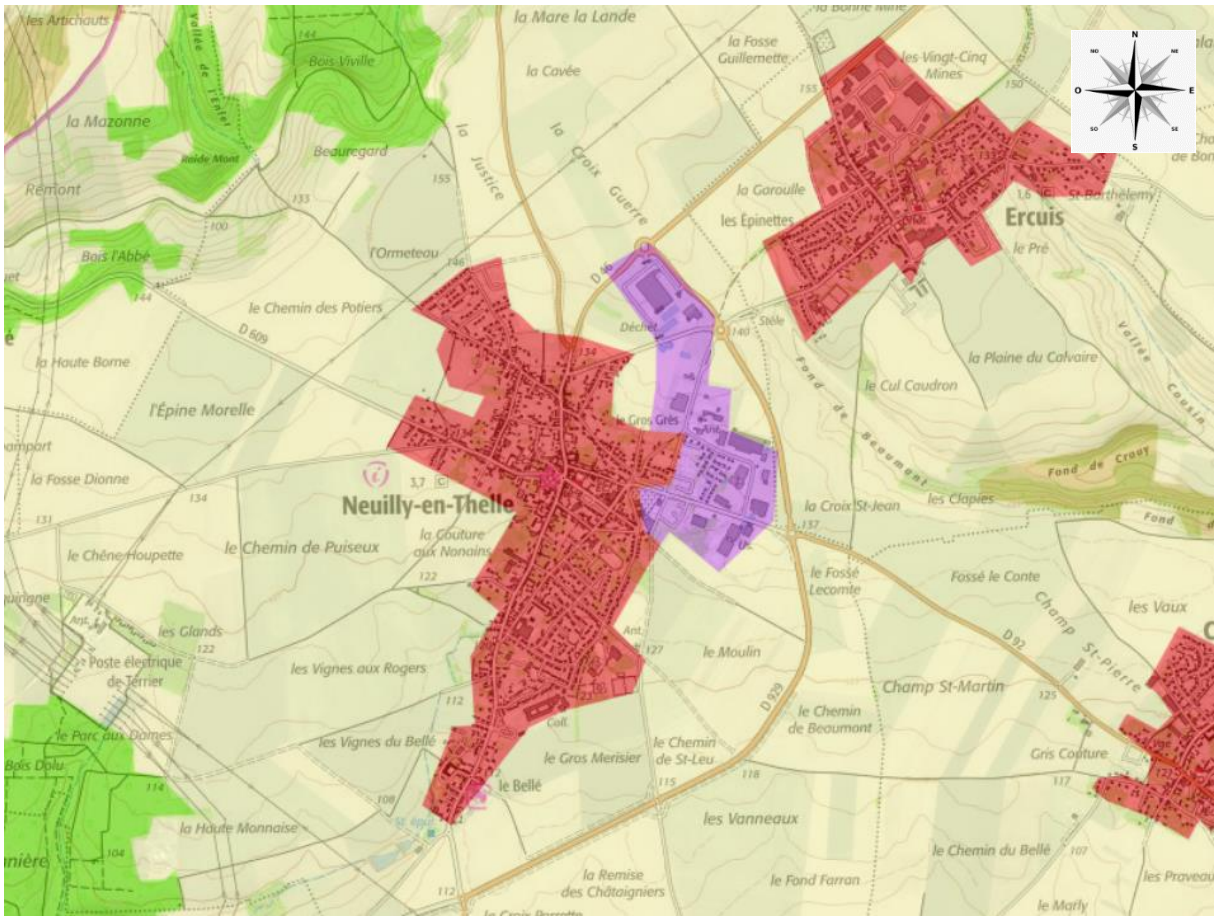
2.4 Analyse faune, flore et habitats naturelles des bases de données existantes

Le présent chapitre constitue l'analyse faune, flore et habitats naturels de toutes les bases de données communales, régionales et nationales connues sur la faune et la flore (DREAL Hauts-de-France, Picardie Nature, Conservatoire Botanique National de Bailleul, LPO : Ligue pour la Protection des Oiseaux, INPN : Inventaire National du Patrimoine Naturel, association naturaliste locale…).

Selon la carte d'occupation des sols (2018) issue de Géoportail, basée sur la classification Corine Land Cover, les 3 zones d'étude suivantes sont occupées par des terres cultivées :

- Secteur du chemin de la Procession
- Secteur de la zone d'activité au nord
- Secteur de la zone d'activité au sud

La partie sud de la ferme du Bellé est également classée comme terre cultivée. Les autres secteurs à enjeu d'aménagement se trouve au cœur du tissu urbain.



Carte 14 : Carte d'occupation des sols, Corine Land Cover (2018)

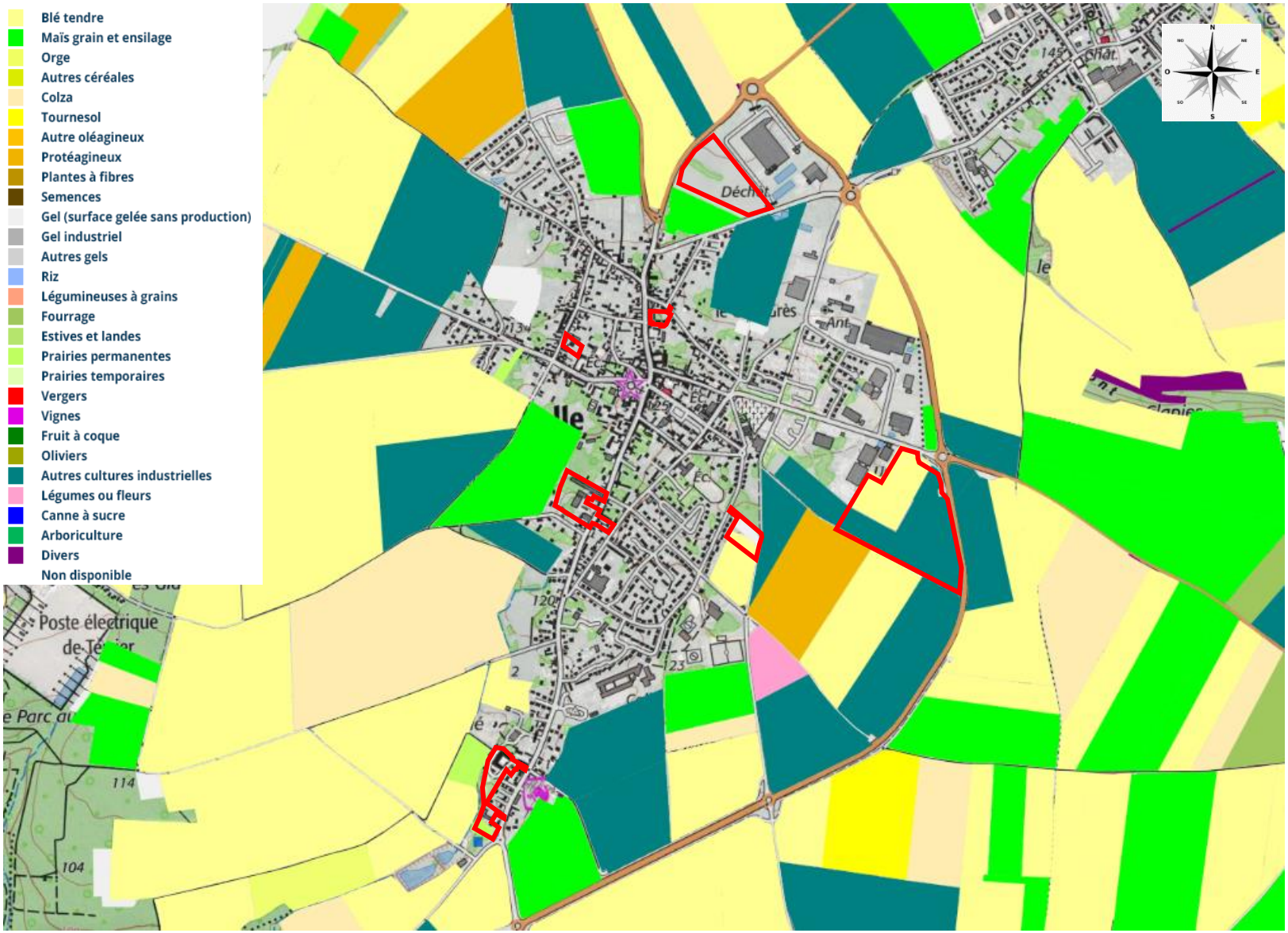
Selon le registre parcellaire graphique (RPG) de 2019 (*source : Géoportail*), sur les 7 zones étudiées, 2 sont exclusivement occupées de grandes parcelles cultivées :

- Secteur du chemin de la Procession (surface gelée sans production et blé tendre)
- Secteur de la zone d'activité au sud (blé tendre et autre cultures industrielles)

La partie sud du secteur à enjeu d'aménagement de la ferme du Bellé est classée en « prairie permanente ».

Le secteur de la zone d'activité nord n'est pas classé comme zone agricole au sein du registre parcellaire graphique de 2019. Le RPG 2017 le classait comme zone cultivée (Maïs grain et ensilage)

Selon cette première analyse des grands habitats naturels au droit des zones d'étude, ceux-ci ne présentent à priori pas d'enjeux « écologiques » vis-à-vis des aménagements projetés. Ils ne présentent pas de similitude avec les habitats d'intérêt cités au sein des Zones Natura 2000 et ZNIEFF.



Carte 15 : Occupation des sols (RPG 2019) et secteurs à enjeu d'aménagement

Les bases de données Picardie Nature (clicnat) et du CBNB (digital2) permettent un accès aux espèces faunistique (Picardie Nature), floristique et aux habitats naturels (CBNB) présents sur les territoires communaux. Selon ces deux bases, les enjeux biodiversités connus recensés sur la commune de Neuilly-en-Thelle (60) sont fournis en annexe 4.

Au total, ces inventaires recensent 178 espèces végétales réparties de la façon suivante :

- 1 protégées et/ou menacées : *Gagea villosa*
- 16 caractéristiques de zones humides
- 4 déterminantes de ZNIEFF
- 4 d'intérêt patrimonial
- 3 exotiques envahissantes

Comme l'indique sa fiche descriptive issue du Conservatoire botanique national du Bassin Parisien fournie en annexe 5, la *Gagea Villosa* est une plante des terrains cultivés (champs, vignes, vergers) et des friches sur sols sablonneux ou pierreux.

Et 71 espèces animales réparties de la façon suivantes :

- 24 insectes
- 5 mammifères
- 52 oiseaux

Sur ces 71 espèces animales, 6 espèces avifaunistiques sont considérées comme « quasi-menacées » à « en danger », selon la base de données Picardie Nature :

- Cochevis huppé (*Galerida cristata*)
- Grive Litorne (*Turdus pilaris linnaeus*)
- Busard cendré (*Circus pygargus*)
- Goéland brun (*Larus fuscus*)
- Vanneau huppé (*Vanellus vanellus*)
- Busard Saint-Martin (*Circus cyaneus*)

Parmi ces 6 espèces, seules la Cochevis huppé, le Busard cendré et le Busard Saint Martin sont coutumiers des zones agricoles. La grive Litorne est inféodée aux boisements de conifère, tandis que le Goéland brun, le Vanneau huppé privilégient les pièces d'eau,

Une espèce de mammifère est classée comme sensible, il s'agit de la chauve-souris Pipistrelle commune (*Pipistrelus pipistrelus*). Cette espèce constitue la plus commune d'Europe et est adepte de tous les milieux.

Sur la base de cette analyse bibliographique, les taxons potentiellement présents sur le site sont inféodés aux grands espaces ouverts de cultures et/ou fréquentes les espaces urbanisés (espèces rudérales). La *Gagea Villosa*, qui est une plante des terrains cultivés, est donc potentiellement présente au droit des secteurs à étudier. Elle devra être recherchée, tout comme les espèces avifaunistiques quasi-menacées selon la base de données Picardie Nature.

La flore et la faune caractéristiques des habitats forestiers, pelouses inscrites à l'annexe 1 de la directive habitat, coteaux calcaires, landes, réservoir de biodiversité, semblent très peu probables au droit des zones d'étude.

L'enjeu lié aux bases de données existante est moyen.

Les investigations menées dans le cadre de l'exploration de terrain viseront à vérifier que les aménagements projetés ne constituent pas une menace contre la faune et la flore d'intérêt qui pourrait être recensées sur les sept secteurs à enjeu d'aménagement.

2.5 Conclusion sur les enjeux identifiés issus de l'analyse bibliographique

Selon la présente analyse bibliographique, les parcelles retenues au droit des secteurs à enjeu d'aménagement, d'une emprise totale d'environ 16,2 hectares, n'interfèreront pas directement avec une zone naturelle d'intérêt reconnu :

- Site Natura 2000 le plus proche situé à 7 km à l'est : massif des trois forêts et bois du Roi, Massif forestier d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville
- Aucune ZNIEFF au droit de la commune de Neuilly-en-Thelle
- Absence de zone à dominante humide au droit de la commune

Selon le SRADDET Hauts-de-France, le territoire communal n'abrite pas de réservoir de biodiversité ou de corridor identifié.

La carte d'occupation des sols (2018) indique que la majorité des zones étudiées est composée exclusivement de culture. Les autres secteurs à enjeu d'aménagement se trouve au cœur du tissu urbain. Ainsi, il est très peu probable de retrouver au droit de ces sites, des habitats d'intérêt recensés au droit des zones Natura 2000 et/ou des ZNIEFF voisines.

Pour finir, selon l'analyse bibliographique, les taxons potentiellement présents sur le site sont inféodés aux grands espaces ouverts de cultures et aux zones urbaines (jardins entretenus, potagers). La flore et la faune caractéristiques des habitats forestiers, pelouses inscrites à l'annexe 1 de la directive habitat, coteaux calcaires, landes, semblent très peu probables au droit des zones d'étude.

Une attention particulière devra être portée sur la potentielle présence de la *Gagea Villosa* et des espèces avifaunistiques quasi-menacées.

3 Analyse in situ : exploration de terrain 2022

Suite à l'analyse bibliographique, un recensement faune, flore et habitats naturels a été réalisé sur 4 journées de terrain (7, 9, 12 et 15 septembre 2022). Ceci afin d'inspecter l'ensemble des parcelles concernées par les 7 secteurs à enjeux d'aménagement et de déterminer les enjeux écologiques des sites en présentiel.

Les habitats et espèces listées dans le cadre de l'étude bibliographique (cf. annexe 2, 3, 4 et 5) ont été confrontés aux observations de terrain et cette analyse a permis d'aboutir à la délimitation et désignation d'habitats naturel.

3.1 Habitats naturels

3.1.1 Aspects méthodologiques

La définition de la carte des habitats est un élément essentiel de la présente étude. La précision de la carte est fonction des enjeux des projets sur les milieux naturels selon les 3 classes suivantes :

- Pour les projets à implanter dans les milieux banals, de faible impact prévisible (espace agricole intensif, espace fortement anthropisé en milieu urbain) : identifier et cartographier les habitats selon la nomenclature Corine-biotope de niveau 3, de préférence sur une photographie aérienne.
- Pour les projets de catégorie intermédiaire (espace agricole extensif, milieu naturel, ZNIEFF de type II, présence d'habitats ou d'espèces des listes rouges, zones humides) : identifier et cartographier les habitats selon la nomenclature Corine-biotope de niveau 3 ou par la méthode phytosociologique au stade de l'alliance, en spécifiant les habitats relevant de l'arrêté ministériel du 16 novembre 2001 (relatif à la liste des habitats et des espèces qui peuvent justifier la désignation de ZSC, Zones Spéciales de Conservation d'après la directive européenne habitats, faune, flore), ceux inscrits en liste rouge régionale et les zones humides telles que définies dans le décret n°2007-135 du 30 janvier 2007.
- Pour les projets en milieu sensible ou de fort impact prévisible (projet dans ou à proximité d'un site Natura 2000, PNR, APB, ZNIEFF de type I, présence d'espèces protégées, présence d'habitats d'intérêt communautaire) : identifier les secteurs présentant un intérêt patrimonial particulier (habitats relevant de l'arrêté ministériel du 16 novembre 2001 ou en liste rouge régionale), pousser la détermination jusqu'au niveau de l'association et faire des cartes en zoom de ces secteurs.

Dans le cas présent, les secteurs à enjeu d'aménagement sont considérés dans des milieux banals (espace agricole et centre bourg de la commune de Neuilly-en-Thelle).

Pour définir les habitats, présentés dans le chapitre suivant, la méthodologie suivante a été suivie :

- Photo-interprétation des grands ensembles floristiques (culture, strate herbacée, arbustive et arborescente) et quadrillage de ces zones de végétation homogène.
- Inventaires des placettes réparties à partir du quadrillage

- Description des cortèges floristiques (espèces caractéristiques, espèces phares, sensibilités…)

3.1.2 Recensement et descriptions des habitats

La description des formations végétales et des habitas ci-dessous repose sur la typologie "Corinne Biotope" (version mise à jour le 02/05/2013).

La typologie CORINE Biotopes est un système hiérarchisé de classification des habitats européens élaboré dans le cadre du programme CORINE (Coordination of Information on the Environnent). L'objectif était d'identifier et de décrire les biotopes d'importance majeure pour la conservation de la nature au sein de la Communauté européenne. Cette typologie parue en 1991 (Devillers et al.) comporte 2584 codes répartis en 7 grandes familles de milieux (1. Coastal and halophytic communities, 2. Non-marine waters, 3. Scrub and grassland, 4. Forests, 5. Bogs and marshes, 6. Inland rocks, screes and sands, 8. Agricultural land and artificial landscapes). Les habitats naturels et semi-naturels sont plus ou moins détaillés selon les cas avec une précision accrue pour certains types de végétations considérés comme ayant un fort intérêt patrimonial en Europe, les autres habitats sont traités plus sommairement.

Dans le cas présent, le niveau de précision minimum est le niveau 3.

Les 6 grands ensembles recensés, au droit des 7 secteurs à enjeux d'aménagement, sont les suivants :

Code corine niveau	Description (typo code corine biotope)	Code couleur sur la carte des habitats	Habitat d'intérêt communautaire (directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992)	Habitat de zone humide (arrêté du 24 juin 2008)
31.8	**Fourrés** *Formations pré- et postforestières, la plupart du temps caducifoliées, d'affinités atlantiques ou médio-européennes, caractéristiques de la zone de forêts caducifoliées, mais colonisant aussi des stations fraîches, humides ou perturbées de la zone forestière sempervirente méditerranéenne.*		**Non**	**p.**
38.2	**Prairies de fauche de basse altitude** *Prairies de fauche mésophiles, de basse altitude, fertilisées et bien drainées, avec Arrhenaterum elatius, Trisetum flavescens, Anthriscus sylvestris, Heracleum sphondylium, Daucus carota, Crepis biennis, Knautia arvensis, Leucanthemum vulgare, Pimpinella major, Trifolium dubium, Geranium pratense ; elles sont bien caractéristiques de la zone euro-sibérienne.*		**Non**	**p.**
82.1	**Champs d'un seul tenant intensément cultivés :** Cultures intensives, impliquant une fertilisation chimique ou organique modérée à importante et/ou une utilisation systématique de pesticides, avec une occupation complète du sol sur terrains secs.		**Non**	**Non**
84.3	**Petits bois, bosquets**		**Non**	**p.**
85.3	**Jardins**		**Non**	**Non**
86.5	**Serres et constructions agricoles**		**Non**	**Non**

Tableau 1 : Habitats recensés sur les zones d'étude selon le Code CORINE

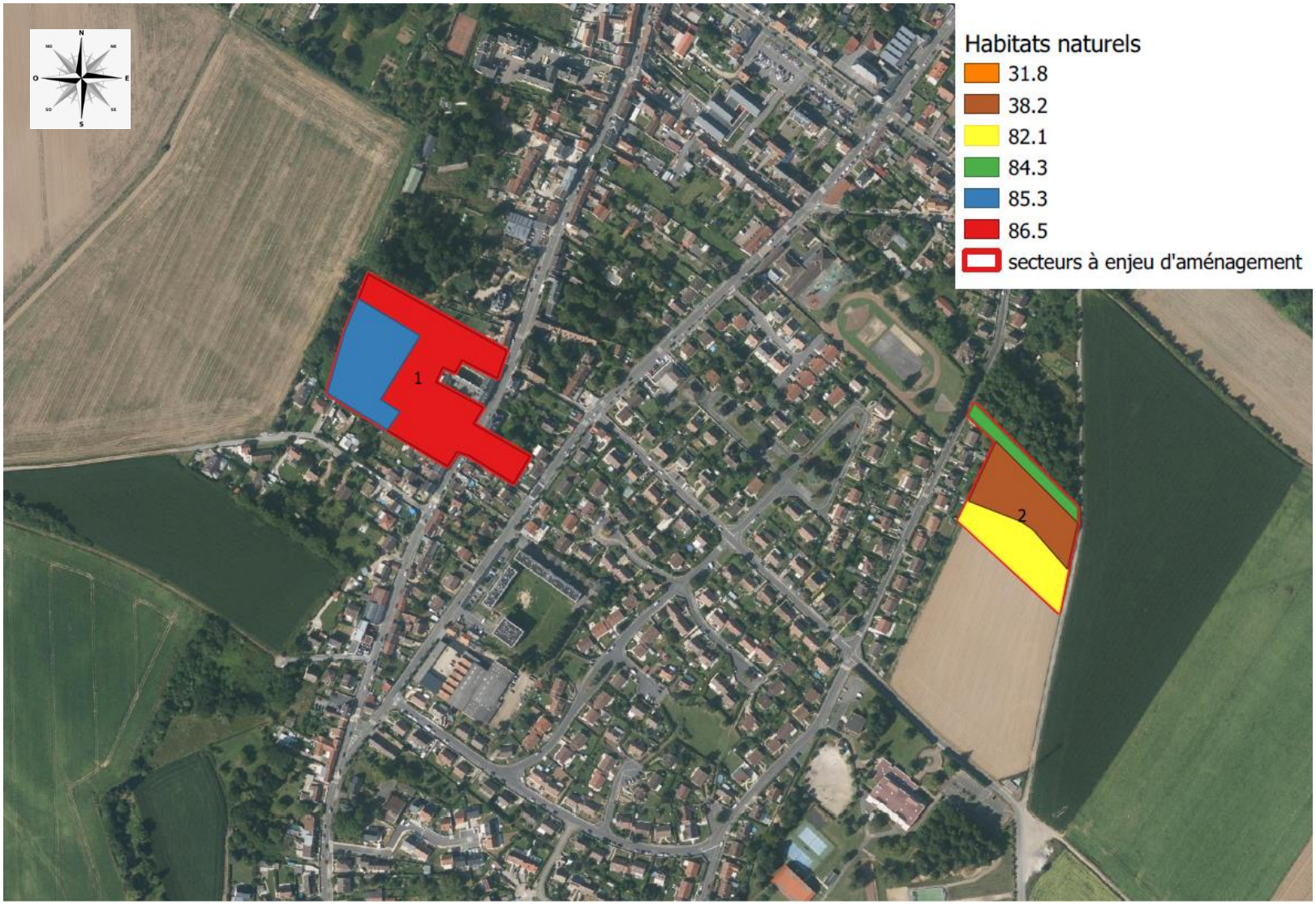
Légende :

Habitat coté « H » signifie que cet habitat, ainsi que, le cas échéant, tous les habitats de niveaux hiérarchiques inférieurs sont caractéristiques de zones humides.

Pour ces habitats cotés « p » (pro parte), de même que pour les habitats qui ne figurent pas dans ces listes (c'est-à-dire ceux qui ne sont pas considérés comme caractéristiques de zones humides), il n'est pas possible de conclure sur la nature humide de la zone à partir de la seule lecture des données ou cartes relatives aux habitats.

Les cartes des habitats naturels recensés au droit des 7 secteurs à enjeu d'aménagement sont reprises ci-après :

Localisation des différents habitats :



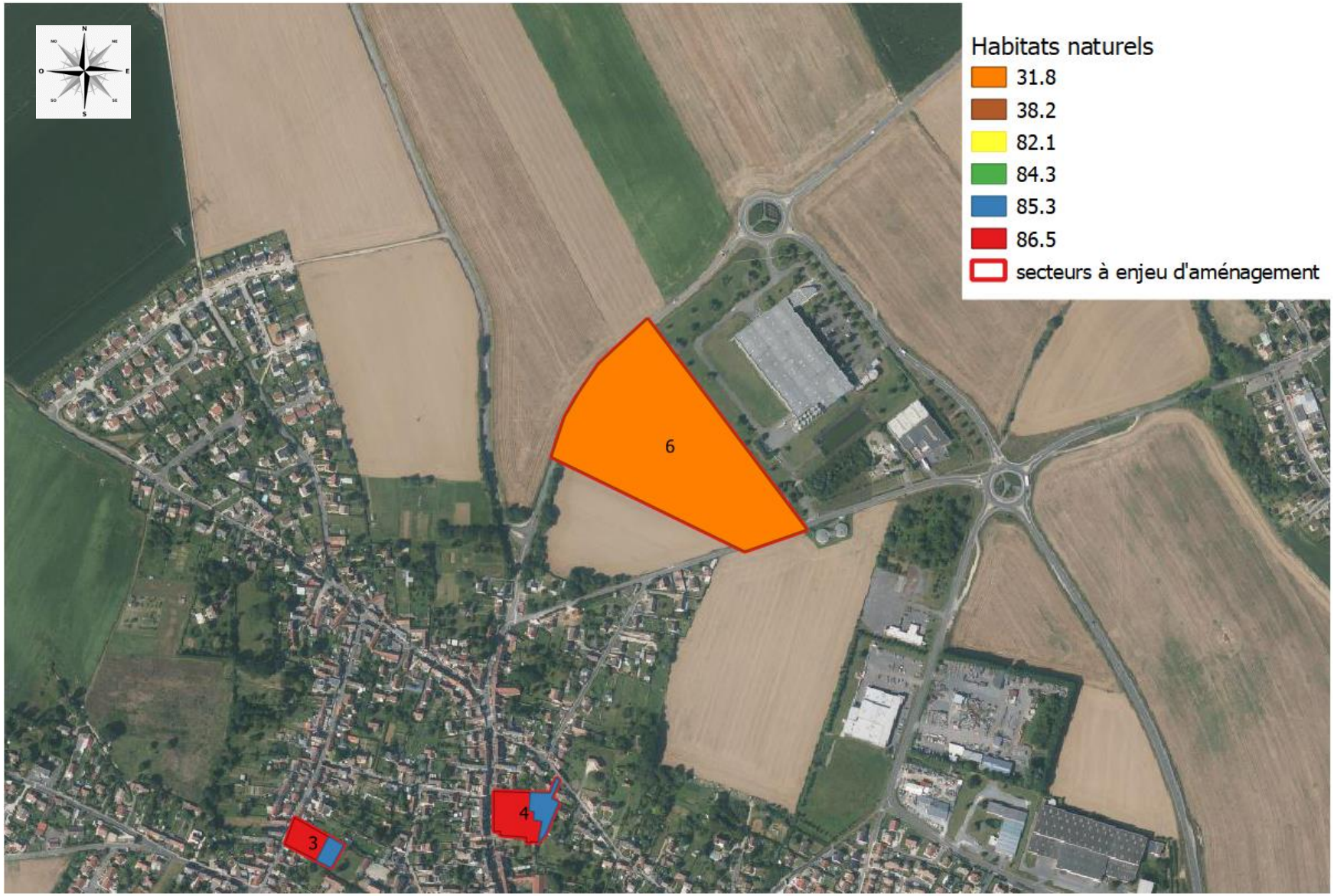
Carte 25 : Localisation des habitats naturels recensés au droit des terrains retenus pour le secteur du corps de ferme et bâti agricole rue de Paris et le secteur du chemin de la procession



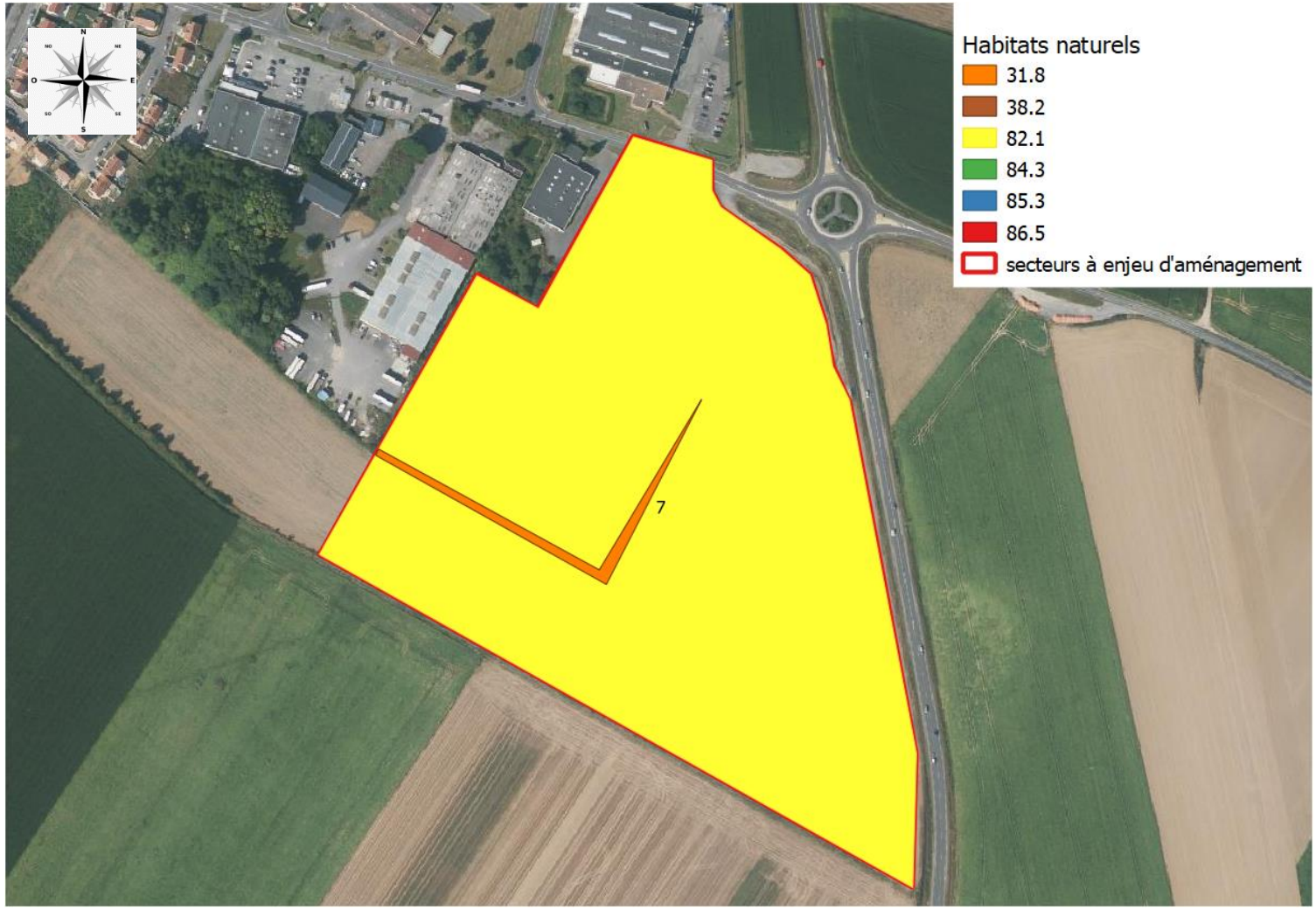
Carte 25 : Localisation des habitats naturels recensés au droit des terrains retenus pour le secteur de pépinière et le secteur du corps de ferme de la rue de Beauvais



Carte 25 : Localisation des habitats naturels recensés au droit des terrains retenus pour le secteur du corps de ferme du Bellé



Carte 25 : Localisation des habitats naturels recensés au droit des terrains retenus pour le secteur de la zone d'activité au nord



Carte 25 : Localisation des habitats naturels recensés au droit des terrains retenus pour le secteur de la zone d'activité au sud

Illustrations :



Fourré (code corine 31.8) du secteur de la zone d'activité nord et fourré linéaire du secteur de la zone d'activité sud



Parcelles cultivées (code corine 82.1) du secteur de la zone d'activité sud et du secteur du chemin de la Procession



Serres et constructions agricoles (code corine : 86.5) des secteurs du corps de ferme rue de Paris et de la pépinière



Prairie (code corine 38.2) du secteur du corps de ferme de Bellé et du secteur du chemin de la Procession

3.1.3 Enjeux habitats

La définition des habitats met en évidence au droit des sept sites étudiés une majorité surfacique de champs d'un seul ou plusieurs tenants intensément cultivés (code corine 82.1), des fourrés de type formations pré forestières au droit de la zone d'activité au nord et au droit de la zone d'activité au sud. Ce point confirme l'occupation des sols de 2018 et le RPG de 2019 (cf. chapitre 2.4).

Au droit du secteur de la zone d'activité au nord, le jeune fourré (code corine 31.8) est principalement composé de jeune Bouleau verruqueux (*Betula pendula*), Saule marsault (*Salix caprea*) et Peuplier faux tremble (P*opulus tremuloides*) accompagnés d'espèces exotiques envahissantes.

Le fourré linéaire de la zone d'activité au sud et le fourré recensé à l'est du secteur de la ferme du Bellé est composé d'espèces arbustive et arborescente (Sureau noir, Aubépine, Prunelier, Coudrier, Frêne, etc.).

En complément de ces habitats naturels fréquents et communs, il a pu être recensée deux prairies de basse altitude (secteur du chemin de la procession et secteur de la ferme du Bellé).

Au sein de la trame urbaine les corps de ferme (code corine 86.5) sont accompagnés de leurs jardins ornementaux ou potagers (code corine 85.3).

Enfin, une lisière de boisement (code corine 84.3 avec Charme, Coudrier, Aubépine, etc.) urbain est localisée au droit du secteur du chemin de la Procession.

Aucun de ces habitats ne peut être qualifié d'habitat d'intérêt communautaire de la directive « habitats » (directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992). De même ils ne peuvent être considérés comme des habitats caractéristiques de zone humide au regard de l'arrêté du 24 juin 2008.

L'enjeu habitats naturels au droit de l'emprise des zones à enjeu d'aménagement est faible.

3.2 Flore

3.2.1 Aspects méthodologiques

En complément de la définition des habitats, des relevés phytosociologiques ont été réalisés sur les 7 zones d'étude. Pour chaque habitat, les espèces ont été recensées et nommées par leur nom scientifique. Ainsi l'inventaire floristique a permis de :

- Identifier et cartographier par habitats les espèces protégées en application des dispositions de l'article 12 de la directive habitats, faune, flore (qui renvoie à la liste d'espèces de l'annexe IV) ;

- Identifier et cartographier les espèces protégées en application des dispositions de l'article L. 411-1 et L.411-2 du code de l'environnement ;
- Identifier et cartographier les espèces inscrites en liste rouge régionale ;
- Préciser les statuts de menace des espèces et des habitats à partir notamment des listes rouges ;
- Préciser le degré de protection (régionale, nationale, internationale) des espèces.

3.2.2 Résultat de l'inventaire floristique

Suite à ce recensement, 62 espèces ont été recensées lors des investigations sur les secteurs à enjeux d'aménagement. La flore présentée ci-dessous est typique des milieux ouverts (cultures), petits boisements urbains, fourrés, bord de route et zone urbaine.

Le secteur à enjeu d'aménagement du corps de ferme de la rue de Beauvais n'a pas pu être visité, faute d'accessibilité.

La saison (fin d'été : 7, 9, 12 et 15 septembre 2022) retenue pour les investigations ponctuelles de terrains, couplées avec l'analyse bibliographique préalable, permet d'appréhender les enjeux floristiques des 7 sites destinés à l'urbanisation à plus ou moins long terme, dans le cadre du présent diagnostic écologique.

Le tableau « statuts des espèces floristiques recensées », permet de définir précisément le statut d'intérêt, de rareté et de protection de l'ensemble des espèces rencontrées sur site. Ces informations sont issues du jeu de données « Liste des plantes vasculaires (Ptéridophytes et Spermatophytes) citées dans les Hauts-de-France (02, 59, 60, 62, 80) et en Normandie orientale (27, 76). Référentiel taxonomique et référentiel des statuts des plantes vasculaires de DIGITALE. Version 3.2b. » en date du 24/12/2020 et issu du CBNB.

Pour chaque espèce, les champs suivants sont renseignés :

- Nom complet
- Nom français
- Rareté
- Menace région
- Menace France
- Menace Europe
- Directive Habitats, Faune, Flore - Annexe II
- Directive Habitats, Faune, Flore - Annexe IV
- Directive Habitats, Faune, Flore - Annexe V
- Protection nationale - Annexe 1
- Protection nationale - Annexe 2
- Protection régionale
- CITES - Annexe A
- CITES - Annexe B
- CITES - Annexe D
- Liste rouge régionale

- Intérêt patrimonial
- Déterminant de ZNIEFF
- Indicateur Zones Humides
- Exotique envahissante
- Localisation de l'observation parmi les 7 secteurs à enjeu d'aménagement.

Les descriptions de ces différents champs sont fournies en annexe 6. Pour les définitions des différentes abréviations utilisées au sein du tableau, se référer au glossaire.

Nom complet	Nom français	Rareté	Menace Région	Menace France	Menace Europe	Usage cultural principal	Directive Habitats, Faune, Flore - Annexe II	Directive Habitats, Faune, Flore - Annexe IV	Directive Habitats, Faune, Flore - Annexe V	Protection nationale - Annexe 1	Protection nationale - Annexe 2	Protection régionale	CITES - Annexe A	CITES - Annexe B	CITES - Annexe D	Liste rouge régionale	Intérêt patrimonial	Déterminant de ZNIEFF	Indicateur Zones Humides	Exotique envahissant	Localisation						
																					1	2	3	4 (présence supposée)	5	6	7
Artemisia vulgaris L., 1753	Armoise commune ; Herbe à cent goûts	CC	LC	LC	LC	d	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N			X	X			
Symphyotrichum lanceolatum (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster lancéolé	PC	NAo	[NA]	[NE]	j	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	A						X	
Crataegus monogyna Jacq., 1775	Aubépine à un style	CC	LC	LC	LC	p;j	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N		X	X	X			X
Heracleum sphondylium L., 1753	Berce commune (s.l.) ; Berce des prés ; Grande berce	CC	LC	LC	NE	#	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N	X					X	
Triticum aestivum subsp. aestivum L., 1753	Blé tendre	AC	NAo	[NA]	[NE]	a	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N							X
Betula pendula Roth, 1788	Bouleau verruqueux	CC	LC	LC	LC	p;d;j	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N		X				X	
Buddleja davidii Franch., 1887	Buddléia de David ; Arbre aux papillons	C	NA	[NA]	[NE]	p;j	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	A						X	
Daucus carota L., 1753	Carotte sauvage (s.l.)	CC	LC	LC	LC	a;p	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N			X	X	X	X	X
Carpinus betulus L., 1753	Charme commun	CC	LC	LC	LC	s;p;j	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N	X						
Chenopodium album L., 1753	Chénopode blanc (s.l.)	CC	LC	LC	NE	#	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N			X	X			
Elytrigia repens (L.) Desv. ex Nevski, 1934	Chiendent commun (s.l.)	CC	LC	LC	NE	#	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N			X	X			
Cirsium arvense (L.) Scop., 1772	Cirse des champs	CC	LC	LC	NE	#	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N	X				X	X	X
Cirsium vulgare subsp. vulgare (Savi) Ten., 1838	Cirse commune	CC	LC	LC	NE	#	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N	X	X	X		X	X	
Clematis vitalba L., 1753	Clématite des haies ; Herbe aux gueux	CC	LC	LC	NE	j	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N					X		
Symphytum officinale subsp. officinale L., 1753	Consoude officinale	CC	LC	NE*	NE*	p	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Nat	N					X		
Cornus sanguinea subsp. sanguinea L., 1753	Cornouiller sanguin	CC	LC	LC	NE	p;j	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N		X				X	X
Dactylis glomerata subsp. glomerata L., 1753	Dactyle aggloméré	CC	LC	LC	NE	a;p	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N		X		X	X	X	

Nom complet	Nom français	Rareté	Menace Région	Menace France	Menace Europe	Usage cultural principal	Directive Habitats, Faune, Flore - Annexe II	Directive Habitats, Faune, Flore - Annexe IV	Directive Habitats, Faune, Flore - Annexe V	Protection nationale - Annexe 1	Protection nationale - Annexe 2	Protection régionale	CITES - Annexe A	CITES - Annexe B	CITES - Annexe D	Liste rouge régionale	Intérêt patrimonial	Déterminant de ZNIEFF	Indicateur Zones Humides	Exotique envahissant	Localisation						
																					1	2	3	4 (présence supposée)	5	6	7
Pseudotsuga menziesii (Mirb.) Franco, 1950	Douglas (s.l.) ; Sapin de Douglas ; Pin de l'Orégon	?	NA	[NA]	[NE]	s	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N						X	
Epilobium ciliatum Raf., 1808	Épilobe cilié	AC?	NA	[NA]	[NE]	#	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N						X	
Epilobium angustifolium L., 1753	Épilobe en épi ; Laurier de Saint-Antoine	C	LC	LC	NE	#	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N						X	
Acer campestre L., 1753	Érable champêtre	CC	LC	LC	LC	p;j	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N	X	X					X
Acer pseudoplatanus L., 1753	Érable sycomore ; Sycomore	CC	LC	LC	LC	s;p;j	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N	X	X					X
Phleum pratense L., 1753	Fléole des prés	CC	LC	LC	LC	a;p	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N						X	
Fraxinus excelsior L., 1753	Frêne commun	CC	LC	LC	NT	s;p;j	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N					X		
Arrhenatherum elatius (L.) P.Beauv. ex J.Presl & C.Presl, 1819	Fromental élevé (s.l.)	CC	LC	LC	LC	#	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	pp	pp	Non	N		X		X		X	
Papaver rhoeas L., 1753	Grand coquelicot	CC	LC	LC	LC	p;j	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N							X
Arctium lappa L., 1753	Grande bardane	C	LC	LC	LC	#	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N					X		
Urtica dioica L., 1753	Grande ortie (s.l.) ; Ortie dioïque (s.l.)	CC	LC	LC	LC	d	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N		X			X		
Rumex acetosa L., 1753	Grande oseille (s.l.) ; Oseille des prés	CC	LC	LC	NE	#	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N	X	X		X	X		X
Carex pendula Huds., 1762	Laîche pendante	C	LC	LC	NE	p	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Nat	N						X	
Sonchus arvensis L., 1753	Laiteron des champs (s.l.)	CC	LC	LC	NE	#	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N						X	X
Lamium album L., 1753	Lamier blanc ; Ortie blanche	CC	LC	LC	LC	#	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N	X	X			X		
Hedera helix L., 1753	Lierre grimpant	CC	LC	LC	LC	j	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N				X	X		
Glechoma hederacea L., 1753	Lierre terrestre ; Gléchome lierre terrestre	CC	LC	LC	LC	d	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N				X			
Convolvulus arvensis L., 1753	Liseron des champs	CC	LC	LC	NE	#	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N					X	X	
Convolvulus sepium L., 1753	Liseron des haies	CC	LC	LC	NE	#	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Nat	N			X		X		

Nom complet	Nom français	Rareté	Menace Région	Menace France	Menace Europe	Usage cultural principal	Directive Habitats, Faune, Flore - Annexe II	Directive Habitats, Faune, Flore - Annexe IV	Directive Habitats, Faune, Flore - Annexe V	Protection nationale - Annexe 1	Protection nationale - Annexe 2	Protection régionale	CITES - Annexe A	CITES - Annexe B	CITES - Annexe D	Liste rouge régionale	Intérêt patrimonial	Déterminant de ZNIEFF	Indicateur Zones Humides	Exotique envahissant	Localisation						
																					1	2	3	4 (présence supposée)	5	6	7
Zea mays L., 1753	Maïs	P																				X					
Matricaria chamomilla L., 1753	Matricaire camomille	CC	LC	LC	LC	d	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N		X					
Matricaria discoidea DC., 1838	Matricaire discoïde	CC	NAa	[NA]	[NE]	#	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N		X					
Malva moschata L., 1753	Mauve musquée	C	LC	LC	NE	p	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N						X	
Prunus avium (L.) L., 1755	Merisier (s.l.)	CC	LC	LC	LC	s;a	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N		X	X	X		X	X
Molinia caerulea (L.) Moench, 1794	Molinie bleue (s.l.)	PC	LC	NE	NE	#	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Nat	N						X	
Corylus avellana L., 1753	Noisetier commun ; Noisetier ; Coudrier	CC	LC	LC	LC	p;j	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N	X	X	X		X		
Juglans regia L., 1753	Noyer commun ; Noyer royal	C	NAo	[NA]	[LC]	p;j	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N	X	X			X	X	X
Arctium minus (Hill) Bernh., 1800	Petite bardane	CC	LC	LC	NE	#	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N					X		
Populus tremula L., 1753	Peuplier tremble ; Tremble	C	LC	LC	LC	#	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N		X				X	
Picris hieracioides subsp. hieracioides L., 1753	Picride fausse-épervière	C	LC	LC	NE	#	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N					X	X	X
Taraxacum F.H.Wigg.	Pissenlit (G)	P																						X			
Plantago lanceolata L., 1753	Plantain lancéolé	CC	LC	LC	LC	#	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N	X			X			X
Prunus spinosa L., 1753	Prunellier ; Épine noire	CC	LC	LC	LC	p	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N	X	X	X		X	X	X
Lolium perenne L., 1753	Ray-grass anglais ; Ray-grass commun ; Ivraie vivace	CC	LC	LC	LC	a;p	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N			X		X		
Robinia pseudoacacia L., 1753	Robinier faux-acacia	C	NAo	[NA]	[NE]	s;p;j	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	A	X					X	
Rubus caesius L., 1753	Ronce bleuâtre	CC	LC	LC	LC	#	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Nat	N						X	
Rubus fruticosus L., 1753	Ronce commune	#	#	[NE]	[NE]	#	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	#	#	#	Non	#	X	X	X	X	X	X	
Rosa canina L., 1753	Rosier des chiens	C	LC	LC	LC	p	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N	X	X			X	X	X
Salix cinerea L., 1753	Saule cendré	CC	LC	LC	LC	p	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Nat	N						X	

Nom complet	Nom français	Rareté	Menace Région	Menace France	Menace Europe	Usage cultural principal	Directive Habitats, Faune, Flore - Annexe II	Directive Habitats, Faune, Flore - Annexe IV	Directive Habitats, Faune, Flore - Annexe V	Protection nationale - Annexe 1	Protection nationale - Annexe 2	Protection régionale	CITES - Annexe A	CITES - Annexe B	CITES - Annexe D	Liste rouge régionale	Intérêt patrimonial	Déterminant de ZNIEFF	Indicateur Zones Humides	Exotique envahissant	Localisation						
																					1	2	3	4 (présence supposée)	5	6	7
Salix caprea L., 1753	Saule marsault ; Saule des chèvres	CC	LC	LC	LC	#	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N					X	
Silene latifolia Poir., 1789	Silène à larges feuilles ; Compagnon blanc	CC	LC	LC	NE	#	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N					X	
Sambucus nigra L., 1753	Sureau noir	CC	LC	LC	LC	p;j	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N	X		X		X		X
Tanacetum vulgare L., 1753	Tanaisie commune ; Herbe aux vers	CC	LC	LC	NE	j	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N	X			X		X	
Trifolium campestre Schreb., 1804	Trèfle des champs	C	LC	LC	NE	#	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	N		X		X			X
Solidago canadensis L. 1753	Verge d'or du Canada	PC	NAa	[NA]	[NE]	j	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	A		X				X	

Tableau 2 : Statuts des espèces floristiques recensées

Illustrations :



Grande oseille (Rumex acetosa) et Liseron des haies (Convolvulus sepium)



Ronce commune (Rubus fructicosus) et Rosier des chiens (Rosa canina)



Cirse commune (Cirsium vulgare) et Mauve musquée (Malva moschata)



Robinier faux accacia (Robinia pseudoacacia) et Verge d'or du Canada (Solidago canadensis) : espèces exotiques envahissantes

3.2.2.1 Espèces remarquables

Parmi ces 62 espèces, 3 espèces peuvent être considérées comme remarquables (soit au moins peu commune, selon l'indice de rareté du taxon pour ce territoire [selon V. BOULLET 1988 et 1990, V. BOULLET et V. TREPS]). Il s'agit de l'Aster lancéolé (*Symphyotrichum lanceolatum*), de la Molinie bleue (*Molinia caerulea*) et de la Verge d'Or du Canada (*Solidago canadensis*), toutes les 3 recensées au droit du secteur à enjeu d'aménagement de la zone d'activité au nord. La Verge d'or, espèce exotique envahissante, est également recensée au droit du secteur du chemin de la Procession.



Molinie bleue (*Molinia caerulea*) et Aster lancéolé (*Symphyotrichum lanceolatum*)

3.2.2.2 Espèces patrimoniales

Sont considérés comme d'intérêt patrimonial :

1. les taxons bénéficiant d'une PROTECTION légale au niveau international (annexes II et IV de la Directive Habitats, Convention de Berne), national (liste révisée au 1er janvier 1999) ou régional (arrêté du 1er avril 1991), ainsi que les taxons bénéficiant d'un arrêté préfectoral de réglementation de la cueillette. Ne sont pas concernés les taxons dont le statut d'indigénat est C (cultivé), S (subspontané) ou A (adventice) ;
2. les taxons déterminants de ZNIEFF (liste régionale élaborée en 2005) ;
3. les taxons dont l'indice de MENACE est égal à NT (quasi menacé), VU (vulnérable), EN (en danger), CR (en danger critique d'extinction) ou CR* (présumé éteint) au niveau régional ou à une échelle géographique supérieure ;

Dans le cas présent, le Frêne commune (*Fraxinus excelsior*) peut être qualifié de patrimonial à l'échelle européenne (qualifié de quasi menacé NT au niveau de l'Europe). Il a été recensé en marge du cours d'eau intermittent à l'ouest du corps de ferme du Bellé. Selon les données du CBNB, ce taxon est de préoccupation mineure aux échelles régionale (Hauts-de-France) et nationale.

3.2.2.3 Espèces déterminantes de ZNIEFF

Au droit des 7 secteurs à enjeu d'aménagement et selon le tableau 2, aucun taxon n'est considéré comme appartenant à la liste des plantes déterminantes de ZNIEFF sur le territoire des Hauts-de-France.

3.2.2.4 Espèces déterminantes de zones humides

Cinq taxons recensés sont classés comme indicateur national des zones humides. Ce statut est affecté d'après la liste des espèces végétales indicatrices des zones humides figurant à l'annexe 2.1 de l'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

4 de ces espèces ont été observées à plusieurs reprises au droit du secteur à enjeu d'aménagement de la zone d'activité au nord :

- Laîches pendantes (*Carex pendula*)
- Molinie bleue (*Molinia caerula*)
- Ronce bleuâtre (*Rubus caesius*)
- Saule cendré (*Salix cinerea*)

Du Liseron des haies (*Convolvulus sepium*) a été recensé ponctuellement au droit des secteurs à enjeu d'aménagement suivants :

- Secteur de la pépinière
- Secteur du corps de ferme du Bellé

3.2.2.5 Espèces exotiques envahissantes

Les espèces exotiques envahissantes constituent la seconde cause de régression de la biodiversité au niveau mondial. Leurs impacts sur les activités humaines sont évalués à 500 milliards de $ par an par le Programme des Nations Unies pour l'Environnement et à 65 milliards d'€ par la Commission européenne pour la seule Union.
Le secteur à enjeu d'aménagement de la zone d'activité au nord est exposé au risque de prolifération d'espèces jugées exotiques envahissantes avérées, à savoir l'Aster lancéolé (*Symphyotrichum lanceolatum*), le Buddléia de David (*Buddleja davidii*), le Robinier faux Acacia (*Robinia pseudoacacia*) et la Verge d'or du Canada (*Solidago canadensis*), toutes les 4 observées à plusieurs reprises au droit de ce secteur.

A noter aussi la présence d'îlot de Verge d'or du Canada au droit de la zone d'activité au nord et du chemin de la procession.

Le Robinier faux Acacia (*Robinia pseudoacacia*) a également été observé ponctuellement au droit du secteur à enjeu d'aménagement du corps de ferme et bâti agricole rue de Paris.

Des préconisations de lutte contre ces différentes espèces seront détaillées au sein du chapitre 5.

3.2.2.6 Espèces protégées

Selon le tableau ci-après, aucune espèce recensée n'est protégée au niveau international, européen, national ou régional :

Niveau	Statut de protection	Nombre d'espèces relevés
International	CITES	0
Européen	DIRECTIVE_EUROPEENNE_ HABITAT_FAUNE_FLORE	0
National	Arrêté interministériel du 20 janvier 1982 (Annexes 1 & 2)	0
Régional	Liste rouge Hauts de France	0

Tableau 3 : Espèces végétales protégées

3.2.3 Enjeux flore

Sur les 7 secteurs étudiés, **l'enjeu flore peut-être qualifié de faible au droit des 6 secteurs suivants :**

- **Secteur du corps de ferme et bâti agricole rue de Paris**
- **Secteur du chemin de la Procession**
- **Secteur de la pépinière**
- **Secteur du corps de ferme de la rue de Beauvais**
- **Secteur du corps de ferme du Bellé**
- **Secteur de la zone d'activité au sud**

Ils sont occupés par des espèces communes, non remarquables, non protégés, non déterminantes de ZNIEFF. Le Frêne commune a été observé au droit du corps de ferme du Belle, celui-ci est qualifié de patrimonial à l'échelle européenne mais de préoccupation mineur et très commun aux échelles régionale (Hauts-de-France) et nationale.

Du Liseron des haies (*Convolvulus sepium*), espèce indicatrice de zone humide, a également été recensé ponctuellement au droit de deux secteurs (secteur de la pépinière, secteur du corps de ferme du Bellé).

L'espèce protégée et/ou menacée (source : CBNB) citée au sein du chapitre 2.4 : *Gagea villosa* n'a pas été observée lors des investigations de terrain.

Au droit du secteur de la zone d'activité au nord, l'enjeu flore peut-être qualifié de moyen. Cette zone d'étude abrite 3 espèces remarquables (Aster lancéolé, Verge d'or du Canada et Molinie bleue) peu communes mais non protégées aux échelles internationale, nationale et régionale. 4 espèces végétales indicatrices des zones humides figurant à l'annexe 2.1 de l'Arrêté du 24 juin 2008 ont également été recensées à plusieurs reprises au droit de ce secteur. Enfin, 4 espèces exotiques envahissantes ont été observées en différents points du site.

Des préconisations de prises en compte des observations faites au droit du secteur de la zone d'activité au nord seront détaillées au sein du chapitre 5.

3.3 Faune

Les investigations de terrain et la mise en place d'enregistrement diurne et nocturne (acoustique : avifaune, amphibien, et ultrasonique : chiroptères) ont également permis de noter la faune observée et/ou supposée sur site, selon les caractéristiques des habitats naturels recensés.

3.3.1 Mammifères terrestres

Sur la base de la localisation des différents habitats naturels recensés au droit et en marge des sept zones d'étude, les prospections ont été réalisées afin de localiser les zones les plus favorables aux mammifères.

Au cours de ces repérages, sont consignées toutes les observations directes ou indirectes (traces et indices) se rapportant aux mammifères. Une caméra nocturne (piège photographique) a également été installée au droit du fourré linéaire situé sur le secteur de la zone d'activité au sud.



Caméra nocturne (piège photographique)

Selon les observations directes et indirectes, les 4 secteurs périphériques (chemin de la procession, cours d'eau intermittent du corps de ferme du Bellé, zone d'activité au nord et zone d'activité au sud), peuvent être visitées par des chevreuils (*Capreolus capreolus*) coutumiers des espaces ouverts à proximité de boisement, des sangliers (S*us scrofa Linnaeus*) et des renard roux (*Vulpes vulpes*).



Zone de repos supposée d'un chevreuil (Capreolus capreolus) au droit du secteur à enjeu d'aménagement de la zone d'activité nord

Un sanglier (S*us scrofa Linnaeus*) a été observé à la caméra nocturne au droit du secteur de la zone d'activité sud.



Sanglier (Sus scrofa Linnaeus), enregistrement du 09/09/2022, 01h43

Par ailleurs, les habitats naturels recensés en marge de ces zones d'étude (fourrés, bosquet) et la présence de terriers en nombre (secteur de la zone d'activité au sud), laissent supposer la présence de lièvre commun (*Lepus capensis*), lapin de garenne (*Oryctolagus cuniculus*) et du hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*).



Terrier observé au droit du secteur de la zone d'activité au sud (fourré linéaire)

Des espèces telles que le Blaireau (*Meles meles*) peuvent également traverser ce type de zone.

Les secteurs à enjeu d'aménagement au cœur de la trame urbaine (ferme et bâti agricole rue de Paris, secteur de la pépinière, corps de ferme rue de Beauvais et partie nord de la ferme du Bellé), sont moins favorable à l'observation de la macrofaune du fait de leur enclavement. Le hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*) est néanmoins coutumier des jardins (code corine 86.5), tout comme l'écureuil roux (*Sciurus vulgaris*).

Selon le tableau ci-après, ces espèces sont assez commune (Blaireau) à très commune (Chevreuil, Lapin de garenne, Hérisson). Excepté pour le Blaireau d'Europe, elles présentent un statut de préoccupation mineur au sein des listes rouges avec un état de conservation de favorable.

4 espèces sont inscrites à la convention de Berne. Cette « Convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe » a été adoptée à Berne (Suisse) le 19 septembre 1979 et est entrée en vigueur le 6 juin 1982. L'annexe III liste les espèces de la faune protégées.

Enfin, le Hérisson d'Europe et l'écureuil roux sont des espèces protégées en France selon l'article 2 de la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire français et les modalités de leur protection.

Extrait de l'article 2 de l'arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection. :

"Pour les espèces de mammifères dont la liste est fixée ci-après :

I. - Sont interdits sur tout le territoire métropolitain et en tout temps la destruction, la mutilation, la capture ou l'enlèvement, la perturbation intentionnelle des animaux dans le milieu naturel.

II. - Sont interdites sur les parties du territoire métropolitain où l'espèce est présente, ainsi que dans l'aire de déplacement naturel des noyaux de populations existants, la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos des animaux. Ces interdictions s'appliquent aux éléments physiques ou biologiques réputés nécessaires à la reproduction ou au repos de l'espèce considérée, aussi longtemps qu'ils sont effectivement utilisés ou utilisables au cours des cycles successifs de reproduction ou de repos de cette espèce et pour autant que la destruction, l'altération ou la dégradation remette en cause le bon accomplissement de ces cycles biologiques.

III. - Sont interdits sur tout le territoire national et en tout temps la détention, le transport, la naturalisation, le colportage, la mise en vente, la vente ou l'achat, l'utilisation commerciale ou non, des spécimens de mammifères prélevés :

- dans le milieu naturel du territoire métropolitain de la France, après le 19 mai 1981 ;

- dans le milieu naturel du territoire européen des autres Etats membres de l'Union européenne, après la date d'entrée en vigueur de la directive du 21 mai 1992 susvisée."

Nom du taxon		Indice de rareté	Statut de menace régionale	Situation réglementaire									Etat de conservation	Priorité de conservation	Localisation (observation directe, indirecte ou supposée)						
Nom scientifique	Nom vulgaire			92/43/CEE annexe II	Espèce protégée française	92/43/CEE annexe IV	Convention Berne annexe II	Convention Bonn annexe I	92/43/CEE annexe V	Convention Berne annexe	Convention Washington	CITES annexe C1			1	2	3	4	5	6	7
Meles meles	Blaireau	AC	NT	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Oui	Non	Non	Favorable	Non prioritaire		X			X	X	X
Capreolus capreolus	Chevreuil	TC	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Oui	Non	Non	Favorable	Non prioritaire		X				X	X
Sciurus vulgaris	Ecureuil roux	C	LC	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Oui	Non	Non	Favorable	Non prioritaire	X	X	X	X	X		
Erinaceus europaeus	Herisson d'europe	TC	LC	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Oui	Non	Non	Favorable	Non prioritaire	X	X	X	X	X		
Oryctolagus cuniculus	Lapin de garenne	TC	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Favorable	Non prioritaire		X			X	X	X
Lepus europaeus Pallas, 1778	Lièvre d'europe	C	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Oui	Non	Non	Favorable	Non prioritaire		X			X	X	X
Vulpes vulpes	Renard	C	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Favorable	Non prioritaire		X			X	X	X
Sus scrofa	Sanglier	C	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Favorable	Non prioritaire		X				X	X

Tableau 4 : Bilan recensement mammifère

En conclusion, les zones étudiées ne sont pas favorables à l'installation permanente de la macrofaune (Chevreuil, Sanglier), les secteurs périphériques au centre bourg peuvent constituer ponctuellement des zones de transit pour accéder à des milieux plus favorables.

L'observation de terrier en nombre permet d'affirmer que des espèces nicheuses sont présentes au droit du fourré linéaire du secteur à enjeu d'aménagement de la zone d'activité au sud.

Les mammifères observés ou supposés sont assez communs à très communs avec un état de conservation favorable et non prioritaire.

L'enjeu mammifère terrestre est jugé faible.

3.3.2 Avifaune

Afin de recenser les oiseaux, les relevés ont été réalisés par observations visuelles/écoutes directes en prospectant l'ensemble des zones et par la mise en place de point d'écoute entre 7h et 9h au droit des 4 zones périphériques les plus favorables à la présence de l'avifaune :

- Secteur du chemin de la Procession
- Secteur du corps de ferme du Bellé
- Secteur de la zone d'activité au nord
- Secteur de la zone d'activité au sud

La période d'investigation (septembre) est favorable à l'observation des espèces en migration. Les oiseaux nicheurs (reproducteurs), dont l'observations est principalement faite au printemps, ont également été recherchés.

Au total, 19 espèces ont été observées/écoutées principalement au droit des strates arbustive et arborescente des sites étudiés (bosquet/fourré). Leur répartition entre les différents secteurs à enjeu d'aménagement est reprise dans le tableau ci-après.

Aucunes des 6 espèces avifaunistiques, considérées comme « quasi-menacées » à « en danger », citées dans le chapitre 2.4 (source : Picardie Nature) n'a été observée au droit des secteurs à enjeu d'aménagement.

Ces 19 espèces sont classées avec une préoccupation mineure (espèce pour laquelle le risque de disparition est faible) au sein de la liste rouge régionale. Elles sont toutes classées de commune à très commune avec une non priorité de conservation.

12 des espèces observées (Accenteur mouchet, Buse variable, Fauvette à tête noire, Grimpereau des jardins, Hirondelle rustique, Mésange bleue, Mésange charbonnière, Moineau domestique, Pouillot véloce, Rougegorge familier, Rougequeue noir et Troglodyte mignon) sont classées comme protégées en France au titre de l'article 3 de l'Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection. Elles ont exclusivement été observées au droit des boisements et fourrés (strates arbustive et arborescente).

Pour les espèces d'oiseaux dont la liste est fixée par l'article 3 :

"I. — Sont interdits sur tout le territoire métropolitain et en tout temps ;
— la destruction intentionnelle ou l'enlèvement des œufs et des nids ;

— la destruction, la mutilation intentionnelles, la capture ou l'enlèvement des oiseaux dans le milieu naturel ;
— la perturbation intentionnelle des oiseaux, notamment pendant la période de reproduction et de dépendance, pour autant que la perturbation remette en cause le bon accomplissement des cycles biologiques de l'espèce considérée.
II. — Sont interdites sur les parties du territoire métropolitain où l'espèce est présente ainsi que dans l'aire de déplacement naturel des noyaux de populations existants la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos des animaux. Ces interdictions s'appliquent aux éléments physiques ou biologiques réputés nécessaires à la reproduction ou au repos de l'espèce considérée, aussi longtemps qu'ils sont effectivement utilisés ou utilisables au cours des cycles successifs de reproduction ou de repos de cette espèce et pour autant que la destruction, l'altération ou la dégradation remette en cause le bon accomplissement de ces cycles biologiques.
III. — Sont interdits sur tout le territoire national et en tout temps la détention, le transport, la naturalisation, le colportage, la mise en vente, la vente ou l'achat, l'utilisation commerciale ou non des spécimens d'oiseaux prélevés :
— dans le milieu naturel du territoire métropolitain de la France, après le 19 mai 1981 ;
— dans le milieu naturel du territoire européen des autres Etats membres de l'Union européenne, après la date d'entrée en vigueur dans ces Etats de la directive du 2 avril 1979 susvisée."

Nom du taxon		Statut d'origine	Statut biologique	Indice de rareté	Statut de menace régionale	Situation réglementaire										Etat de conversation	Priorité de conservation	Localisation						
Nom scientifique	Nom vulgaire					91/43/CEE annexe II	78/409/CEE annexe I	Espèce protégée française	91/43/CEE annexe IV	Convention Berne annexe II	Convention Bonn annexe I et II	91/43/CEE annexe V	Convention Berne annexe III	Convention Washington annexe I, II et III	CITES annexe C1			1	2	3	4 (présence supposée)	5	6	7
Prunella modularis (Linné, 1758)	Accenteur mouchet	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Oui	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	état de conservation favorable	non prioritaire						X	X
Buteo buteo butea (Linné, 1758)	Buse variable	sauvage	reproducteur	C	LC	Non	Non	Oui	Non	Oui	II	Non	Non	II	Oui	état de conservation favorable	non prioritaire							X
Corvus frugilegus Linné, 1758	Corbeau freux	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	état de conservation favorable	non prioritaire		X			X	X	X
Corvus corone Linné, 1758	Corneille noire	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	état de conservation favorable	non prioritaire		X			X	X	X
Sylvia atricapilla (Linné, 1758)	Fauvette à tête noire	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Oui	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	état de conservation favorable	non prioritaire						X	
Certhia brachydactyla C.L. Brehm,1820	Grimpereau des jardins	sauvage	reproducteur	C	LC	Non	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	état de conservation favorable	non prioritaire			X	X			
Turdus philomelos C. L. Brehm, 1831	Grive musicienne	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Oui	Non	Non	état de conservation favorable	non prioritaire		X					
Hirundo rustica Linnaeus, 1758	Hirondelle rustique	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Oui	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	état de conservation favorable	non prioritaire						X	
Turdus merula Linné, 1758	Merle noir	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Oui	Non	Non	état de conservation favorable	non prioritaire		X	X			X	X
Parus caeruleus Linné, 1758	Mésange bleue	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Oui	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	état de conservation favorable	non prioritaire		X					

Nom du taxon		Statut d'origine	Statut biologique	Indice de rareté	Statut de menace régionale	Situation réglementaire										Etat de conversation	Priorité de conservation	Localisation						
Nom scientifique	Nom vulgaire					91/43/CEE annexe II	78/409/CEE annexe I	Espèce protégée française	91/43/CEE annexe IV	Convention Berne annexe II	Convention Bonn annexe I et II	91/43/CEE annexe V	Convention Berne annexe III	Convention Washington	CITES annexe C1			1	2	3	4 (présence supposée)	5	6	7
Parus major Linné, 1758	Mésange charbonnière	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Oui	Non	oui	Non	Non	Non	Non	Non	état de conservation favorable	non prioritaire	X	X	X	X	X	X	
Passer domesticus (Linné, 1758)	Moineau domestique	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	état de conservation favorable	non prioritaire	X		X	X		X	
Columba palumbus palumbus Linné,	Pigeon ramier	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	état de conservation favorable	non prioritaire	X	X		X	X	X	
Phylloscopus collybita (Vieillot, 1887)	Pouillot véloce	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Oui	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	état de conservation favorable	non prioritaire	X	X		X		X	
Pica pica (Linné, 1758)	Pie bavarde	sauvage	reproducteur	C	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	état de conservation favorable	non prioritaire		X				X	
Erithacus rubecula (Linné, 1758)	Rougegorge familier	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Oui	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	état de conservation favorable	non prioritaire	X	X	X	X		X	
Phoenicurus ochruros (S. G. Gmelin, 1774)	Rougequeue noir	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Oui	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	état de conservation favorable	non prioritaire				X			
Streptopelia decaocto decaocto (Frivaldszky, 1838)	Tourterelle turque	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Oui	Non	Non	état de conservation favorable	non prioritaire	X	X				X	
Troglodytes troglodytes troglodytes (Linné, 1758)	Troglodyte mignon	sauvage	reproducteur	TC	LC	Non	Non	Oui	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	état de conservation favorable	non prioritaire		X		X			X

Tableau 5 : Avifaune recensée

Sur la base de cet inventaire, les espèces avifaunistiques recensées présentent un indice de rareté commun à très commun avec une non priorité de conservation.

Néanmoins, étant donné le statut de protection à l'échelle nationale de 12 espèces observées et la présence de strate arbustive et arborescentes au droit d'emprise dans laquelle de nouvelle construction peuvent s'implanter (cf. OAP fournie en annexe 1), des préconisations de prises en compte de ce statut seront faites dans le chapitre 5.

Les enjeux avifaunes sur les sites destinés à l'urbanisation apparaissent comme moyens.

3.3.3 Chiroptères

La période retenue pour le présent diagnostic écologique correspond à la fin de la période d'estivage des chiroptères. Elle est favorable aux recherches des chauve-souris par écoute nocturne.

Ainsi, comme pour l'avifaune, des enregistreurs à ultrason (Song Meter Mini Bat) ont été installé au droit des 4 zones périphériques (boisement et fourré) pour réaliser une campagne de mesure des éventuelles activités nocturnes des chauves-souris (chasse) :

- Secteur du chemin de la Procession
- Secteur du corps de ferme du Bellé
- Secteur de la zone d'activité au nord
- Secteur de la zone d'activité au sud

Cette campagne d'enregistrement s'est déroulée les nuits du 7, 9, 12 et 15 septembre 2022.



Song Meter Mini Bat installé au droit secteur du chemin de la procession

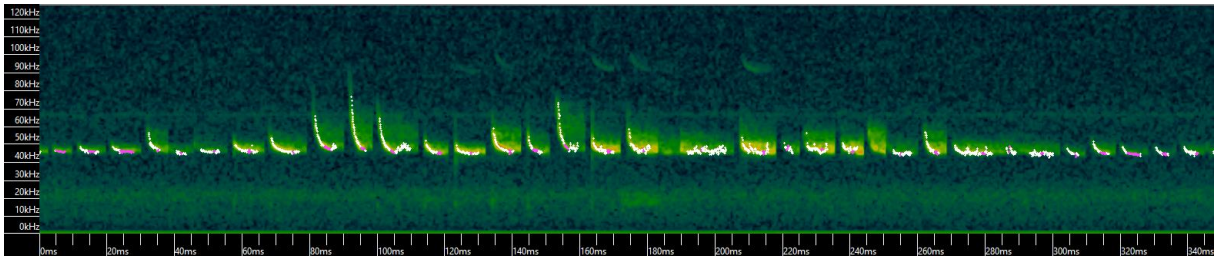
Selon l'inventaire bibliographique, 1 espèce de chiroptère peut potentiellement être observées sur la commune de Neuilly-en-Thelle :

- Pipistrelle commune (*Pipistrelus pipistrelus*)

Résultats de la campagne d'enregistrement d'ultrason au droit des secteurs à enjeu d'aménagement :

- **Secteur du chemin de la Procession :**

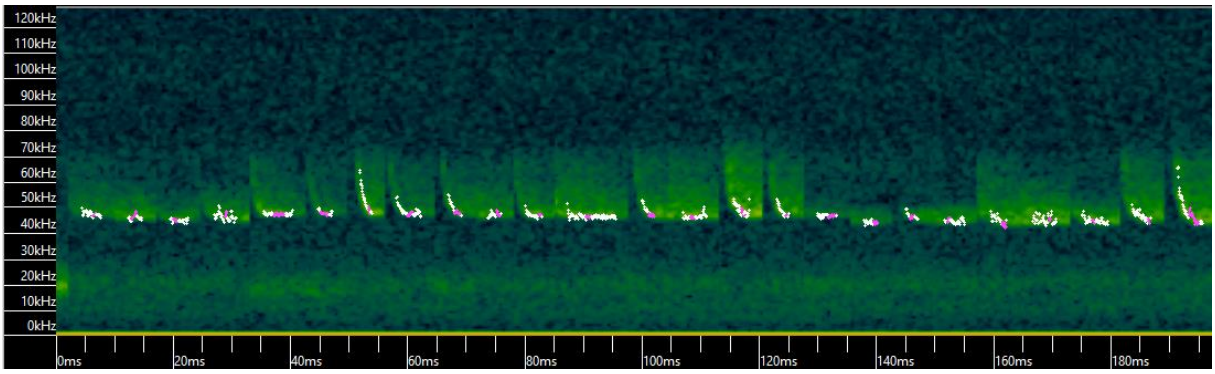
Au droit des parcelles situées sur le secteur du chemin de la Procession, les enregistrements d'ultrason effectués dans la nuit du 11 au 12 septembre 2022, ont mis en évidence la présence de la Pipistrelle commune en chasse nocturne à proximité du bois urbain (emplacement de l'enregistreur Song Meter Mini Bat).



Signature sonore de la Pipistrelle commune au droit du secteur du chemin de la procession (22h32 11/09/2022)

- **Secteur du corps de ferme du Bellé (prairie localisée au sud) :**

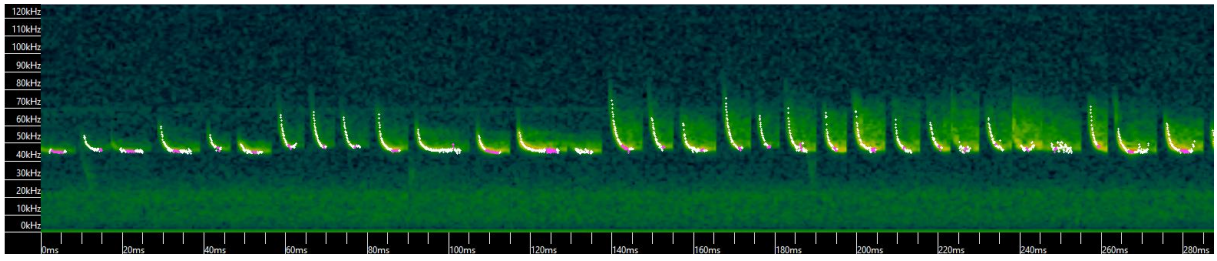
Les enregistrements effectués au droit du secteur du corps de ferme du Bellé ont également mis en évidence la présence de la Pipistrelle commune.



Signature sonore de la Pipistrelle commune au droit du secteur du corps de ferme du Bellé (22h20 11/09/2022)

- **Secteur de la zone d'activité au nord :**

Les enregistrements effectués au droit du secteur de la zone d'activité au nord ont également mis en évidence la présence de la Pipistrelle commune.



Signature sonore de la Pipistrelle commune au droit du secteur de la zone d'activité nord (22h42 07/09/2022)

- **Secteur de la zone d'activité au sud :**

Les enregistrements effectués au droit du secteur de la zone d'activité au sud n'ont pas permis de mettre en évidence la présence de chiroptère.

Interprétation des résultats de la campagne de mesure :

La Pipistrelle commune constitue l'espèce de chiroptère la plus commune d'Europe et est adepte de tous les milieux. En zone urbaine comme dans les petits villages, il s'agit souvent de l'espèce de chauve-souris la plus contactée de toutes.

Ces différents contacts au droit de la commune de Neuilly-en-Thelle peuvent s'expliquer par son utilisation de gîtes estivaux fortement anthropiques comme les maisons, les granges, les garages, les immeubles. Elle montre partout une extrême attirance pour le confinement : arrière de volet, habillage de façade, panneau ou enseigne lumineuse décollés d'un mur, espace creux, parpaing accessible.

Cette espèce de chiroptère chasse partout où il peut y avoir des insectes mais avec une préférence pour les milieux humides, rivières étangs, lacs quelle exploite surtout au printemps, viennent ensuite les lotissement, jardins et parcs, puis les forêts ou les zones boisées et enfin les milieux agricoles.

Selon le référentiel de la faune de Picardie, la Pipistrelle commune est classée comme très commune avec un statut de menace régional de préoccupation mineur et un état de conservation favorable. Il s'agit d'une espèce protégée au niveau national mais qui n'est pas classée d'intérêt communautaire au niveau européen (annexe II de la directive 93/43/CEE).

Au regard de ces informations issues de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) et des investigations in situ, la présence de gîte « anthropique » de la Pipistrelle commune est probable au droit des secteurs à enjeux d'aménagement composés de bâtiment. Ainsi, l'enjeu chiroptère est moyen pour les secteurs à enjeu d'aménagement situés au sein de la trame urbaine :

- secteur du corps de ferme et bâti agricole rue de Paris
- secteur de la pépinière
- secteur du corps de ferme de la rue de Beauvais
- secteur du corps de ferme du Bellé

Des préconisations de prises en compte de cet enjeu seront faites dans le chapitre 5.

En ce qui concerne les 3 secteurs dépourvus de gîtes potentiels (secteur du chemin de la Procession, secteurs d'activité au nord et au sud), ils constituent uniquement des zones de chasse, l'enjeu chiroptère peut y être qualifié de faible.

3.3.4 Autres espèces faunistiques

La période retenue pour le présent diagnostic écologique n'est pas favorable à l'observation des amphibiens (sortie d'hibernation puis reproduction entre mars et juin) et des reptiles (sortie d'hibernation entre avril et juin).

En ce qui concerne ce groupe d'espèce, aucune mare ou ornière a été recensée au droit des zones d'étude et le cours d'eau intermittent recensé à l'ouest du secteur du corps de ferme du Bellé était à sec. Ces espèces sont associées aux milieux aquatiques lors de leur reproduction, que ce soit les cours d'eau, les milieux humides et les étangs.

Selon la base de données Clicnat de Picardie Nature, aucune espèce de reptile ou d'amphibien a été recensée sur le territoire communal de Neuilly-en-Thelle.

Enfin, en ce qui concerne les insectes qui peuvent être observés du mois d'avril au mois de septembre, 11 espèces ont pu être recensées au droit des zones d'étude :

Ils présentent des indices de rareté de commune à très commune avec un statut de menace régional de préoccupation mineur et une priorité de conservation non prioritaire (dans le cas où l'information est disponible).

	Famille	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Rareté	Statut de menace régional	Déterminante de ZNIEFF	92/43/CEE annexe II	Espèce protégée française	92/43/CEE annexe IV	Convention Berne annexe II	Convention Bonn annexe I et II	92/43/CEE annexe V	Convention Berne annexe III	Convention Washington annexe I, II et III	CITES annexe C1	Etat de conservation régionale	Priorité de conservation	Localisation						
																		1	2	3	4	5	6	7
Coléoptères (Carabes, Coccinelles, Cétoines et Autres)	*Coccinellidae*	*Coccinella septempunctata*	Coccinelle à 7 points	TC	NR	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	NR	NR		X	X		X	X	
Lépidoptères rhopalocères et hétérocères (Papillons de jour et de nuit)	*Nymphalidae*	*Pieris rapae*	Piéride de la rave	C	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	NR	Non prioritaire		X	X		X	X	X
		Inachis io	Paon du jour	C	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	NR	Non prioritaire		X	X				
		Carcharodus alceae	Hespérie de l'Alcée	C	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	NR	Non prioritaire		X			X		
Hyemenoptères (Guêpes et Abeilles)	*Apidae*	*Bombus pascuorum*	Bourdon des champs	C	NR	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	NR	NR			X		X		X
		Apis mellifera	Abeille	C	NR	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	NR	NR		X	X		X		
		Bombus terrestris	Bourdon terrestre	C	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	NR	NR	X						
	Vespidae	*Vespula vulgaris*	Guêpe commune	C	NR	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	NR	NR					X		
		Vespa Crabo Linaeus	Frelon d'Europe	NE	NR	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	NR	NR					X		
Hétéroptères (Punaises, Cigales)	*Pyrrhocoridae*	*Pyrrhocoris apterus*	Gendarme	TC	NR	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	NR	NR	X						
Orthoptères (Criquets et sauterelles)	*Acrididae*	*Chorthppus parallelus*	Criquet des pâtures	TC	LC	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Favorable	Non prioritaire		X			X		

Tableau 6 : Insectes recensés au droit des deux zones d'étude

Les enjeux amphibiens, reptiles et insectes sont jugés faibles au regard des habitats naturels recensés, de l'inventaire bibliographique et des prospections de terrain.



Piéride de la rave (Pieris rapae), guêpe commune (Vespula vulgaris) et Abeille (Apis mellifera)

4 Synthèse des enjeux écologiques

Selon l'analyse bibliographique et la phase d'exploration de terrain, la synthèse de l'étude fait état des observations et des enjeux écologiques suivants :

Habitats naturels, faune et flore	Enjeux environnementaux	Appreciation de l'enjeu
Analyse bibliographique		
Réserve Naturelle Régionale	La RNR la plus proche se trouve donc à 13 km au sud du territoire communal de Neuilly-en-Thelle et sur un versant opposé (versant sud de la rivière Oise) par rapport à l'emplacement de la commune d'étude (versant Nord). Les deux entités se trouvent au sein d'environnement opposés : plateau de Thelle pour la commune de Neuilly-en-Thelle et vallée alluviale pour la RNR.	**Faible**
Zone Natura 2000	Les deux sites Natura 2000 les plus proches (Forêt picardes : massif des trois forêts et bois du Roi et Coteaux de l'Oise autour de Creil) se situent donc respectivement à 7 km et 10,5 km à l'est et sur un versant opposé (versant sud) de la vallée de l'Oise par rapport au territoire communal de Neuilly-en-Thelle.	**Faible**
ZNIEFF	Aucune ZNIEFF figure sur la commune de Neuilly-en-Thelle ou en limite des zones étudiées.	**Faible**
SRADETT	Il n'existe pas de réservoir de biodiversité ou de corridor identifié au droit du territoire communal de Neuilly-en-Thelle.	**Faible**
SCOT Thelloise	Selon l'analyse bibliographique au sein du SCoT, des zones naturelles d'intérêt reconnu au droit de la commune de Neuilly-en-Thelle, il n'existe pas de secteur reconnu pour leur sensibilité écologique, d'écotone, de zone à dominante humide ou de corridor identifié au droit du territoire communale.	**Faible**
Base de données existantes (géoservice)	Les taxons potentiellement présents sur le site sont inféodés aux grands espaces ouverts de cultures et/ou fréquentes les espaces urbanisés (espèces rudérales). La *Gagea Villosa*, qui est une plante des terrains cultivés, est donc potentiellement présente au droit des secteurs à étudier. Elle devra être recherchée, tout comme les espèces avifaunistiques quasi-menacées selon la base de données Picardie Nature. La flore et la faune caractéristiques des habitats forestiers, pelouses inscrites à l'annexe 1 de la directive habitat, coteaux calcaires, landes, réservoir de biodiversité, semblent très peu probables au droit des zones d'étude.	**Moyen**
Analyse in situ		

Habitats naturels, faune et flore	Enjeux environnementaux	Appreciation de l'enjeu
Habitats naturels	La définition des habitats met en évidence au droit des sept sites étudiés une majorité surfacique de champs d'un seul ou plusieurs tenants intensément cultivés (code corine 82.1), des fourrés de type formations pré forestières au droit des zones d'activité au nord et au sud. Ce point confirme le l'occupation des sols de 2018 et le RPG de 2019. Au droit du secteur de la zone d'activité au nord, le jeune fourrés (code corine 31.8) est principalement composés de jeune Bouleau verruqueux (B*etula pendula*), Saule Marsault (S*alix caprea*) et Peuplier faux tremble (P*opulus tremuloides*) accompagnés d'espèces exotiques envahissantes. Le fourré linéaire de la zone d'activité au sud et le fourré recensé à l'est du secteur de la ferme du Bellé est composé d'espèces arbustive et arborescente (Sureau noir, Aubépine, Prunelier, Coudrier, Frêne, etc.). En complément de ces habitats naturels fréquents et communs, il a pu être recensée deux prairies de basse altitude (secteur du chemin de la Procession et secteur de la ferme du Bellé). Au sein de la trame urbaine les corps de ferme (code corine 86.5) sont accompagnés de leurs jardins ornementaux ou potagers (code corine 85.3). Enfin, une lisière de boisement (code corine 84.3 avec Charme, Coudrier, Aubépine, etc.) urbain est localisée au droit du secteur du chemin de la Procession. Aucun de ces habitats ne peut être qualifié d'habitat d'intérêt communautaire de la directive « habitats » (directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992). De même, ils ne peuvent être considérés comme des habitats caractéristiques de zone humide au regard de l'arrêté du 24 juin 2008.	**Faible**
Flore	Les 6 secteurs suivants : corps de ferme et bâti agricole rue de Paris, secteur du chemin de la Procession, secteur de la pépinière, corps de ferme de la rue de Beauvais, corps de ferme du Bellé et zone d'activité au sud sont occupés par des espèces communes, non remarquables, non protégés, non déterminantes de ZNIEFF. Le Frêne commun a été observé au droit du corps de ferme du Bellé, celui-ci est qualifié de patrimonial à l'échelle européenne mais de préoccupation mineur et très commun aux échelles régionale (Hauts-de-France) et nationale. L'espèce protégée et/ou menacée (source : CBNB) citée au sein du chapitre 2.4 : *Gagea villosa* n'a pas été observée lors des investigations de terrain.	**Faible**
	Le secteur de la zone d'activité au nord abrite 3 espèces remarquables (Aster lancéolé, Verge d'or du Canada et Molinie bleue) peu communes mais non protégées aux échelles internationale, nationale et régionale. 4 espèces végétales indicatrices des zones humides figurant à l'annexe 2.1 de l'Arrêté du 24 juin 2008 ont	**Moyen**

Habitats naturels, faune et flore	Enjeux environnementaux	Appreciation de l'enjeu
	également été recensées à plusieurs reprises au droit de ce secteur. Enfin, 4 espèces exotiques envahissantes ont été observées en différents points du site.	
Mammifères terrestres	Les zones étudiées ne sont pas favorables à l'installation permanente de la macrofaune (Chevreuil, Sanglier), les secteurs périphériques au centre bourg peuvent constituer ponctuellement des zones de transit pour accéder à des milieux plus favorables. L'observation de terrier en nombre permet d'affirmer que des espèces nicheuses sont présentes au droit du fourré linéaire du secteur à enjeu d'aménagement de la zone d'activité au sud. Les mammifères observés ou supposés sont assez communs à très communs avec un état de conservation favorable et non prioritaire.	**Faible**
Avifaune	Sur la base de l'inventaire, les espèces avifaunistiques recensées présentent un indice de rareté commun à très commun avec une non priorité de conservation. Néanmoins étant donné le statut de protection à l'échelle nationale de 12 espèces observés et la présence de strate arbustive et arborescentes au droit d'emprise dans laquelle de nouvelle construction peuvent s'implanter, des préconisations de prises en compte de ce statut seront faites dans le chapitre 5.	**Moyen**
Chiroptères	Au regard des informations issues de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) et des investigations in situ, la présence de gîte « anthropique » de la Pipistrelle commune est probable, au droit des secteurs à enjeux d'aménagement composés de bâtiment : corps de ferme et bâti agricole rue de Paris, secteur de la pépinière, corps de ferme de la rue de Beauvais, corps de ferme du Bellé.	**Moyen**
	En ce qui concerne les 3 secteurs dépourvus de gîtes potentiels (secteur du chemin de la procession, secteurs d'activité au nord et au sud), ils constituent uniquement des zones de chasse potentielles ou avérées	**Faible**
Autres espèces faunistiques	Les enjeux amphibiens, reptiles et insectes sont jugés faibles au regard des habitats naturels recensés, de l'inventaire bibliographique et des prospections de terrain.	**Faible**

Tableau 7 : Grille d'évaluation des enjeux environnementaux de la zone d'étude

Au regard des configurations des sites étudiées, le présent diagnostic apparait comme suffisant pour définir les enjeux environnementaux au droit de l'emprise des 7 secteurs à enjeu d'aménagement.

5 Propositions de mesures au regard des enjeux observés

5.1 Secteur de la zone d'activité au nord : réalisation d'une étude de délimitation et caractérisation de zones potentiellement humides au regard des critères sol hydromorphe et végétation hygrophile de l'arrêté du 01 octobre modifiant l'arrêté du 24 juin 2008.

Etant donné l'observation à plusieurs reprises et sur l'ensemble du site de 4 taxons indicateur national des zones humides (cf. annexe 2.1 de l'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement), il est préconisé de **réaliser au droit de ce secteur une étude de délimitation et caractérisation de zones potentiellement humides.**

L'article L. 211-1 du Code de l'environnement définit les zones humides de la façon suivante :
"*On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année*".

Une zone est considérée comme humide si elle présente l'un des critères suivants :

1° Les sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques, exclusivement parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1. 1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1. 2 au présent arrêté. Pour les sols dont la morphologie correspond aux classes IV d et V a, définis d'après les classes d'hydromorphie du groupe d'étude des problèmes de pédologie appliquée (GEPPA, 1981 ; modifié), le préfet de région peut exclure l'une ou l'autre de ces classes et les types de sol associés pour certaines communes, après avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel.

2° Sa végétation, si elle existe, est caractérisée par :
-soit des espèces identifiées et quantifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2. 1 au présent arrêté complétée en tant que de besoin par une liste additionnelle d'espèces arrêtées par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant, adaptée par territoire biogéographique ;
-soit des communautés d'espèces végétales, dénommées " habitats ", caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2. 2 au présent arrêté.

Sur la base d'investigation de terrain (relevé du couvert végétal et sondages pédologiques), 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 (cartographie) 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 : réalisation d'un dossier au titre de la loi sur l'eau qui intègre la rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature en application des articles L.214-1 à L.214-3 du code de l'environnement.

5.2 Gestion des espèces exotiques envahissantes recensées

La présente partie vise à proposer des mesures de prévention pour lutter contre la prolifération des espèces exotiques envahissantes recensées au droit des différents secteurs à enjeu d'aménagement suivants :

- Secteur du chemin de la Procession
- Secteur de la zone d'activité au Nord
- Secteur du corps de ferme et bâti agricole rue de Paris

Les espèces exotiques envahissantes sont conformément aux définitions de l'UICN (Union Internationale pour la conservation de la nature), de la Convention sur la diversité biologique, du Parlement européen et du Conseil de l'Europe, **des espèces introduites par l'homme en dehors de son aire de répartition naturelle (volontairement ou fortuitement) et dont l'implantation et la propagation menacent les écosystèmes, les habitats ou les espèces indigènes avec des conséquences écologiques et/ou économiques et/ou sanitaires négatives.**

Les modalités de gestion proposées ci-après sont issues du Centre de Ressources Espèces Exotiques Envahissantes.

5.2.1 Aster lancéolé *(Symphyotrichum lanceolatum)*

Modalités d'introduction en France et impacts documenté

Tous les asters américains naturalisés en France sont d'origine Nord-américaine à l'exception de l'Aster écailleux (Symphyotrichum subulatum var. squamatum*), originaire d'Amérique centrale et du Sud. La culture pour l'ornement et la naturalisation des asters américains en Europe sont très anciennes. En France, la naturalisation de* Symphyotrichum x salignus *(Aster à feuilles de saule) a été signalée dès 1815 à Strasbourg et aux environs de Mende. Compte-tenu des problèmes taxonomiques inhérents à ce groupe, l'interprétation des données historiques est souvent malaisée. Tous les asters sont aujourd'hui très largement distribués dans la majeure partie de l'Europe (Toussaint, in Muller, 2004).*
Grâce à de longs rhizomes traçants produisant de nouvelles tiges chaque année, les asters américains peuvent rapidement former des peuplements monospécifiques denses. Ils sont très compétitifs et finissent souvent par éliminer les espèces des prairies alluviales. Par leur développement rapide, ces plantes accélèrent le processus d'ourlification des communautés prairiales (vieillissement prématuré) en provoquant la régression puis la disparition d'espèces végétales sensibles caractéristiques de ces prairie (par exemple, dans la vallée de l'Oise, Inula britannica *et diverses orchidées). En cas de reprise de l'exploitation agro-pastorale (fauche, pâturage) sur des parcelles abandonnées envahies par des asters, la restauration d'un couvert végétal prairial diversifié serait considérablement ralentie par rapport à une mégaphorbiaie non colonisée.*

Modalités de gestion

La fauche peut être réalisée avant la floraison (vers la fin mai) et une deuxième est à réaliser pendant la floraison (vers la mi-août). Une seule fauche ne fait que stabiliser la progression de la plante ; deux fauches permettent de la faire régresser. Après la deuxième fauche, la zone peut être bâchée avec un géotextile opaque pour renforcer l'efficacité de la gestion. Attention, toutes les espèces présentes seront alors éliminées et la recolonisation après retrait de la bâche sera facilitée pour les espèces aux graines légères. Les deux fauches annuelles doivent être reconduites plusieurs années afin d'éliminer les massifs d'asters et épuiser le stock de graines contenu dans le sol (la viabilité des graines est estimée à quelques années) (UICN France, 2016).
L'arrachage vise à retirer des blocs de racines à la pelle et la pioche ou à l'aide d'une mini pelle. Il est à réaliser avant la floraison (vers la fin mai) avec un deuxième passage pendant la floraison (vers la mi-août). Les années suivantes, il convient de réaliser une surveillance des zones où les asters ont été arrachés et faucher avant la floraison (vers la mi-mai et fin juillet). La fauche peut être réalisée sur l'ensemble de la parcelle ou par moitié un an sur deux s'il y a des enjeux liés à la présence de faune (UICN France, 2016).

5.2.2 Buddléia de David (*Buddleja davidii*)

Modalités d'introduction en France et impacts documenté

Le Buddléia a été introduit délibérément pour l'ornement en France par le père David, en 1869. Les premiers envois de graine arrivent en 1893 et la plante commence à être largement cultivée à partir de 1916. Il existe plus de 90 cultivars sélectionnés depuis les années 1920 (Fried 2012 ; FCBN 2010).

Le buddléia peut former rapidement des peuplements monospécifiques denses qui peuvent exclure localement d'autres espèces. Il pose un réel problème dans certaines ripisylves (blocage de la régénération naturelle dans les forêts riveraines, concurrence avec les formations pionnières à saules et peupliers, risque de disparition d'espèces endémiques de lits de torrents par modification du milieu et compétition) (Fried 2012 ; FCBN, 2010).

Modalités de gestion

L'arrachage manuel des jeunes pousses ou arbustes est considéré comme la méthode la plus efficace pour gérer le buddléia. L'utilisation d'un treuil ou la réalisation d'un tronçonnage suivi d'un dessouchage permet de compléter la méthode manuelle sur des sujets dont le tronc et le système racinaire sont plus développés. Prévoir au moins un passage de suivi les trois années suivant la première intervention pour contrôler qu'il n'y a pas de rejets, et les arracher le cas échéant. Les perturbations du milieu occasionnées par l'arrachage et le dessouchage/tronçonnage des jeunes pousses ou des arbustes de Buddléia favorisent leur reprise. La plantation d'espèces indigènes adaptées au biotope est donc préconisée afin de limiter la repousse des arbustes.

La coupe mécanique des inflorescences, réalisée immédiatement après la floraison et avant la formation de graines (entre juin et octobre) peut également être réalisée sur des petites surfaces. Elle permet d'empêcher la formation de graines et par conséquent de limiter la dissémination de l'espèce. Il s'agit d'une technique préventive, à coupler avec une technique curative (arrachage, coupe).

5.2.3 Robinier faux Acacia (*Robinia pseudoacacia*)

Modalités d'introduction en France et impacts documentés

Le Robinier faux-acacia a été importé en France en 1601, par Jean Robin, jardinier du roi. Elle a ensuite été largement diffusée dans différentes régions du globe, notamment en Australie, pour ses qualités d'espèce ligneuse à croissance rapide, stabilisatrice de substrats instables et améliorante du sol (par fixation d'azote), mais également comme espèce mellifère, fourragère, ornementale et productrice d'un bois de bonne qualité technologique (Muller, 2004 ; Fried, 2012). Les plantations en France représentent environ 100 000 ha (Muller, 2004 ; Fried, 2012). L'espèce a également été introduite sur l'Île de la Réunion (UICN France).

L'envahissement du milieu naturel par le Robinier faux-acacia conduit, suite à la fixation d'azote atmosphérique, à des communautés végétales riches en espèces nitrophiles (ronce, gaillet, orties) comportant elles-mêmes un grand nombre d'espèces exotiques. Ceci conduit à des forêts très pauvres en espèces et dominées par une flore banale (Muller, 2004 ; Fried, 2012).

Modalités de gestion

La fauche des jeunes plants ou l'arrachage manuel peuvent être réalisés pendant la période de végétation (d'avril à septembre), 5 à 6 fois par an, pendant au moins 5 ans (UICN France, 2016).
*L'écorçage de la tige peut également être pratiqué sur les sujets de plus de 10 cm de diamètre, entre avril et octobre. L'écorce du tronc doit être retirée sur quelques centimètres de profondeur jusqu'à l'aubier à hauteur d'homme ou à la base de l'arbre, sur une bande d'au moins 20 centimètres, sur 80 à 90% de la circonférence de l'arbre**.** Il est très important de laisser une petite partie de l'écorce intacte la première année pour que la sève continue de circuler. Dans le cas contraire, l'arbre peut réagir en drageonnant fortement. Ce cerclage partiel est à appliquer jusqu'à ce que l'arbre s'affaiblisse (cela peut prendre plusieurs années). Réaliser ensuite un cerclage sur toute la circonférence de l'arbre (UICN France, 2016).*
L'abattage est à employer dans les milieux où le cerclage n'est pas possible (zones où une chute des incontrôlée des arbres présente un danger : proximité de bâtiments ou d'une zone fréquentée par des salariés, du public, des véhicules, etc.) (UICN France, 2016).
Sur le bassin versant des Gardons (en région Languedoc-Roussillon), le Syndicat mixte d'aménagement et de gestion équilibrée (SMAGE) des Gardons a observé qu'en l'absence de gestion, les vieux peuplements de Robinier s'épuisent naturellement, s'éclaircissent et laissent place à un autre stade végétal beaucoup plus diversifié (composé de frênes, de cornouillers, de fusains,). Dans certains contextes (par exemple pour des sites en partie naturellement isolés : à côté d'une rivière, encadré par des champs ou des bois) il pourrait donc être recommandé de ne pas intervenir directement mais de confiner le site et le laisser évoluer vers un autre stade végétal. Le confinement consiste à s'efforcer d'empêcher que la population du Robinier se disperse et se propage au-delà de l'aire colonisée par exemple par l'arrachage tous les ans des jeunes plants se développant en dehors de la zone de contrôle (UICN France, 2016).

5.2.4 Verge d'or du Canada (*Solidago canadensis*)

Modalités d'introduction en France et impacts documentés

Le Solidage du Canada semble avoir été introduit en Europe en 1645, en Angleterre, comme plante ornementale. Les solidages ont été également semés comme plantes mellifères. Leur

phase d'expansion exponentielle a débuté au milieu du XXème siècle. L'espèce occupe maintenant une très grande partie du territoire français (Muller, 2004, Fried, 2012).

La colonisation des milieux par les solidages conduit à des peuplements monospécifiques de taille relativement élevée (de 1 à 1,5 m, voire 2,5 m dans les milieux les plus favorables). Ceux-ci empêchent ou retardent la succession naturelle en entravant la colonisation ligneuse. Ils peuvent réduire de moitié la diversité du cortège floristique traditionnel des milieux envahis (Voser-Huber 1983 ; Schuldes et Kuber 1990 in Muller, 2004 ; Fried, 2012) et ont des effets négatifs sur la diversité et l'abondance des pollinisateurs indigènes (Moroń et al.*, 2009).*

Modalités de gestion

Un fauchage réalisé deux fois par an (voir plus) peut aboutir à une régression des zones colonisées par les solidages (alors qu'un seul fauchage ne fait que les stabiliser). Ces opérations de fauchage sont à pratiquer de fin mai pour la première, et mi-août pour la dernière. Après plusieurs années, la plante finit ainsi par s'épuiser (CBN Bailleul).

Sur une zone de prairie inondable située dans l'Indre (prairies des Chènevières), le Conservatoire d'espaces naturels Centre-Val de Loire (Cen Centre-Val de Loire) a réalisé un broyage mécanique à l'aide d'un broyeur à couteau sur les zones accessibles et les plus densément colonisées. Un débroussaillage à main a été effectué sur les secteurs de lisière et les endroits inaccessibles.

Naturellement submergée par les eaux une partie de l'année, la zone colonisée par les solidages a également été maintenue inondée plus longtemps que d'ordinaire, ce qui a eu pour effet de retarder leur développement.

5.3 Avifaune : gestion des espèces protégées à l'échelle nationale

Sur la base de l'inventaire réalisé, les espèces avifaunistiques recensées présentent un indice de rareté commun à très commun avec une non priorité de conservation.

Néanmoins, 12 espèces observés présentent un statut de protection à l'échelle nationale. Ainsi, au droit des emprises dans laquelle de nouvelles constructions peuvent s'implanter (cf. OAP fournies en annexe 1), en cas de présence de strates arbustive et/ou arborescente, les préconisations suivantes sont à prendre en compte lors des aménagements futurs :

- **Evitement du défrichement des strates arbustive et arborescente ;**
- **En cas de travaux de défrichement qui ne peuvent être ni évité, ni réduit, afin d'empêcher toute destruction directe d'individus, nids, œufs ou poussins, les coupes des strates arbustive et arborescente 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 (cf. projet de plantation au droit de la commune dans le cadre de l'opération « 1 million d'arbres en Hauts-de-France »).**

5.4 Chiroptères

Au regard des informations issues de la bibliographie et des investigations in situ, la Pipistrelle commune est présente sur le territoire. Ainsi, la présence de gîte « anthropique » de cette espèce commune est probable au droit des secteurs à enjeux d'aménagement composés de bâtiment : corps de ferme et bâti agricole rue de Paris, secteur de la pépinière, corps de ferme de la rue de Beauvais, corps de ferme du Bellé.

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 et localisés au sein des OAP fournies en annexe 1.

ANNEXE 1

ANNEXE 2

ANNEXE 3

ANNEXE 4

ANNEXE 5

ANNEXE 6

CHAMPS	DESCRIPTION
Nom complet	Nom latin et autorité du taxon d'après le référentiel taxonomique et nomenclatural du CBNBL. La nomenclature principale de référence est celle de TAXREF v. 9.0 (GARGOMINY & al., 2015) : voir précisions apportées dans la feuille des métadonnées (Champ "Description des données"). DIGITALE-BS.
Nom français	Nom français d'après le référentiel taxonomique et nomenclatural du CBNBL. DIGITALE-BS.
Rareté	Indice de rareté du taxon pour ce territoire [selon V. BOULLET 1988 et 1990, V. BOULLET et V. TREPS], appliqué, sur la période 1990-2010 pour la Haute-Normandie et 2000-2017 pour les Hauts-de-France et aux seules plantes indigènes (I), néo-indigènes potentielles (X), naturalisées (Z et N), subspontanées (S), accidentelles (A). DIGITALE-BIF.
Menace Région	Cotation UICN du niveau de menace régional du taxon pour ce territoire. Les catégories de menaces sont définies dans un cadre régional selon la méthodologie définie par l'UICN en 2003 pour le territoire de Haute-Normandie auquel il faut ajouter ceux de 2010, 2011, 2012a et 2012b pour le territoire des Hauts-de-France (voir le document téléchargeable sur le site de l'UICN « Lignes directrices pour l'application au niveau régional des critères de l'UICN pour la liste rouge »). Elles ne s'appliquent qu'aux seuls taxons ou populations indigènes ou présumées indigènes (I ou I ?) et aux seuls espèces et rangs infraspécifiques. La liste rouge pour les Hauts-de-France a été la liste rouge a été validée le 20 juin 2018 par le Conseil scientifique régional du patrimoine naturel des Hauts-de-France et labellisée par le Comité français de l'Union internationale de conservation de la nature le 23 mai 2019, celle de Normandie orientale en 2015. DIGITALE-BIF.
Menace France	Cotation UICN du niveau de menace en France. L'évaluation a été conduite grâce à un partenariat initial associant le Comité français de l'UICN, la Fédération des conservatoires botaniques nationaux et le Muséum national d'Histoire naturelle. Elle a mobilisé l'expertise et les connaissances de nombreux botanistes, ainsi que les compétences et l'ensemble des données des Conservatoires botaniques nationaux métropolitains. Les espèces ont été répertoriées au préalable selon le référentiel taxonomique national TaxRef. Après une phase préparatoire de compilation et de vérification des données, l'ensemble des informations disponibles a été analysé pour établir une base de travail à l'échelle nationale. La validation collégiale des résultats est ensuite intervenue au cours de vingt journées d'ateliers organisées en 2016 et 2017, en vue de déterminer pour chaque espèce une catégorie selon la méthodologie de l'UICN. La phase finale de consolidation des résultats a été réalisée par l'Agence française pour la biodiversité, à travers le service de coordination technique des CBN. La Liste rouge des espèces menacées en France – Chapitre Flore vasculaire de France métropolitaine a été publiée en décembre 2018. https://uicn.fr/liste-rouge-flore/ https://uicn.fr/wp-content/uploads/2019/01/liste-rouge-de-la-flore-vasculaire-de-france-metropolitaine.pdf Les catégories de menaces sont les mêmes que celles décrites pour la colonne "Menace" (menace en région). Elles ne

CHAMPS	DESCRIPTION
	s'appliquent qu'aux seuls taxons ou populations indigènes ou présumées indigènes (I ou I ?). Les taxons non cités dans la liste nationale ont été cotés NE (non évalué) dans le présent référentiel. Dans le cas des plantes citées par erreur (Statut HdF = E), présumées citées par erreur (Statut HdF = E ?) ou de présence hypothétique (Statut HdF = ??), le statut de menace français est placé entre crochets : « [...] ». Cette symbolique « [...] » a également été appliquée aux taxons évalués dans la liste nationale dont l'ensemble des populations régionales ne peut être considéré comme indigène ou présumé indigène (plantes cultivées et subspontanées, accidentels, sténonaturalisées et eurynaturalisées). Une étoile « * » en plus du symbole « NE » ou « [NE] » signifie que l'infrataxon se rapporte à un taxon qui a fait l'objet d'une évaluation de la menace à l'échelle nationale ; cet infrataxon n'ayant, pour sa part, pas été évalué. DIGITALE-BIF.
Menace Europe	Cotation UICN du niveau de menace en Europe. Référence : Bilz, M., Kell, S.P., Maxted, N. and Lansdown, R.V. 2011. - European Red List of Vascular Plants. Luxembourg : Publications Office of the European Union (voir aussi sur le site de l'INPN à l'adresse https://inpn.mnhn.fr/espece/listerouge/EU). Cette liste ne concerne que les taxons protégés par une réglementation européenne ou internationale, les taxons sauvages apparentés aux plantes cultivées, ainsi que les plantes aquatiques et amphibies. Les catégories de menaces sont les mêmes que celles décrites colonne "Menace" (menace en région). Elles ne s'appliquent qu'aux seuls taxons ou populations indigènes ou présumées indigènes (I ou I ?). Les taxons non cités dans la liste européenne ont été cotés « NE » (non évalué) dans le présent catalogue. Dans le cas des plantes citées par erreur (Statut HdF = E), présumées citées par erreur (Statut HdF = E ?) ou de présence hypothétique (Statut HdF = ??), le statut de menace européen est placé entre crochets : « [...] ». Cette symbolique « [...] » a également été appliquée aux taxons évalués dans la liste européenne dont l'ensemble des populations régionales ne peut être considéré comme indigène ou présumé indigène (plantes cultivées et subspontanées, accidentels, sténonaturalisées et eurynaturalisées). Une étoile « * » en plus du symbole « NE » ou « [NE] » signifie qu'un taxon de rang inférieur se rapporte à un taxon qui a fait l'objet d'une évaluation de la menace à l'échelle européenne ; ce taxon de rang inférieur n'ayant, pour sa part, pas été évalué. DIGITALE-BIF.
Usage cultural principal	Usage cultural principal du taxon pour ce territoire. DIGITALE-BIF.
Directive Habitats, Faune, Flore - Annexe II	Taxon protégé en Europe au titre de l'Annexe II de la Directive 92/43 CEE : "Habitats, Faune, Flore". DIGITALE-BIF.
Directive Habitats, Faune, Flore - Annexe IV	Taxon protégé en Europe au titre de l'Annexe IV de la Directive 92/43 CEE : "Habitats, Faune, Flore". DIGITALE-BIF.
Directive Habitats, Faune, Flore - Annexe V	Taxon protégé en Europe au titre de l'Annexe V de la Directive 92/43 CEE : "Habitats, Faune, Flore". DIGITALE-BIF.

CHAMPS	DESCRIPTION
Protection nationale - Annexe 1	Taxon protégé en France au titre de l'Annexe 1 de l'arrêté interministériel du 20 janvier 1982 relatif à la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire, modifié par les arrêtés du 15 septembre 1982 (JORF du 14 décembre 1982, p. 11147), du 31 août 1995 (JORF du 17 octobre 1995, pp. 15099-15101), du 14 décembre 2006 (JORF du 24 février 2007, p. 62) et du 23 mai 2013 (JORF du 7 juin 2013, texte 24). DIGITALE-BIF.
Protection nationale - Annexe 2	Taxon protégé en France au titre de l'Annexe 2 de l'arrêté interministériel du 20 janvier 1982 relatif à la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire, modifié par les arrêtés du 15 septembre 1982 (JORF du 14 décembre 1982, p. 11147), du 31 août 1995 (JORF du 17 octobre 1995, pp. 15099-15101), du 14 décembre 2006 (JORF du 24 février 2007, p. 62) et du 23 mai 2013 (JORF du 7 juin 2013, texte 24). DIGITALE-BIF.
Protection régionale	Taxon protégé dans l'ex-région Haute-Normandie au titre de l'arrêté du 3 avril 1990 (Code "HN"), dans l'ex-région Nord – Pas de Calais au titre de l'arrêté du 1er avril 1991 (Code "NPC") ou dans l'ex-région Picardie au titre de l'arrêté du 17 août 1989 (Code "Pic"). DIGITALE-BIF.
CITES - Annexe A	Taxon inscrit à Annexe A du Règlement (CE) n°338/97 du Conseil du 9 décembre 1996 relatif à la protection des espèces de faune et de flore sauvages par le contrôle de leur commerce [modifié par le Règlement UE n°101/2012 du 6 février 2012, le Règlement UE n°750/2013 du 29 juillet 2013, le Règlement (UE) n°1320/2014 du 1er décembre 2014 et le Règlement (UE) n°2016/2029 du 10 décembre 2016]. DIGITALE-BIF.
CITES - Annexe B	Taxon inscrit à Annexe B du Règlement (CE) n°338/97 du Conseil du 9 décembre 1996 relatif à la protection des espèces de faune et de flore sauvages par le contrôle de leur commerce [modifié par le Règlement UE n°101/2012 du 6 février 2012, le Règlement UE n°750/2013 du 29 juillet 2013, le Règlement (UE) n°1320/2014 du 1er décembre 2014 et le Règlement (UE) n°2016/2029 du 10 décembre 2016]. DIGITALE-BIF.
CITES - Annexe D	Taxon inscrit à Annexe D du Règlement (CE) n°338/97 du Conseil du 9 décembre 1996 relatif à la protection des espèces de faune et de flore sauvages par le contrôle de leur commerce [modifié par le Règlement UE n°101/2012 du 6 février 2012, le Règlement UE n°750/2013 du 29 juillet 2013, le Règlement (UE) n°1320/2014 du 1er décembre 2014 et le Règlement (UE) n°2016/2029 du 10 décembre 2016]. DIGITALE-BIF.
Liste rouge régionale	Taxon appartenant à la liste rouge régionale pour ce territoire. DIGITALE-BIF.
Intérêt patrimonial	Intérêt patrimonial du taxon pour ce territoire. Voir définitions dans feuille "INTPAT". Pour le territoire des Hauts de-France : dans un souci de clarté dans l'utilisation des référentiels, il a été décidé de considérer que les plantes déterminantes de ZNIEFF et les plantes d'intérêt patrimonial correspondent à la même notion. DIGITALE-BIF.
Déterminant de ZNIEFF	Taxon déterminant de ZNIEFF pour ce territoire. Pour le territoire de Haute-Normandie, champ alimentée à partir de la liste élaborée en 2001 par le Conservatoire botanique national de Bailleul dans le cadre du programme régional d'actualisation de l'inventaire des Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF). Outre les indices de rareté et de menace (d'après la version de 2000 de

CHAMPS	DESCRIPTION
	l'« Inventaire ») et les statuts de protection, les notions de limite d'aire et de représentativité des populations à une échelle suprarégionale ont été prises en compte pour l'élaboration de cette liste. 2. Pour le territoire des Hauts-de-France, Liste des plantes vasculaires déterminantes de ZNIEFF a été validées le 7 mai 2019 par le Conseil scientifique régional du patrimoine naturel des Hauts-de-France. Voir définitions dans feuille "INTPAT". DIGITALE-BIF.
Indicateur Zones Humides	Taxon indicateur de zones humides. Statut affecté d'après la liste des espèces végétales indicatrices de zones humides figurant à l'annexe 2.1 de l'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement. NOR : DEVO0813942A. (Version consolidée au 10 juillet 2008). Cette liste nationale a été complétée par une liste des espèces indicatrices de zones humides pour le territoire de Haute-Normandie (Arrêté préfectoral du 17 février 2012). DIGITALE-BIF.
Exotique envahissant	Taxon considéré comme exotique envahissant pour ce territoire. Le terme de « plantes exotiques envahissantes » - désormais préféré à celui de « plantes invasives » - s'applique à des plantes exotiques, généralement naturalisées (statut N ou Z), induisant par leur prolifération dans les milieux naturels ou semi-naturels des changements significatifs de composition, de structure ou de fonctionnement des écosystèmes. Des impacts d'ordre économique (gêne pour la navigation, la pêche, les loisirs) ou sanitaire (toxicité, réactions allergiques...) viennent fréquemment s'ajouter à ces nuisances écologiques. Dans l'attente d'une méthodologie nationale unifiée, la sélection des espèces exotiques envahissantes (avérées ou potentielles) pour les Hauts-de-France et la Haute-Normandie est essentiellement basée sur la synthèse nationale de S. MÜLLER (2004) et les bases de données nationales et internationales, complétée par quelques cas régionaux avérés ou pressentis non traités au niveau national. N.B. : certains taxons exotiques considérés comme envahissants dans certaines régions voisines mais pour la plupart établis de longue date et ne présentant a priori aucun impact significatif sur l'environnement ou les activités économiques ont été exclus de la liste régionale. Il s'agissait le plus souvent d'espèces rudérales (ex. : *Berteroa incana, Bunias orientalis, Galinsoga quadriradiata*, etc.). DIGITALE-BIF.

Compte-rendu
Atelier de cohérence architecturale sur le PLU de Neuilly-en-Thelle
jeudi 21 avril 2022

- **Participants :**

Mairie : M. le maire, Mme Soarès, M. Auger, Mme Trouart, Mme Mezzoniau, 2 adjointes
DDT : S. Debax, J. Laroche, M. Claramunt (paysagiste conseil de l'Etat), M. Nicolas (architecte conseil de l'Etat).
CAUE : M. Kaszynski

- **Contexte :**

La DDT accompagne la commune de Neuilly-en-Thelle dans la révision de son PLU. Le projet est actuellement au stade du zonage et des OAP. Concernant l'habitat, le projet communal prévoit de nombreux logements à créer dans la trame urbaine et un secteur en extension d'environ 1 ha. Par ailleurs la CC Thelloise a fait part à la commune de ses nombreux besoins concernant le volet économique (environ 16 ha).

Cinq OAP habitat sont définies pour l'instant (dont 3 concernées par le périmètre de l'Église classée Saint-Denis). Les OAP économie n'ont pas été transmises.



périmètre ABF

- **Visites sur sites suivie d'un débriefing en mairie**

a) Généralités

- M. Auger indique que la population communale est passée d'environ 3000 à 4000 habitants en 20 ans. La croissance est en dents de scie. Il ajoute que l'objectif serait d'avoir une période avec un plateau. Cependant il faudra garder une attention sur le nombre d'enfants pour pérenniser les écoles. Il semblerait que la population par ménage ait ré augmenté au dernier recensement.

- M. Kaszynski rappelle que le taux de vacance du logement est d'environ 7,5 %, ce qui correspond à 119 logements. Il conseille de bien l'intégrer au rapport de présentation du PLU et de faire une analyse au cas par cas des logements vacants ainsi que d'intégrer des mesures fiscales dans le PLU pour réduire la vacance (en engageant des actions ou incitations susceptibles de permettre l'évolution vis-à-vis de cette potentialité de logements). La taxe sur les logements vacants pourrait être mobilisée. Pour rappel, un chiffre correct pour un bon renouvellement des logements est d'environ 5 %. Les extensions ne peuvent pas être justifiées si aucune mesure fiscale n'est prise et que le cas des logements vacants n'est pas traité. Les impôts évaluent la vacance en se basant sur les taxes d'habitation et peuvent fournir des données. Afin d'atteindre les 5 % de vacance au lieu de 7,5 %, il est proposé que les logements correspondant à la différence soient identifiés en potentiel de renouvellement urbain. La DDT rappelle qu'il avait été demandé d'actualiser les données sur les logements vacants pour qu'elles datent de la même période que les données sur les résidences principales et la population. M. Claramunt indique que ce « réservoir » de logements concerne souvent du bâti existant aux qualités architecturales et paysagères remarquables, c'est donc un bon potentiel pour la commune dont les besoins en logements augmentent.

> *« Le premier constat général concerne la qualité architecturale et paysagère de la commune qui possède de grands et beaux volumes bâtis témoignages d'une activité agricole importante. Cet atout participe à l'identité de Neuilly-en-Thelle et devrait inciter à des formes urbaines innovantes sans dénaturation de ce type d'organisation spatiale et pouvant servir d'alternative à la banalisation pavillonnaire de la commune. Il y a des « pleins et des vides », des masses de pierre et de briques, des opacités de murs, la présence de grands sujets arborés, … constituant un « déjà là » à prendre en considération et à valoriser. »* Marc Claramunt – paysagiste Conseil de l'Etat

- M. Claramunt constate une difficulté chronologique et stratégique entre l'élaboration du PLU et l'avancée du SCoT de la CCT avec lequel il devra être compatible. Ainsi, l'extension sur 15 ha

des secteurs d'activité mériterait d'être réinterrogée et mieux justifiée dans un contexte où la compétence de ces secteurs est portée par l'EPCI.

b) <u>secteur du Bellé</u>

- La parcelle de l'ancienne station d'épuration constituera le premier filtre d'un ensemble de puits pour un aménagement de la gestion des eaux pluviales sur le sud du territoire. C'est un terrain communal et l'ouvrage actuel appartient à la CCT.

- Il est prévu environ 2-3 logements sur la parcelle de 0,2 ha qui est encadrée par l'OAP au sud du hameau. C'est une pâture qui ne fonctionne plus et les élus craignent l'installation des gens du voyage. Sur cette parcelle, M. Nicolas indique que les constructions pourraient être faites un peu en retrait (environ 5 m) pour réduire les nuisances sonores de la route. Cependant Mme Soarès précise que le trafic n'est pas trop important et que ce serait dommage de rompre l'alignement. Sur la parcelle 111, il est prévu environ 6-8 logements.

- Le cheminement prévu dans l'OAP entre les parcelles 147 et 70 n'est plus d'actualité (difficulté sur la différence de niveau du sol et le passage du ru en fond de parcelle). Cependant M. Kaszynski, M. Claramunt et M. Nicolas indiquent qu'il serait dommage de ne pas terminer la boucle de l'accès prévu et qu'il pourrait être intéressant d'aller plus loin en rebouclant le long du fossé de la gestion des eaux pluviales par exemple.

- Le corps de ferme sur la parcelle 106 devra être réhabilité. Il n'est plus utilisé, ses dimensions n'étant plus adaptées aux engins d'aujourd'hui. Le souhait du propriétaire serait d'en faire un gîte, un restaurant ou des chambres d'hôtes. Son architecture est à préserver. Cependant, il est mentionné qu'entourer ce corps de ferme de part et d'autre de voiries enrobées risque de faire perdre du cachet au bâtiment, il serait plus intéressant de conserver un cheminement piéton. M. Nicolas indique que pour donner plus de liberté dans la rénovation du corps de ferme il faut lui laisser de la place autour, contrairement à ce que prévoit l'OAP. En ce sens, il est conseillé d'en faire une zone mixte (donc pas seulement UB) et de ne pas mettre la zone A à ras pour laisser possible d'éventuelles extensions du bâtiment.

- A l'arrière du corps de ferme il est prévu en zone A, un projet de logement pour le propriétaire du méthaniseur ainsi qu'un hangar.

- La proposition de l'OAP « le Bellé » ne paraît pas judicieuse dans son périmètre et dans ses intentions pour M. Claramunt. Il indique que l'entité de l'ensemble des corps de ferme et de sa grande cour devraient être le « moteur » de cette OAP, la perspective de quelques pavillons supplémentaires en position très reculée par rapport à la rue ne lui semble pas opportune, faisant courir le risque « d'affadissement » définitif de la puissance de cet ensemble architectural. Il ajoute que l'accès à la cour (sur foncier communal) depuis l'espace public de la rue pourrait être revisité en ayant le souci de ne pas trop « urbaniser » (pas de trottoir ou bordurage, etc.) le caractère de cette voie afin d'y privilégier plutôt une « végétalisation » et des mobilités douces et piétonnes. Enfin, pour compléter le périmètre de cette OAP, les parcelles N° 84 et 85 pourraient y être intégrées.

- M. Claramunt caractérise également cette entrée de ville par la présence du Collège, mais la béance de son entrée (parking et aire de retournement et de stationnement des cars de ramassage scolaire) pourrait être l'occasion de plantation d'arbres.

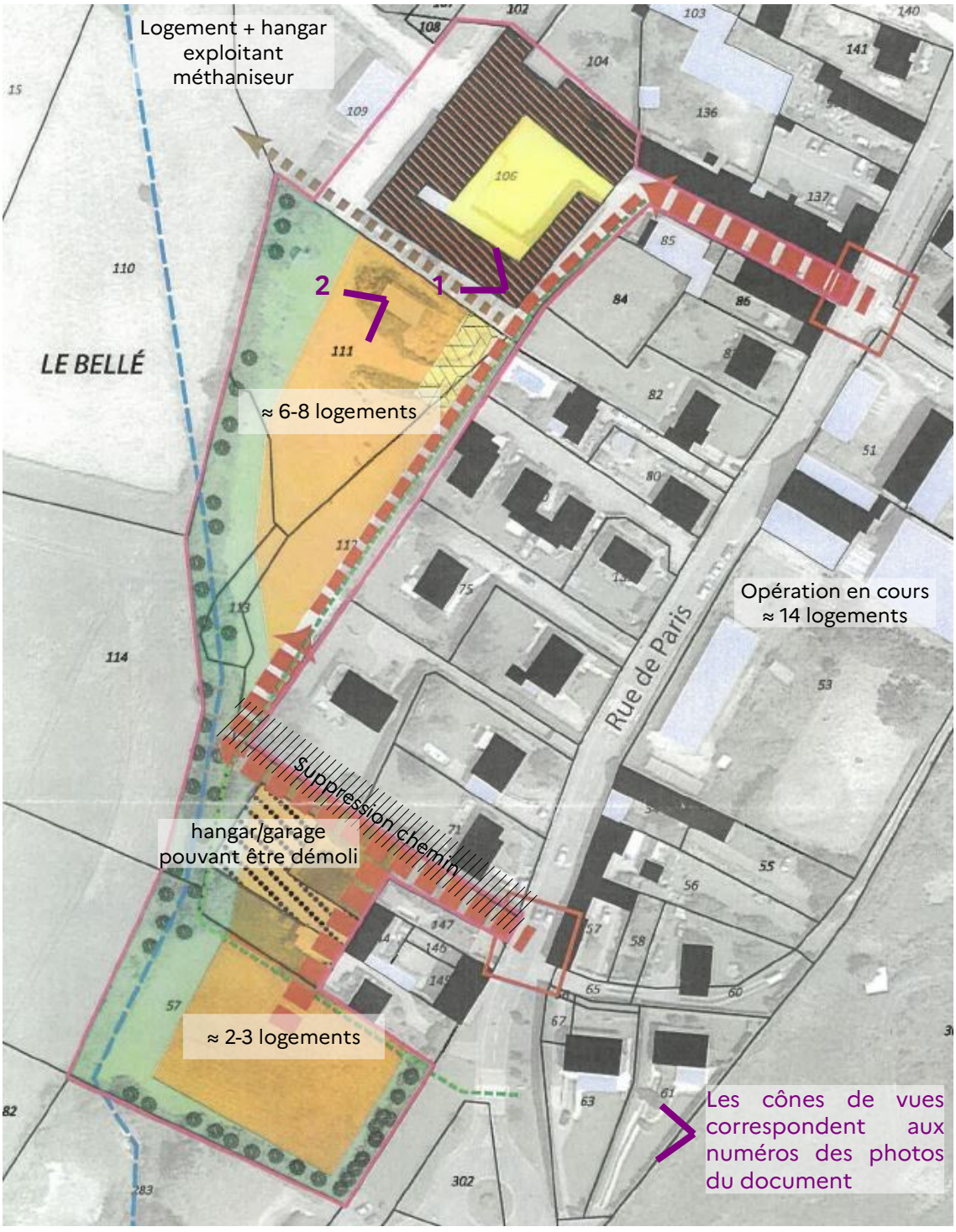
« Sur ce secteur du Bellé, nous préconiserions plutôt d'investir qualitativement ce beau corps de ferme en lui accordant réglementairement des marges d'extension, voire en le densifiant d'additions « contemporaines », afin d'ouvrir et susciter une appropriation économique viable et pérenne (type éco-musée, gite d'hôtes, restauration rurale, éco-base de découverte de la faune et bio-diversité locale, activités ludiques et sportives en relation avec la continuité des promenades évoquées plus haut, etc…). » Marc Nicolas – Architecte Conseil de l'Etat



photo 1 : corps de ferme du Bellé et engins agricoles



photo 2 : vue du Bellé vers le méthaniseur



c) <u>rue de Paris</u>



photo 3 : corps de ferme rue de Paris



photo 4 : logement face au corps de ferme



photo 5 :corps de ferme à préserver rue de Paris

- Cette OAP compte deux sous-secteurs (photos 3-4 et photo 5) : le premier, au sud, appartient à un exploitant peu présent et les élus n'ont pas d'informations concernant son exploitation ; le second, au nord, appartient à Mme Trouart qui devrait exploiter ses parcelles encore longtemps (10-15 ans). L'accès avait été conservé pour une extension future de la commune à l'Ouest mais le maire revient sur cette idée et donc le cheminement devrait être retiré de l'OAP pour laisser plus de liberté à l'aménageur (sur les conseils de M. Claramunt et M. Nicolas). En annexe de ce CR est intégré une proposition de projet par M. Nicolas.

- Afin de conserver l'attrait patrimonial d'un bâtiment, il est proposé d'écrire dans l'OAP : « l'entrée devra se faire par le biais d'un porche ».

- Sur cette OAP notamment, M. Kaszynski, M. Claramunt et M. Nicolas précisent qu'il y a une ambiguïté à lever dans l'intitulé de la légende « emprise destinée à la création de logements ou activités sur le bâti existant ». L'ampleur de l'emprise est à réduire en privilégiant la « reconversion » des volumes bâtis existants plutôt que de suggérer leur éventuelle disparition ou démolition. Par ailleurs, les continuités de murs sur l'espace public de la rue de Paris pourraient être mieux pris en considération, afin d'éviter des « éventrements » par des aires de stationnement « ouvertes » (prévoir plutôt un accès ponctuel et non un linéaire).



d) chemin de la Procession (extension)



photo 6 : bois - propriété de GDF



photo 7 : chemin accédant au bois

- Le chemin de la procession est actuellement agricole mais devrait à terme être un chemin carrossable. L'OAP concerne un secteur en extension, d'environ 0,8 ha situé au Sud d'un bois pollué (ancienne usine citerne gaz). La parcelle du bois appartient à GDF, la commune est en attente de la vente pour récupérer le terrain. Le Maire souhaite préserver cet espace boisé car même s'il est pollué, c'est un poumon vert dans la ville. L'OAP proposerait de n'ouvrir le secteur que dans environ 12 ans mais pour créer la voirie, il convient de posséder une partie du terrain GDF.

- M. Kaszynski, M. Claramunt et M. Nicolas se questionnent sur l'intérêt d'avoir placé le secteur 1AUh si près du bois, et pas plus au Sud, en face du parking de covoiturage. Les élus indiquent que ce secteur a été choisi stratégiquement car il est proche de l'école et un cheminement piéton permettrait de le relier facilement au centre. De plus, l'implantation de la salle des fêtes est envisagée en face du parking de covoiturage. Le CAUE et les AC-PC indiquent qu'il est dommage de porter la réflexion de cette manière car si l'OAP n'est pas prévue dans son ensemble, les deux projets (d'un côté un projet de logements et de l'autre un projet d'équipement) vont se retrouver en confrontation, sachant qu'ils semblent avoir la même temporalité, puisqu'ils anticipent les besoins futurs. Il est donc conseillé de penser une OAP globale en étendant au Sud le secteur de l'OAP avec un projet d'équipement (possibilité de faire une salle polyvalente/des fêtes). Il faudra tout de même a minima localiser et donner la densité du secteur.

- Après discussion en mairie, les élus sont d'accord avec l'idée d'un secteur d'aménagement plus global. Vue la temporalité du projet (à long terme à l'échelle du PLU), il est convenu que la zone 1AUh pourrait être supprimée pour la reclasser en zone A tout en conservant une OAP. Il pourra être fait par la suite une déclaration de projet pour la salle des fêtes. Mme Soarès s'inquiète du fait qu'il soit nécessaire de redébattre le PADD suite à ce changement. En effet, les élus souhaitent arrêter le PLU en juin 2022. Cependant la DDT précise que les orientations générales n'étant pas modifiées, un débat supplémentaire n'est pas nécessaire. Lors de l'arrêt du projet il pourra être fait une adaptation du schéma du PADD en donnant plus de liberté à la localisation du secteur.

- M. Claramunt indique que le devenir de la parcelle boisée jouxtant l'OAP dont le sol est pollué devrait être intégré à la réflexion quant à son devenir à moyen terme. Le chemin de la Procession devrait constituer une sorte de « tour de ville » et une limite « infranchissable » d'urbanisation. La proposition actuelle de quelques logements en second rang et en impasse ne semble pas être une piste viable à poursuivre.



e) <u>Autres informations</u>

- Sur le secteur pépinière, Mme Soarès indique qu'il n'y aura pas de DUP car un accord à l'amiable avec le propriétaire devrait être fait, mais une OAP est prévue au cas où.

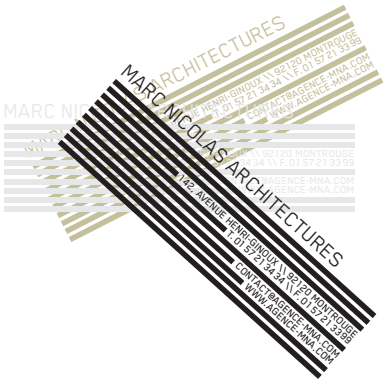
- M. Auger indique que les ER rue des Cochonets et rue du Mouthier sont à supprimer.

- La DDT s'interroge sur la réalisation d'OAP thématiques qui avaient été mentionnées par le BE lors du PADD. Mme Soarès indique qu'elles sont toujours prévues, que le BE travaille actuellement dessus. La mairie souhaiterait des OAP thématiques sur la biodiversité et les eaux pluviales et sur les mobilités, déplacements et stationnements. Sur ces OAP thématiques, M. Kaszynski conseille de regarder celles du PLU de Vitry-sur-Seine et rappelle que les OAP donnent des orientations dans un rapport de compatibilité, contrairement au règlement qui donne des éléments plus précis avec un rapport de conformité. M. Claramunt indique que des thématiques relatives au bioclimatisme, à la valorisation du bâti existant et au paysage vivant pourraient utilement être associées à ces réflexions.

- M. Kaszynski propose d'utiliser les articles L.151-19 à 23 du CU (dits « Loi Paysage ») comme support du règlement. Cela permet aussi d'éviter l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) qui peut coûter plus cher que par l'intérieur.

- Globalement, pour permettre une bonne valeur économique d'un projet, il est nécessaire de ne pas imposer trop de spécificités sur un secteur, il y a un besoin de liberté pour qu'un promoteur/aménageur souhaite se lancer dans un projet.

- La DDT rappelle en fin de réunion, qu'il est primordial que la CCT communique des informations concernant l'enveloppe économique avant que le PLU soit arrêté.



DDT 60
Direction Départementale des Territoires
De l'Oise
2, boulevard Amyot d'Inville
60021 BEAUVAIS

À l'attention de

Mme DEBAX Sophie,
Déléguée Territoriale adjointe, DTO/DDT60

Mme LAROCHE-CHARPAIL Juliette,
Chargée d'étude, DTO/DDT60

M. BACHELLERIE Paul,
Responsable de bureau PCT SAUE/DTO /DDT60

Montrouge, le 9 mai 2022

ATELIER DE COHÉRENCE ARCHITECTURALE
OAP PLU - NEUILLY-EN-THELLE – 21 avril 2022

PRÉSENTATION

Dans le cadre de l'accompagnement par la DDT/DTO de la commune de Neuilly-en-Thelle en perspective de la révision de son PLU, de son zonage et des OAP correspondantes, il a été organisé, le 21 avril dernier, un Atelier de Cohérence Architecturale réunissant les différents acteurs et conseils autour d'une visite in-situ.

Deux sujets ont donc ainsi été abordés :

1- la redéfinition de futures zones d'activités et donc des besoins effectifs au regard de leurs sollicitations économiques ; la pertinence des zonages envisagés ; la préservation de l'activité agricole notamment vis-à-vis de l'artificialisation croissante des sols, la préservation des vues dans ce paysage de frange, entre espaces naturels et limite de bourg ;
2- la re-densification de l'habitat dans la trame urbaine même de la commune autour de quatre sites potentiels.

Sur ce dernier objectif, il s'agit d'évaluer l'insertion de ces nouvelles constructions en entrée de ville, les volumes « capables » et leur perception, la question des accès, de la distribution interne et des stationnements de véhicules, autour des 4 secteurs envisagés :

- secteur du Bellé
- chemin de la Procession
- rue de Paris
- rue de Beauvais

Cette réflexion commune autour des volumétries à accorder, des démolitions éventuellement nécessaires, des impacts visuels à mieux appréhender collectivement ou encore de la préservation de certains éléments architecturaux participant à l'histoire des lieux, visait à définir de futures règles ou recommandations à insérer prochainement dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation « habitat ».

Cet atelier a réuni, autour d'une visite des sites concernés puis d'une réunion/débat, le Maire actuel, l'ancien Maire au titre de sa connaissance historique de l'évolution de ces espaces, certains élus, le directeur du CAUE 60, les chargées de projet de la DTO et les conseils de la DDT60.

ANALYSE DES ZONAGES ENVISAGÉS POUR DE FUTURES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Ce projet d'extension du foncier, à réaffecter vers de nouvelles activités, répondrait à une demande croissante face à une saturation des offres locales (notamment Chambly et, dans une moindre mesure, Ercuis).

L'extension d'une telle offre, sur 15/16 hectares, ferait face selon M. le Maire à une pression quotidienne de demande croissante d'installations de petites et moyennes entreprises locales sur la commune.

Pour mémoire, ces espaces en prolongement de la zone d'activité actuelle sont déjà identifiées au SCOT, il s'agit ici d'en valider la nécessité et la cohérence paysagère.



1- La première zone au Nord se présente en continuité et en interface entre un lot déjà construit et les premiers quartiers bâtis de la commune. Sa maitrise foncière est acquise par la CCT et son inscription dans le paysage ne donne pas le sentiment d'une extension sur le paysage agricole qui est ici externe à la RD 929.

2- La seconde se situe physiquement entre un giratoire existant, la RD 929 et une voie principale d'entrée dans la commune : la maitrise foncière ne semble là pas encore acquise sans apparemment constituer une difficulté auprès de la CCT. Cette parcelle aurait fait depuis l'objet d'une distribution par l'arrière confortant le caractère continu avec les activités la jouxtant.

3- La troisième zone pourrait apparaitre comme plus discutable : elle se présente en continuité visuelle d'un horizon de plaines agricoles auxquelles elle semble appartenir bien que tout autant en contact direct avec certains entrepôts ou ateliers déjà bâtis. Cette parcelle pourrait ainsi constituer ultérieurement une « marche » légitimant un développement plus encore au Sud.

Le débat porte donc sur l'arrêt effectif et cohérent de ce développement avec ses conséquences directes sur l'artificialisation de sols agricoles. Notre avis est de regarder pragmatiquement, sur site, si les zones considérées forment une réelle continuité avec l'étalement urbain acquis ou si, au contraire, elles semblent amorcer une nouvelle expansion qui en justifierait, à son tour, une suivante ultérieure.

Si les deux premières nous semblent bien appartenir au premier cas de figure, il serait pertinent néanmoins d'en consigner l'affectation prévue en listant le(s) destinataire(s) ici effectivement envisagé(s) ainsi que de les intégrer dans un calcul/bilan de ce qui a été déjà artificialisé au cours des dix dernières années.

Sur la troisième zone, nous préconisons de maintenir une frange agricole (en zone non-urbanisable) entre la surface identifiée et la route départementale contournant la commune. Cette frange viendrait ainsi faire un lien de part et d'autre, dans la continuité de la « bande verte » existante.



Enfin, les futures OAP se devraient d'être attentives à limiter définitivement toute nouvelle extension au Sud, c'est à dire au-delà de la limite physique naturelle que forme ici le Chemin de la Procession.

Concernant l'ensemble des nouvelles zones concédées, il conviendrait d'accorder une attention accrue sur des thématiques déjà bien présentes au PADD :

- Maintenir les écoulements d'eaux de ruissellement actuels et actualiser les dispositifs de régulation de ces eaux pluviales ;
- Privilégier, dans la mesure de la compatibilité d'activité, la percolation naturelle des sols aménagés ainsi que de leurs espaces périphériques ou résiduels ;
- Accompagner ces espaces bâtis d'espaces verts conséquents, entretenus et cohérents (programmer une Charte d'Aménagement des Espaces Paysagers commune aux différents Lots ?) ;
- Tenir compte des continuités écologiques voire de corridors à destination de la faune locale, traversant les parcelles ;
- Encourager une certaine qualité architecturale notamment en limitant les organes ou machineries externes, en préconisant une gamme colorimétrique homogène ou encore en identifiant des cônes de vues spécifiques (entrée de ville, point de vue dégagé, etc);
- Veiller enfin à ce que ces ilots ne bloquent pas un réseau de déplacement doux ou alternatif, actuel ou sur un schéma de projet à venir, de manière à ne pas venir créer ici une « ceinture étanche » à la vie de la commune.

ANALYSE DES ZONAGES ENVISAGÉS POUR L'HABITAT

La démarche vise à cibler et identifier le réaménagement de certaines parcelles bâties afin de continuer à proposer une offre en logement sans pour autant chercher à s'étaler davantage hors de la trame urbaine. Cette perspective entre donc légitimement dans les recommandations du PADD et de la loi Climat et Résilience.

Elle nous semble à même de porter un nouveau point de vue sur un patrimoine bâti constitutif de l'histoire de la commune. Il ne s'agirait pas là pour autant d'adopter une attitude conservatrice gelant des éléments architectoniques remarquables (y compris des formes simples non-inscrites) mais plutôt de les valoriser dans une perspective d'aménagement dynamique.

SECTEUR DU BELLÉ





Ce secteur laissait envisager dans un premier temps une capacité d'accueil de 20 à 23 logements et/ou activités complémentaires. Si la parcelle 1 semble pertinente sur cette entrée de ville, la parcelle 2 est un « coup parti » non envisageable désormais et à sortir des OAP.

La parcelle 3 présente quant à elle, un joli corps de ferme à la volumétrie bien intégrée et aux qualités architecturales internes remarquables (porches, corniches, auvents et charpente) autour d'une cour centrale offrant un beau potentiel de développement.

Une liaison piétonne ou cyclable était portée aux premières orientations via la parcelle 2 : elle visait à ne pas enclaver ces îlots, comme bien souvent, en favorisant des continuités. Nous pensons qu'il faut maintenir cette intention en la réactualisant sur un axe parallèle au fil d'eau existant. Une liaison douce (piétonne et paysagée) peut générer ici une toute nouvelle promenade en la prolongeant vers la zone naturelle (bassin humide) tout en délimitant une fin d'urbanisation nette.

Par contre, un aménagement viaire conséquent cherchant à distribuer ces espaces comme le ferait tout bon lotissement n'apparait pas vraiment ici comme une solution :

- La liaison supposée vers les parcelles 107 et 102 viendrait installer un flux et une largeur d'enrobé introduisant une distanciation brutale entre le bâti et la zone naturelle ;
- Une voie latérale adossée au corps de ferme sur son aile Sud en bloquerait les hypothèses d'aménagement (vue, terrasse, extension d'activité en prolongation extérieure) et donc les potentiels de développement (activité d'hébergement, restauration, etc…) ;
- Enfin, sur le triangle restant (partie Sud), une distribution en lots pavillonnaires multiplierait les obligations de services et donc de minéralisation de tout cet ensemble (accès aux stationnements individuels, entretien de l'espace public créé, passage poubelles, etc…).

Sur ce secteur du Bellé, nous préconiserions plutôt d'investir qualitativement ce beau corps de ferme en lui accordant réglementairement des marges d'extension, voire en le densifiant d'additions « contemporaines », afin d'ouvrir ou susciter une appropriation économique viable et pérenne (type éco-musée, gite d'hôtes, restauration rurale, éco-base de découverte de la faune et bio-diversité locale, activités ludiques et sportives en relation avec la continuité des promenades évoquées plus haut, etc…).

L'ambition serait de favoriser ainsi un vrai investissement susceptible de financer le maintien et la rénovation des éléments architectoniques décrits précédemment.





Les futures OAP pourraient ainsi identifier et incorporer ces éléments comme remarquables et les valoriser dans un projet global.

SECTEUR RUE DE PARIS

Ce secteur englobe les parcelles 18, 20, 22, 141, 142, 143 et 144 à considérer comme un tout : un ensemble bâti cohérent, de part et d'autre de la rue de Paris, dont la capacité d'accueil initiale est évaluée de 12 à 17 logements.

Cet ensemble est très intéressant architecturalement et participe pleinement par ses façades en alignement sur rue à la qualité de celle-ci et ainsi à la perception visuelle globale de la commune…

Nous proposons donc de conserver et valoriser ces portes, portails porches et façades dans leur continuité actuelle. Elles valent par leur effet d'ensemble !





Un référencement photographique de ces éléments pourrait être annexé aux recommandations réglementaires à venir.



L'effet d'alignement tient par la continuité de ces différents murs de clôtures : nous préconisons de ne pas les abattre (par facilité économique pour des accès élargis, des zones de stationnement s'accumulant sur voie, etc) mais de les valoriser dans leur rôle de « filtre » urbain, temporisant ainsi les aménagements arrières et autorisant peut-être là une plus grande densité d'accueil, notamment en :

- maintenant les accès aux percements existants ;
- reportant les stationnements en retrait, sur les cœurs d'îlots ;
- évitant les voies VL au ras des façades à rénover.





Les grands bâtiments-granges venant s'aligner par leur pignon sur la rue de Paris relèvent ici d'une implantation traditionnelle des villages agricoles et témoignent au passant d'une histoire de la commune.
Ils seraient à préserver dans une optique de réinvestissement où une certaine « densification dynamique » devient la condition économique de leur maintien. Nous allons ci-dessous proposer un exemple de réappropriation potentielle de ce type de structure.



Cet entrepôt agricole présente ici de belles qualités constructives : charpente en bon état, couverture récente, trumeaux briques imposants, de grandes baies et des volumes généreux.
Pourquoi les démolir ?
Bien isolés, réhabilités par l'intérieur, ils offrent là 7 duplex potentiels : séjour en RDC et entrée directe en façade, escalier droit intérieur latéral montant à un étage partiel, quelques chambres en mezzanine nécessiteraient des châssis de toit encastrés discrets…

Nous avons là 7 grands logements aux allures de « loft » bien dans l'air du temps et des attentes de jeunes générations. Un éclairage doux par ces grandes baies exposées au Nord, tel certains ateliers d'artistes, est désormais possible par le gain technologique de vitrages évitant tout rayonnement froid. Quelques ouvertures en toiture pourraient même être le lieu de terrasses surprenantes.

Le réinvestissement des structures bâties est aujourd'hui non seulement une évidence écologique mais dorénavant bien une nécessité économique.

Pour cela, le futur cadre réglementaire devra proposer une certaine souplesse en terme d'adaptation et de réaffectation de ces occupations et mais bien aussi en projet de densification du bâti.

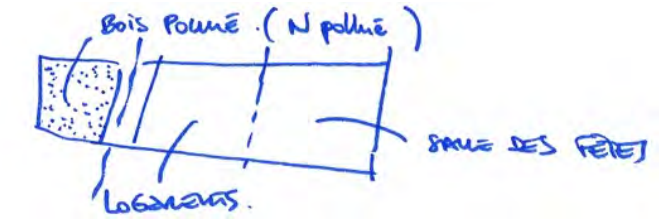
Cela en constituera la condition incontournable de viabilité des projets possibles.



SECTEUR DU CHEMIN DE LA PROCESSION

Ce secteur offre un potentiel de 14 logements à priori.

Il est en fait constitué de trois zones si on prend en compte ses contraintes latérales : un petit bois (propriété Grdf ?), la zone pré-identifiée, un aménagement probable laissant la possibilité d'une implantation future d'une salle des fêtes.



Le schéma d'aménagement initial prévoit une distribution en impasse ou « raquette », proposition classique qui produit un tissu urbain refermé sur lui-même, bien loin des aspirations du PADD à tisser des liens et recoudre ainsi la ville sur elle-même.

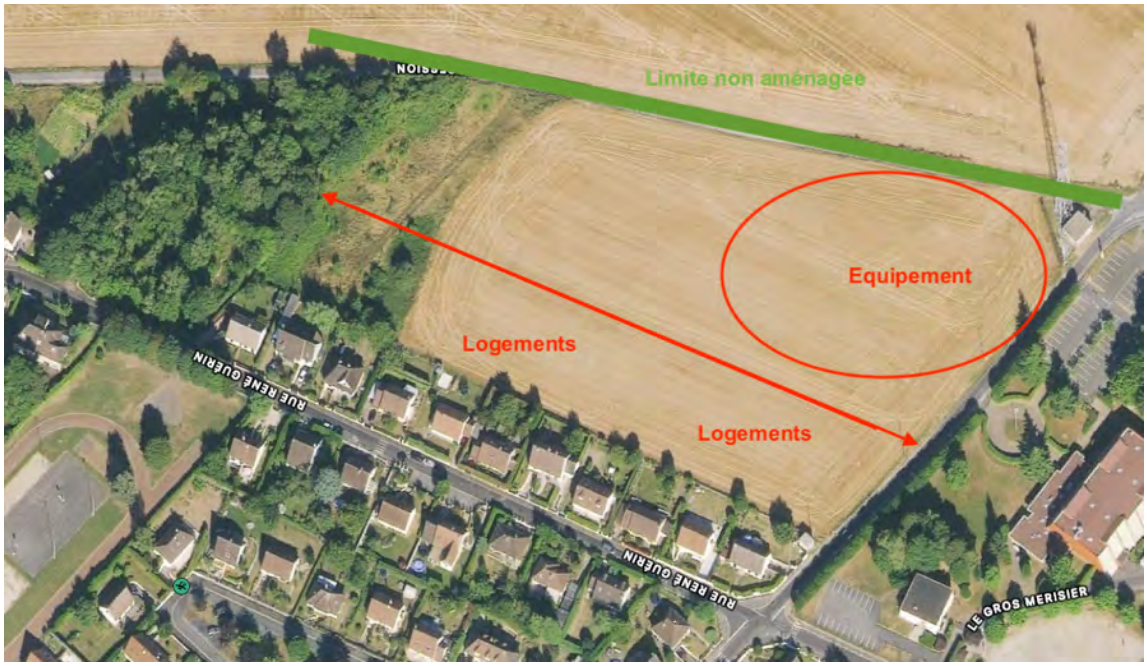
Par ailleurs, la zone attenante au Sud constituerait une réserve foncière pour une éventuelle salle des fêtes. Le bois plus au Nord est quant à lui un espace naturel pollué sur lequel il y aura peu de maitrise foncière.

La zone d'aménagement ici identifiée produit donc d'ores et déjà une enclave urbaine !

Notre avis préconiserait donc :

- d'intégrer dans la réflexion définitive la présence du bois comme une bordure permanente ;
- d'intégrer l'hypothèse de la salle des fêtes de manière à ce qu'elle n'offre pas ultérieurement un « dos » constitué d'espaces de services faisant face à une zone résidentielle plus domestique ;
- de liaisonner l'ensemble par un vrai schéma de déplacement (VL / deux-roues / piétons) pacifié et paysagé, venant distribuer la globalité depuis la rue René Guerin jusqu'à la voie Jean Moulin, sans impasse.

Ces précautions éviteraient également la tentation de conquérir le Chemin de la Procession et ensuite toujours davantage d'artificialisation des sols agricoles.



AVIS GLOBAL

Ces avis et recommandations s'inscrivent dans la définition finale d'OAP destinées à bien préciser la volonté des acteurs locaux dans les choix et l'aménagement de leur territoire à l'aune de la révision prochaine du PLU.

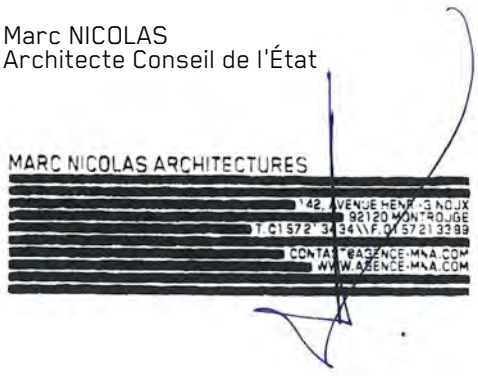
En effet, il nous semble précieux de ne pas se contenter d'un cadre strictement réglementaire mais bien d'exprimer et d'affirmer ici une volonté de **qualification du milieu bâti** et du paysage urbain (ou agricole) attendu.

Dans le cadre de la réflexion engagée autour d'un volet « trames vertes écologiques », nous suggérerions volontiers une thématique générale et volontairement plus inclusive autour des notions de « **bioclimatisme, de la mise en valeur du bâti existant et du paysage vivant** ».

Ces notions nous semblent ici suffisamment larges pour apporter toute l'ouverture et la souplesse nécessaire à faire évoluer la morphologie urbaine, gérer les limites au paysage agricole, repérer des éléments remarquables et permettre une densification palliant ainsi un taux de vacance qui semblerait ici relativement élevé (7,5% pour la commune contre 5% en moyenne nationale).

Cette volonté de **reconstruire la ville sur la ville de manière dynamique et ouverte**, en y incluant les contraintes de déplacements et les mobilités de tous, contribuerait ici à un « **palimpseste contemporain** » qui nous semble ici s'inscrire dans l'esprit des dernières lois applicables (Paysage, Alur, Climat & Résilience).

Marc NICOLAS
Architecte Conseil de l'État



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction départementale des territoires de l'Oise

Paris, le 25 avril 2022.

Note

rédigé par :
Marc CLARAMUNT- Paysagiste Conseil

À Mme Sophie DEBAX, DTO adjointe, DDT 60

sophie.debax@oise.gouv.fr

À Mme Juliette LAROCHE-CHARPAIL, chargée d'études DTO, DDT 60

juliette.laroche-charpail@oise.gouv.fr

À M. BACHELLERIE Paul (Responsable de bureau) - DDT 60/SAUE/PCT

paul.bachellerie@oise.gouv.fr

Copies :
M. NICOLAS Marc, architecte-conseil

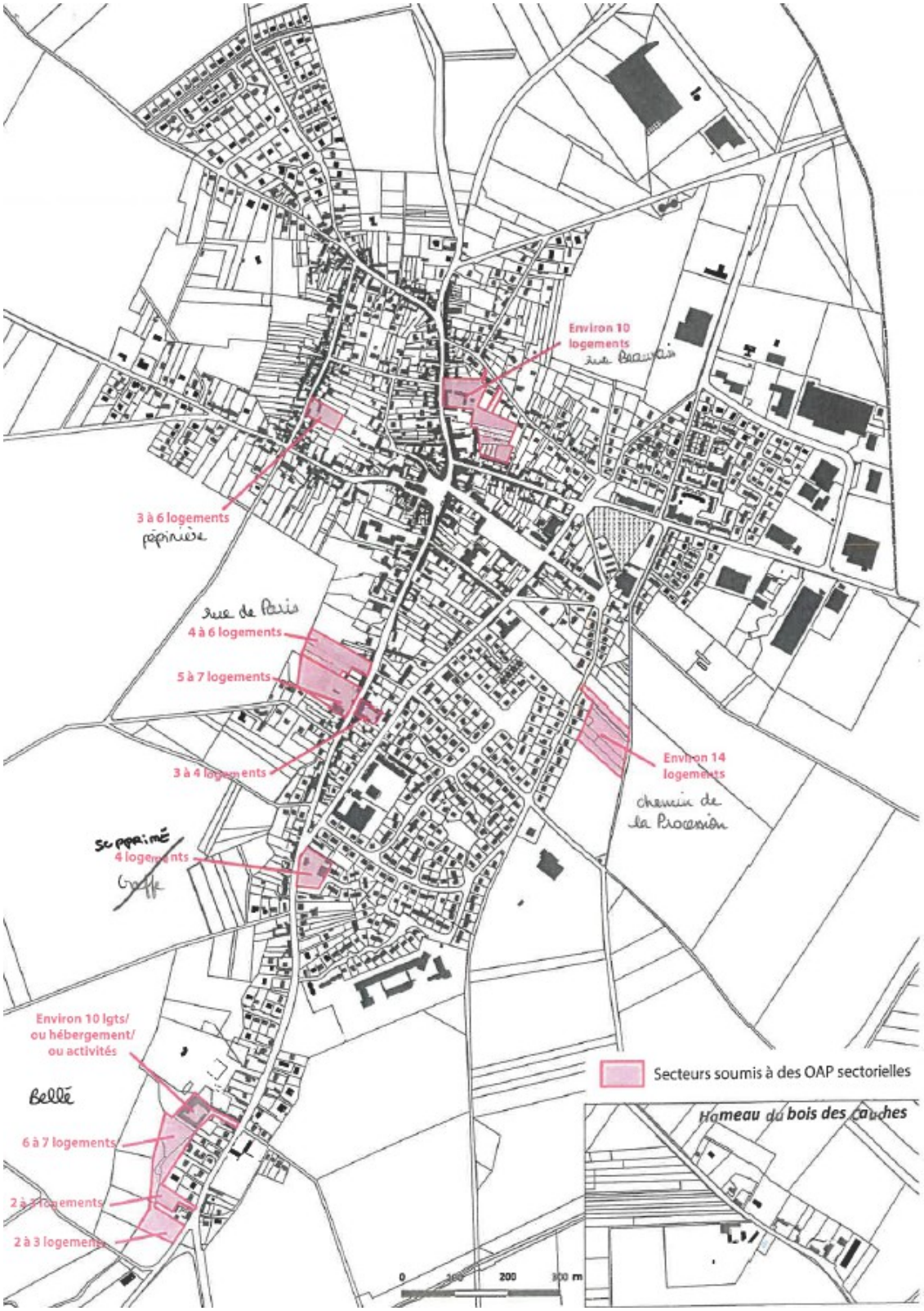
ACA AU SUJET DES OAP DU PLU A NEUILLY-EN-THELLE (60530)

Cet avis est rédigé suite à la visite sur place et aux échanges avec les élus du 21 avril 2022 sous forme d'un Atelier de Cohérence Architecturale (ACA). Il concerne les différents OAP du PLU en cours d'élaboration de Neuilly-en-Thelle. Ces OAP en cours de réflexion concernent des secteurs d'habitat (pour environ 65 logements) mais également des secteurs d'activité indiqués dans le PADD (sur environ 15 ha).

Contexte :

M. Richard KASYNSKI, directeur du CAUE de l'Oise rappelle que le taux de vacance sur la commune est de 7% représentant plus d'une centaine de logements. Ce taux est élevé et il conviendrait de bien l'intégrer au rapport de présentation du PLU mais surtout d'engager des actions ou incitations susceptibles de permettre l'évolution vis-à-vis de cette potentialité de logements. Si la commune de Neuilly-en-Thelle connait un accroissement constant de besoin en logement, ce « réservoir » concerne souvent du bâti existant (ou « dents creuses ») aux qualités architecturales et paysagères remarquables. De même, l'extension sur 15 ha des secteurs d'activité mériterait d'être réinterrogée et mieux justifiée dans un contexte où la compétence de ces secteurs est portée par l'EPCI de 41 communes (dont Chambly et Ercuis) dénommée Intercommunalité-Métropole de la Communauté de communes Thelloise. Or on constate une difficulté chronologique et stratégique entre cette élaboration de PLU et le SCoT avec lequel il devra être compatibilité, ce dernier ayant pris du retard dans son élaboration (Verdi).
Compte tenu des nouvelles dispositions en faveur de la transition écologique, notamment à l'égard de la consommation foncière (loi Climat et Résilience) et des objectifs du ZAN , il serait opportun d'avoir une vision plus « stabilisée » de ces différentes OAP.

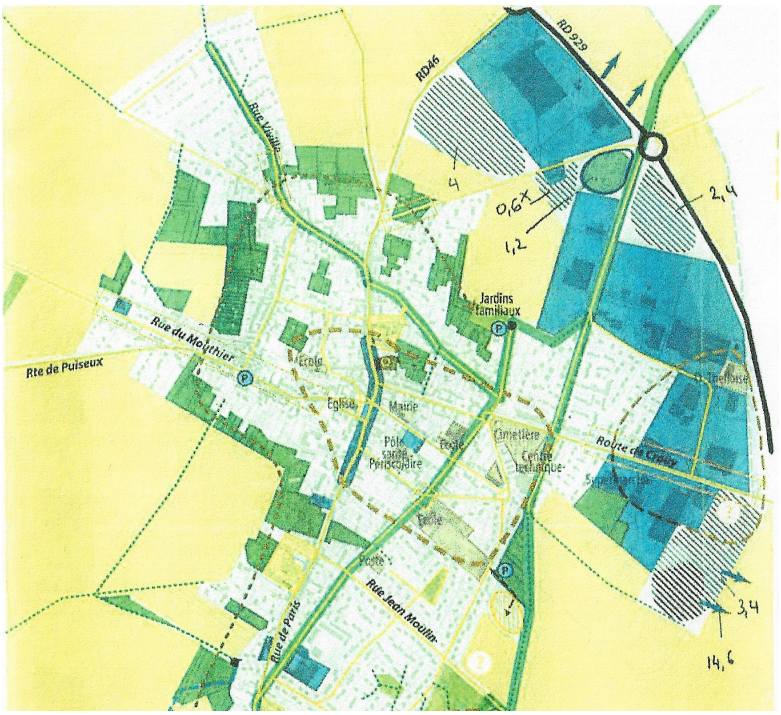
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Secteur OAP « logement » en cours de réflexion (document ARVAL)

40 rue Jean Racine BP 317 60021 Beauvais cedex
téléphone : 03 44 06 50 86– télécopie : 03 44 06 50 08
saue.dde-oise@equipement.gouv.fr – www.oise.equipement.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Extrait du PADD concernant l'extension du secteur d'activités (document ARVAL) et photo aérienne actuelle (Google Earth).



40 rue Jean Racine BP 317 60021 Beauvais cedex
téléphone : 03 44 06 50 86– télécopie : 03 44 06 50 08
saue.dde-oise@equipement.gouv.fr – www.oise.equipement.gouv.fr

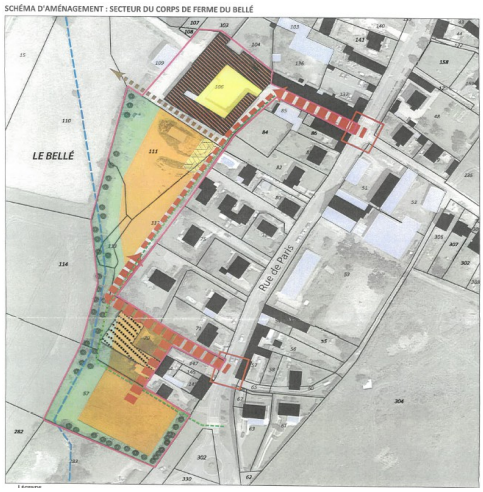
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commentaires :

Chacun des secteurs d'OAP a fait l'objet d'une visite de terrain en présence des élus. Le premier constat général concerne la qualité architecturale et paysagère de la commune qui possède de grands et beaux volumes bâtis témoignages d'une activité agricole importante. Cet atout participe à l'identité de Neuilly-en-Thelle et devrait inciter à des formes urbaines innovantes sans dénaturation de ce type d' organisation spatiale et pouvant servir d'alternative à la banalisation pavillonnaire de la commune.
Il y a des « pleins et des vides », des masses de pierre et de briques, des opacités de murs, la présence de grands sujets arborés, … constituant un « déjà là » à prendre en considération et à valoriser.

Visite de la commune

Celle-ci a commencé par l'entrée de ville à l'Est par le projet intéressant de remise en état d'un bassin d'orage pour une meilleure gestion des eaux pluviales de ruissellement et l'amélioration de la biodiversité.
Elle s'est poursuivie par la proposition de l'OAP secteur « le Bellé » qui ne me paraît pas judicieuse et dans son périmètre et dans ses intentions. L'entité de l'ensemble des corps de ferme et de sa grande cour devraient être le « moteur » de cette OAP, la perspective de quelques pavillons supplémentaires en position très arrière ne me semble pas du tout opportune faisant courir le risque « d'affadissement» définitif de la puissance de cet ensemble architectural. L'accès à la cour (sur foncier communal) depuis l'espace public de la rue pourrait être revisité en ayant le souci de ne pas trop « urbaniser » (pas de trottoir ou bordurage, etc.) le caractère de cette voie afin d'y privilégier plutôt une « végétalisation » et des mobilités douces et piétonnes. Intégrer les parcelles N° 84 et 85 au périmètre de l'OAP.



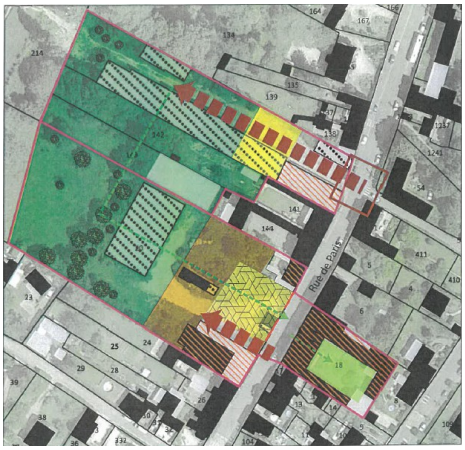


En remarque annexe, cette entrée de ville est aussi caractérisée par la présence du Collège Henry de Montherlant, mais la béance de son entrée (parking et aire de retournement et de stationnement des cars de ramassage scolaire) pourrait à mon avis être l'occasion de plantation d'arbres.

Concernant l'OAP rue de Paris, la parcelle N°18 n'a pas pu être visitée. Il y a une ambiguïté à lever dans la légende intitulée « emprise destinée à la création de logements ou activités sur le bâti existant ». L'ampleur de l'emprise est à réduire en privilégiant la « reconversion » des volumes bâtis existants plutôt que de suggérer leur éventuelle disparition ou démolition. Il me semble qu'il faut prendre mieux en considération les continuités de murs sur l'espace public de la rue de Paris afin d'éviter des « éventrements » par des aires de stationnement « ouvertes » (prévoir plutôt un accès ponctuel et pas un linéaire).

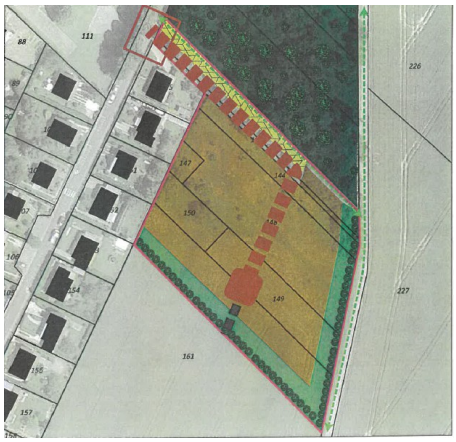
40 rue Jean Racine BP 317 60021 Beauvais cedex
téléphone : 03 44 06 50 86– télécopie : 03 44 06 50 08
saue.dde-oise@equipement.gouv.fr – www.oise.equipement.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE





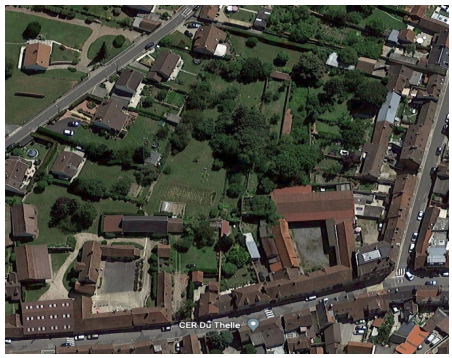
Concernant l''OAP proche du chemin de la Procession, plusieurs questions se posent . Sa formulation actuelle mériterait d'être reprise en proposant une autre possibilité pour, par exemple, l'emplacement d'une salle des fêtes et quelques logements avec un débouché jusqu'à la rue Jean Moulin. D'autre part, le devenir de la parcelle boisée jouxtante dont le sol est pollué devrait être intégrée à la réflexion quant à son devenir à moyen terme. Il me semble que le chemin de la Procession devrait constituer une sorte de « tour de ville » et une limite « infranchissable » d'urbanisation.
En tout cas, la proposition actuelle de quelques logements en second rang et en impasse ne me semble pas du tout une piste à poursuivre.





Concernant l'OAP de la rue de Beauvais, celle-ci faute de temps n'a pas fait l'objet d'une visite de terrain.





40 rue Jean Racine BP 317 60021 Beauvais cedex
téléphone : 03 44 06 50 86– télécopie : 03 44 06 50 08
saue.dde-oise@equipement.gouv.fr – www.oise.equipement.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Avis :

La réalisation d'OAP thématiques, l'une à propos de la TVB, l'écologie et les eaux pluviales et l'autre à propos des mobilités et du stationnement a été évoquée. C'est une bonne piste de réflexion en prenant connaissance d' autres exemples de PLU ayant déjà réalisés ce type d'OAP thématiques.
Il me semble aussi que d'autres thématiques relatives au bioclimatisme, à la valorisation du bâti existant et au paysage vivant pourraient utilement être associées à ces réflexions.

Si les objectifs du ZAN doivent se transcrire dans le SRADDET et se décliner dans le ScoT avec lequel les PLU doivent être en compatibilité, on se rend compte que l'approfondissement de la réflexion des OAP du PLU de Neuilly-en-Thelle reste à poursuivre.

Enfin, au vu de certains éléments de patrimoine architecturaux et à la présence d'une aire de protection MH (Eglise Saint Denis) concernant 3 des OAP proposées, il me semblerait opportun de recueillir l'avis de l'UDAP de l'Oise.



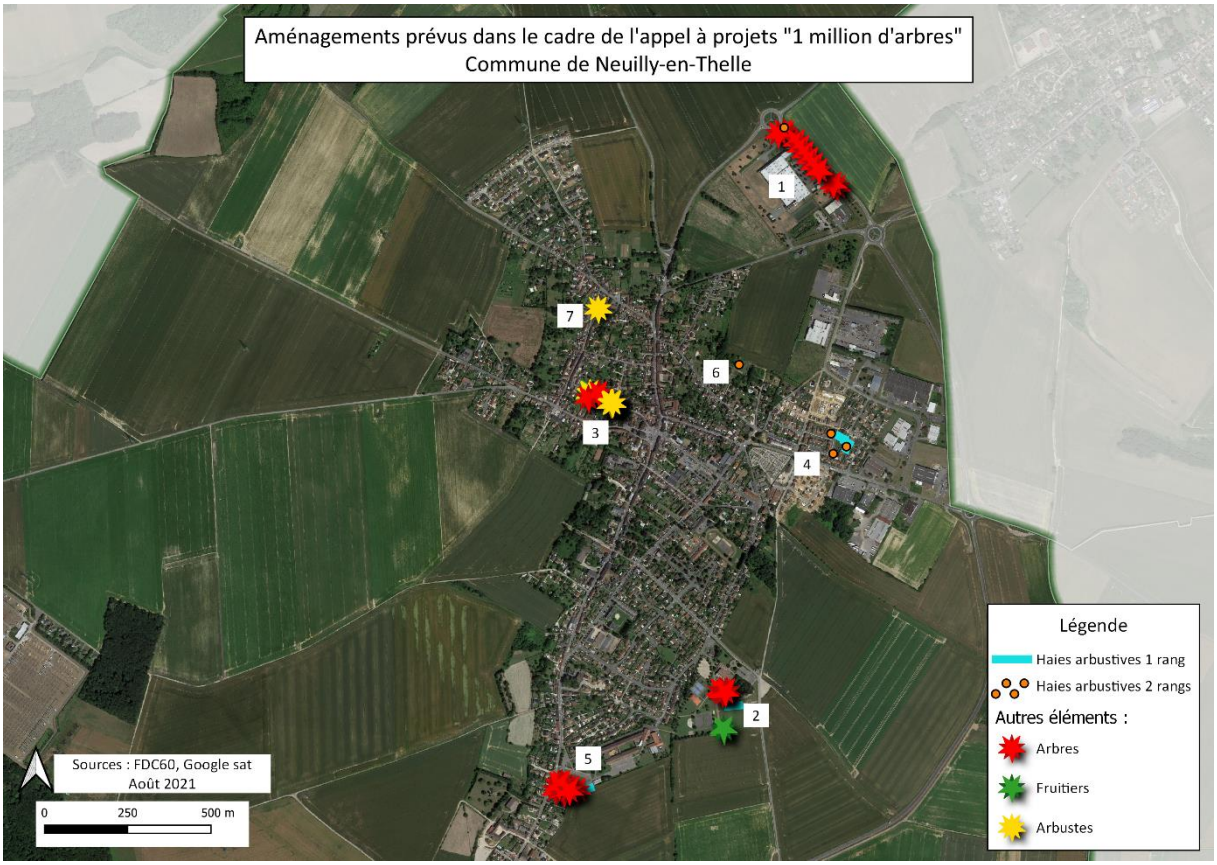
Exemple de belle demeure au 32 rue de Paris

Marc CLARAMUNT, paysagiste conseil de l'Etat

40 rue Jean Racine BP 317 60021 Beauvais cedex
téléphone : 03 44 06 50 86– télécopie : 03 44 06 50 08
saue.dde-oise@equipement.gouv.fr – www.oise.equipement.gouv.fr

Compte rendu de la visite de terrain du 20 août 2021 et propositions d'aménagement

Pour la seconde année, la commune de Neuilly-en-Thelle souhaite répondre à l'Appel à Projet « 1 million d'arbres ». Un plan de plantations important a été réfléchi sur l'ensemble de la commune et est découpé en « Zones » qui sont réparties comme ci-dessous :

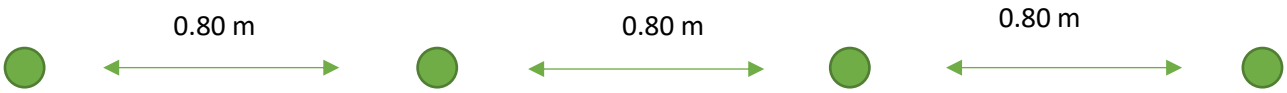


Le projet prévoit la plantation de haies arbustives simples, de haies arbustives doubles, d'arbres de haut jet, d'arbustes isolés ainsi que des fruitiers.

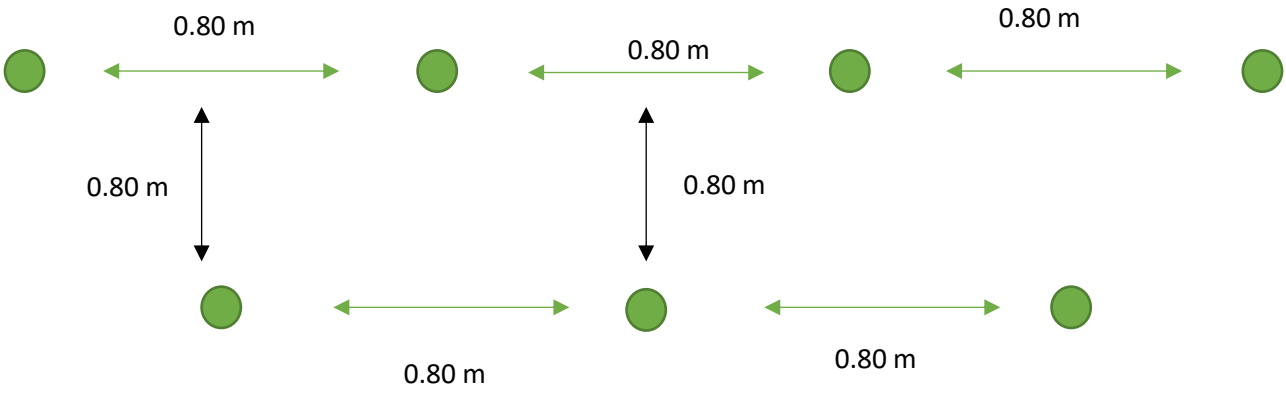
L'ensemble du linéaire de haies souhaité est d'un peu plus de 480m et le total des plantations prévu est le suivant :

Entités	Nombre prévu
Arbustes	788
Arbres de haut jet	31
Fruitiers	5

A noter que, pour l'ensemble des haies simples (ou haies arbustives 1 rang), le schéma de plantation est le suivant (les points verts correspondent aux arbustes) :



Le schéma de plantation des haies doubles (ou haies arbustives 2 rangs) est le suivant :



Il est recommandé de laisser 1,5 m de distance minimum entre les bords de propriété et l'implantation des haies : cet espace permettra aux haies de croître tout en gardant un espace suffisant pour les tailler.

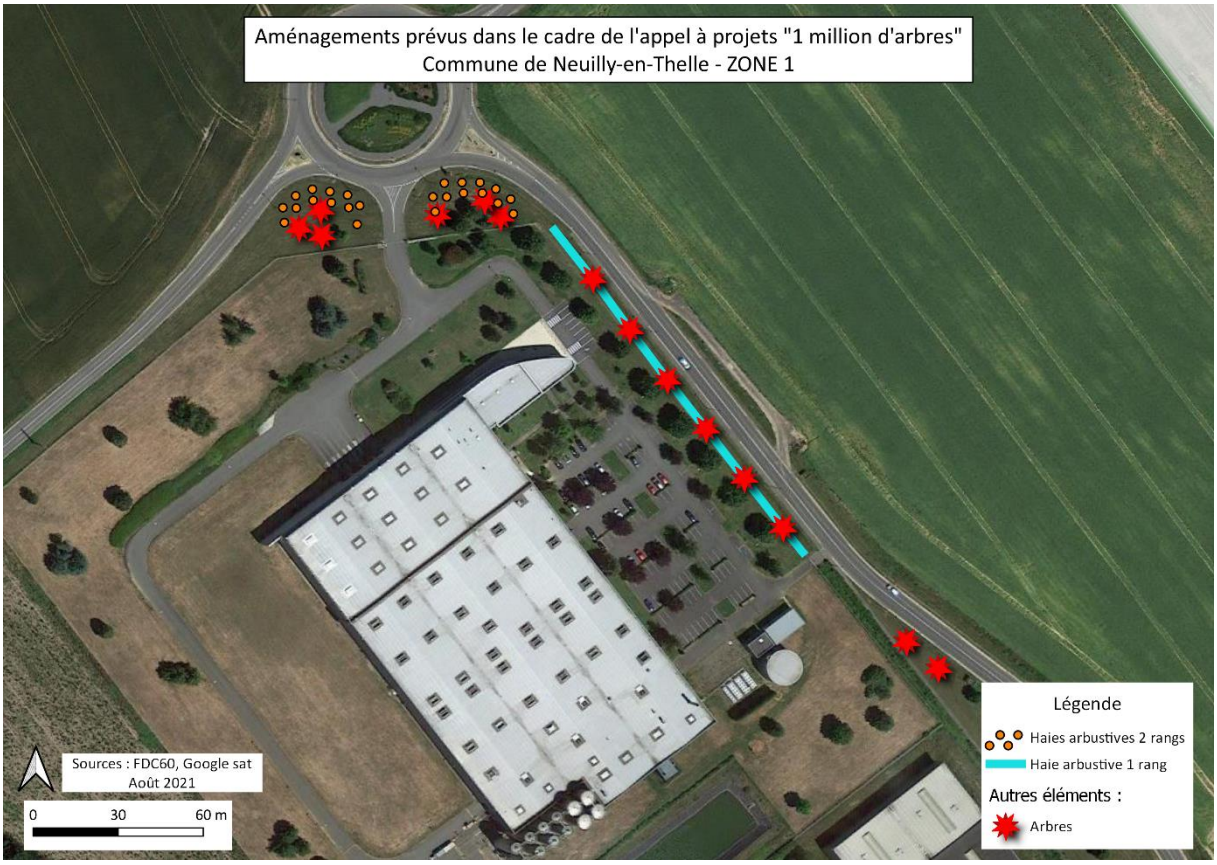
Le détail des aménagements par zone est présenté ci-après.

Zone 1 : Entrée de la ville

Les objectifs des aménagements prévus sont de :

- Limiter l'installation des gens du voyage sur les bords du rond-point ;
- Continuer les plantations dans l'axe des arbres plantés les années précédentes ;
- De favoriser la biodiversité.

Afin de répondre à ces objectifs, différents éléments sont proposés et répartis comme ci-dessous :



Les haies doubles au niveau du rond-point permettront de faire un rempart aux automobilistes/gens du voyage qui souhaiteraient s'installer sur cet espace. De plus, les haies doubles attirent davantage de biodiversité car elles offrent plus de surface « protégée ». Enfin, cela créer une barrière visuelle esthétique.

L'ajout d'arbres de haut jet permet de renforcer cet effet barrière et apporte en même temps une diversité floristique.

La haie simple permet d'offrir gîtes et couverts à l'avifaune tout en diversifiant les essences arbustives.

Pour la haie simple, chaque tronçon fait 20m de long ce qui correspond à 25 arbustes. Entre la fin (ou le début) d'un tronçon et un arbre de haut jet, une distance de 1 mètre a été calculée.

Détails des aménagements :

Arbres de haut-jet (Total = 14)		
Essences proposées		**Quantité**
Noms scientifiques	*Noms vernaculaires*	
Tilia cordata Mill.	Tilleul à petites feuilles	2
Sorbus aucuparia L.	Sorbier des oiseleurs	1
Quercus robur L.	Chêne pédonculé	2
Betula pendula	Bouleau verruqueux	3
Betula pubescens	Bouleau pubescent	1
Alnus glutinosa (L.) Gaerth.	Aulne glutineux	1
Prunus avium (L.) subsp. avium	Merisier sauvage	2
Fagus sylvatica L.	Hêtre commun	2

Arbustes (Total = 362 ; haies doubles = 200, haies simples = 162)		
Essences proposées		**Quantité**
Noms scientifiques	*Noms vernaculaires*	
Corylus avellana	Noisetier commun	31
Crataegus monogina	Aubépine monogyne	31
Mespilus germanica L.	Néflier	30
Carpinus betulus L.	Charme commun	30
Virbunum opulus L.	Viorne obier	30
Virbunum lantana L.	Viorne lantane	30
Salix caprea L.	Saule marsault	30
Ribes rubrum L.	Groseillier rouge	30
Ilex aquifolium L.	Houx	30
Frangula alnus Mill.	Bourdaine	30
Cornus sanguinea L. var. sanginea	Cornouiller sanguin	30
Euonymus europaeus L.	Fusain d'Europe	30

Zone 2 : Terrain de sport

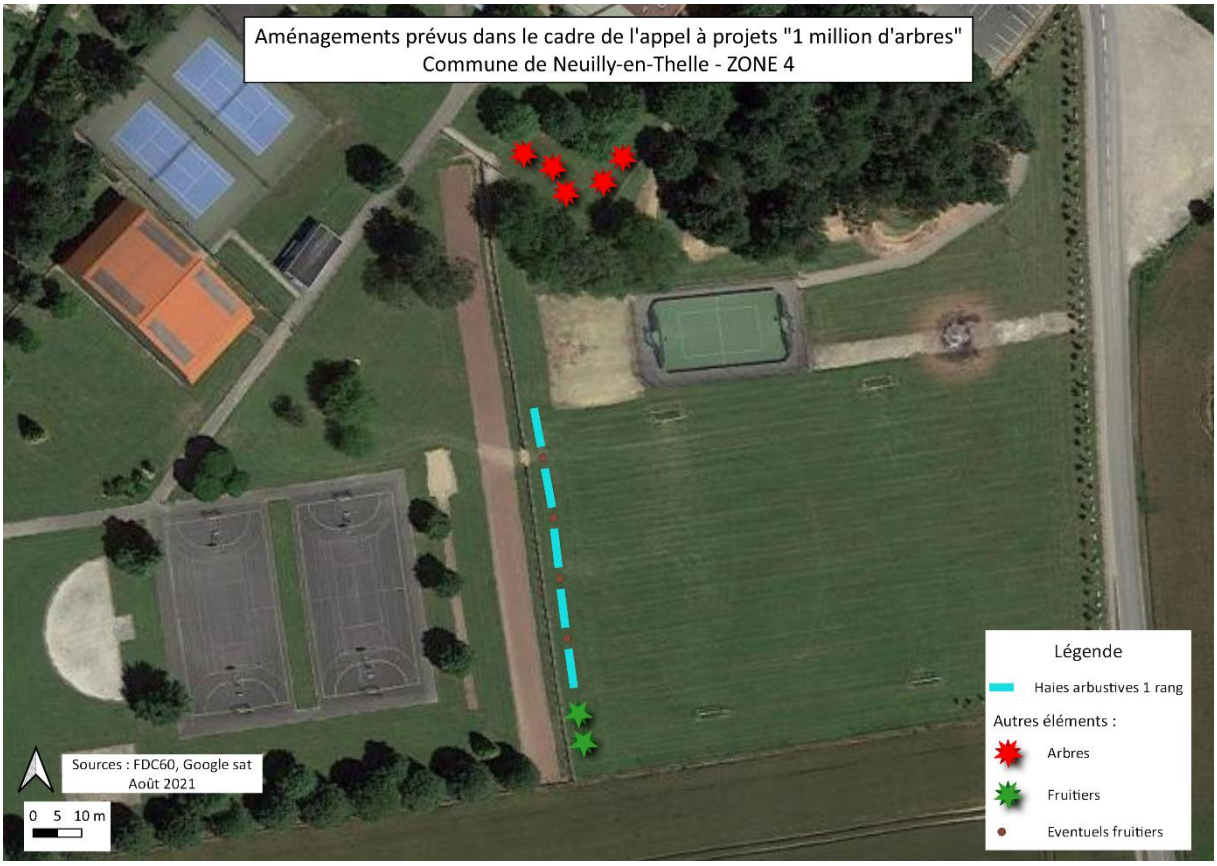
Pour cette zone, les objectifs sont :

- Le remplacement des arbres tombés au sein du boisement ;
- Compléter le linéaire de fruitiers ;
- Réaliser une séparation entre le terrain de foot et le terrain de tennis via une haie simple.

A noter que pour une production maximum, l'espacement entre les fruitiers doit être de 6 m. Pour le choix du poirier, il est recommandé de choisir :

- Une essence locale ;
- Des fruits qui résistent au choc (pour limiter le pourrissement des fruits tombés au sol) ;
- Un plant résistant à la chaleur et à la sécheresse (car zone sans ombre).

Les aménagements proposés sont répartis comme suit :



Chaque tronçon de haies simples mesure environ 6.4 m, ce qui permet la plantation de 8 arbustes. Entre chaque tronçon, il a été prévu un espace pour planter des fruitiers dans le futur, dans le cas où les arbres déjà en place ne suffiraient pas à répondre à la demande.

Entre la fin ou le début d'un tronçon et un éventuel arbre fruitier, une distance de 3m a été mesurée.

Détails des aménagements :

Arbres de haut-jet (Total = 5)		
Essences proposées		**Quantité**
Noms scientifiques	*Noms vernaculaires*	
Acer campestre L.	Erable sycomore	2
Sorbus aucuparia L.	Sorbier des oiseleurs	1
Castanea sativa	Châtaignier commun	2

Arbustes (Total = 40)		
Essences proposées		**Quantité**
Noms scientifiques	*Noms vernaculaires*	
Corylus avellana	Noisetier commun	7
Virbunum opulus L.	Viorne obier	6
Euonymus europaeus L.	Fusain d'Europe	7
Prunus spinosa L.	Prunellier	7
Ligustrum vulgare L.	Troène commun	7
Sambucus nigra L.	Sureau noir	6

Fruitiers (Total = 2)		
Essences proposées		**Quantité**
Noms scientifiques	*Noms vernaculaires*	
	Poirier (à choisir)	1
	Pommier Sans pareille de Peasgood	1

Zone 3 : Espace en herbe pour l'établissement scolaire

Les aménagements de cette cour d'école ont été réfléchis comme suit :



Parmi les fruitiers souhaités pour cette zone, il y a des groseilliers : dans les tableaux ci-dessous, ils sont considérés comme des arbustes.

Pour la partie située sur la zone bétonnée, un ensemble de 11 arbustes peut être plantés à 1,5 m des uns et des autres. Parmi les essences, 5 cornouillers sanguins peuvent être regroupés afin d'avoir un effet visuel en hiver (massif rouge vif).

Arbres de haut-jet (Total = 2)		
Essences proposées		**Quantité**
Noms scientifiques	*Noms vernaculaires*	
Sorbus domestica	Cormier	1
Prunus avium L. subsp. Avium.	Merisier sauvage	1

Fruitiers (Total = 2)		
Essences proposées		**Quantité**
Noms scientifiques	*Noms vernaculaires*	
	Pêche de Montcheaux	1
	Pommier (à choisir)	1

Arbustes (Total = 13, bosquet = 11, groseilliers = 2)		
Essences proposées		**Quantité**
Noms scientifiques	*Noms vernaculaires*	
Cornus sanguinea L. var. sanginea	Cornouiller sanguin	4
Virbunum lantana L.	Viorne lantane	1
Corylus avellana	Noisetier commun	1
Sambucus nigra	Sureau noir	2
Euonymus europaeus L.	Fusain d'Europe	1
Ligustrum vulgare L.	Troène vulgaire	2

Ribes rubrum L.	Groseillier rouge	1
Ribes uva-crispa L.	Groseillier à maquereaux	1

Zone 4 : Lotissement Impasse Nadège Mora / Rue Strasbourg

Cet espace correspond à un nouveau terrain acquis par la ville et est destiné à devenir un lieu de détente pour les riverains.

Les propositions d'aménagements sont exposées ci-dessous :



Les haies doubles seront davantage favorables à la faune et permettront de créer un rempart visuel avec les maisons. Les haies simples permettent de compléter les aménagements en nécessitant moins de place que les haies doubles.

Listes des essences proposées :

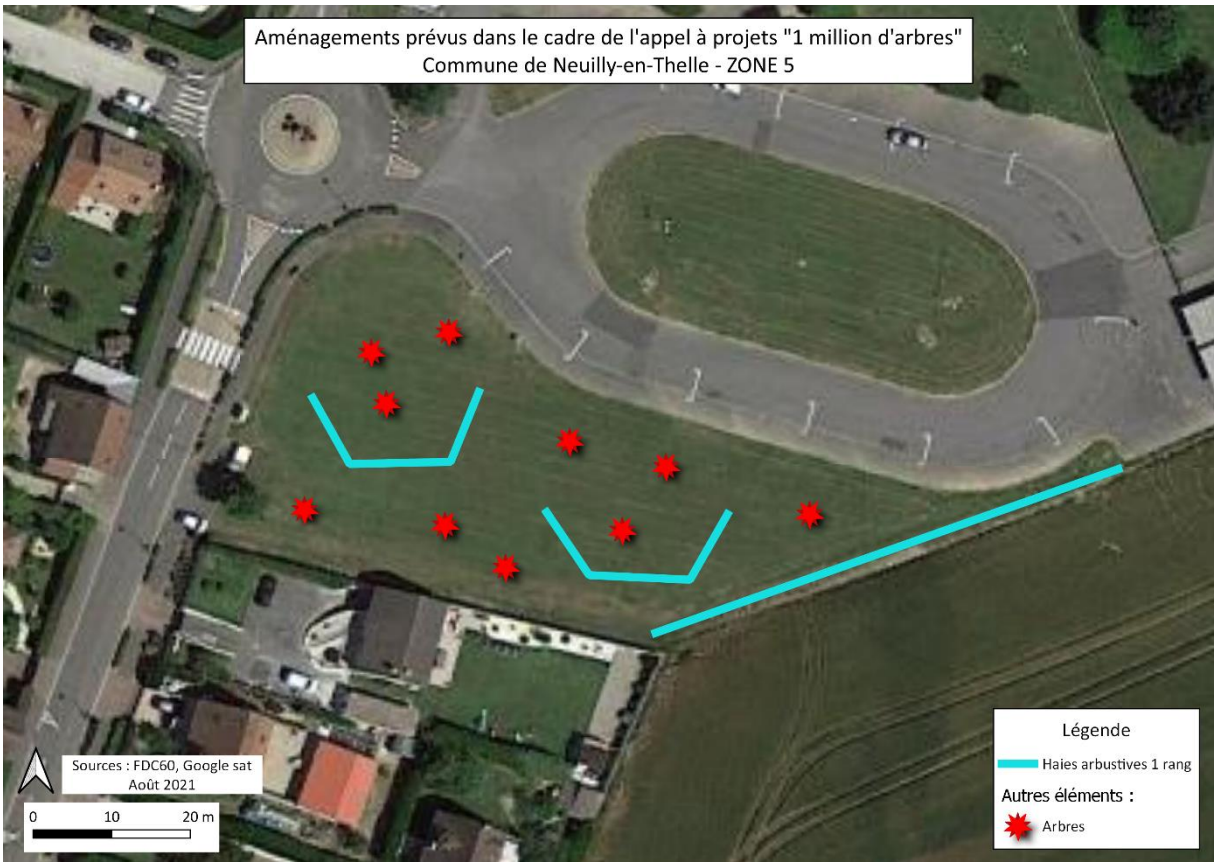
Arbustes (Total = 205 ; haie double = 146, haies simples = 59)		
Essences proposées		**Quantité**
Noms scientifiques	*Noms vernaculaires*	
Corylus avellana	Noisetier commun	20
Virbunum opulus L.	Viorne obier	20
Mespilus germanica L.	Néflier	20
Carpinus betulus L.	Charme commun	20
Sambucus nigra	Sureau noir	20
Ilex aquifolium L.	Houx	21
Frangula alnus Mill.	Bourdaine	21
Cornus sanguinea L. var. sanginea	Cornouiller sanguin	21
Euonymus europaeus L.	Fusain d'Europe	21
Crataegus monogina	Aubépine monogyne	21

CHASSEURS DE L'OISE
FÉDÉRATION

Zone 5 : Place du parking du collège

L'objectif des aménagements prévus est de diminuer l'attraie de cette zone pour les gens du voyage tout en créant un espace accueillant pour les collégiens qui attendront leurs parents. Des haies simples en demi-cercle de 32 m de long (soit 40 arbustes) seront installées face à la route afin d'éviter tout problème de squat. Une haie simple sera également installée pour faire « rempart » avec le champ derrière. Pour éviter tout problème de voisinage, il est recommandé d'implanter la haie minimum à 1,5 m du champ (2 m serait l'idéal si possible).

La carte ci-contre présente les réflexions :



Liste des essences :

Arbres de haut jet (Total = 10)		
Essences proposées		**Quantité**
Noms scientifiques	*Noms vernaculaires*	
Taxus baccata	If commun	2
Acer campestre L.	Erable champêtre	2
Betula pubescens	Bouleau pubescent	2
Juglans regia	Noyer commun	2
Fagus sylvatica L.	Hêtre commun	2

Arbustes (Total = 158, demi-cercle = 80, haie simple = 78)		
Essences proposées		**Quantité**
Noms scientifiques	*Noms vernaculaires*	
Corylus avellana	Noisetier commun	19
Ribes rubrum L.	Groseillier rouge	19
Carpinus betulus L.	Charme commun	20
Cornus sanguinea L. var. sanginea	Cornouiller sanguin	20
Euonymus europaeus L.	Fusain d'Europe	20
Ligustrum vulgare L.	Troène vulgaire	20
Virbunum lantana L.	Viorne lantane	20
Prunus spinosa L.	Prunellier	20

CHASSEURS DE L'OISE
FÉDÉRATION

Zone 6 : Jardins partagés

L'objectif est de créer un rempart visuel avec le champ afin d'avoir un espace agréable bordé d'arbustes attrayant tant d'un point de vue gustatif que visuel.

La haie double permettra de remplir cet objectif tout en favorisant l'infiltration de l'eau de pluie dans le sol ce qui limitera ainsi les ruissellements.



Arbustes (Total = 10)		
Essences proposées		**Quantité**
Noms scientifiques	*Noms vernaculaires*	
Corylus avellana	Noisetier commun	2
Carpinus betulus L.	Charme commun	2
Sambucus nigra L.	Sureau noir	2
Prunus spinosa L.	Prunellier	2
Ribes rubrum L.	Groseillier rouge	1
Ribes uva-crispa L.	Groseillier à maquereaux	1

Zone 7 : Parking

Le souhait est d'habiller cette zone avec un arbre fruitier qui sera cultivé en espalier.



Fruitier (Total = 1)		
Essence proposée		**Quantité**
Noms scientifiques	*Noms vernaculaires*	
	Poirier (à choisir)	1