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



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :
Octobre 2022

3

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

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



OAP THÉMATIQUES

Date d'origine :
Octobre 2022

3a

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE

« PAYSAGE, BIODIVERSITÉ ET TRAME VERTE ET BLEUE »

Conformément aux articles L151-6 à L151-7-2 et R151-6 à R151-8-1 du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme révisé comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements. Il s'agit ici d'orientations d'aménagement et de programmation thématiques ayant pour objet de « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine » suivant les dispositions de l'article L151-7 1° du code de l'urbanisme.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Paysage, biodiversité et trame verte et bleue » ont pour objectifs d'offrir et de maintenir le cadre de vie verdoyant aux habitants de Neuilly-en-Thelle, de conforter les démarches de protection des milieux et de la biodiversité engagées par la commune, et de faciliter la gestion des eaux pluviales sur le territoire. Elles présentent un caractère transversal et doivent s'appliquer en filigrane de tous les projets d'aménagement ayant lieu sur le territoire communal.

1/ Protection des fonds de jardin, des cœurs d'îlots végétalisés et des espaces publics : éléments de la trame verte présents en milieu urbain

a) Les espaces naturels et paysages :

Les emprises concernées par ces OAP correspondent aux fonds des terrains identifiés en tant que « trame verte (privative ou collective) » sur le schéma des OAP thématiques paysage et biodiversité qui figure ci-après (page 12 du présent document), et inscrits pour la plupart dans les secteurs de jardin « UAj » ou « Nj » au plan de découpage en zones du PLU (Cf : pièce n°4a du PLU). Il s'agit de fond de terrains venant directement au contact des secteurs agricoles ou naturels qui entourent les entités urbanisées dans un paysage largement ouvert, ou bien dans les espaces de respiration en cœur d'îlot. Ces cœurs d'îlots verts servent de relais dans la trame verte et peuvent jouer un rôle de « poumon » pour la commune. Ils sont nécessaires pour diminuer les îlots de chaleur urbains et participent à la gestion des eaux pluviales. L'enjeu est donc de veiller à un traitement adapté de ces emprises particulièrement visibles dans la lecture du grand paysage, et qui jouent un rôle pour la biodiversité et dans la gestion des eaux pluviales.

Sur ces « secteurs de trame verte » identifiés sur le schéma, l'objectif de ces OAP vise à maintenir autant que possible le couvert végétalisé et à encadrer les types de clôtures, en visant à proposer des solutions particulièrement discrètes dans le paysage, participant à assurer une bonne transition entre les espaces bâtis du bourg et des hameaux et les secteurs agricoles ou naturels aux paysages ouverts, et en privilégiant des clôtures permettant le passage de la petite faune, que ce soit sur les franges bâties ou dans les cœurs d'îlots au sein de la trame urbaine.

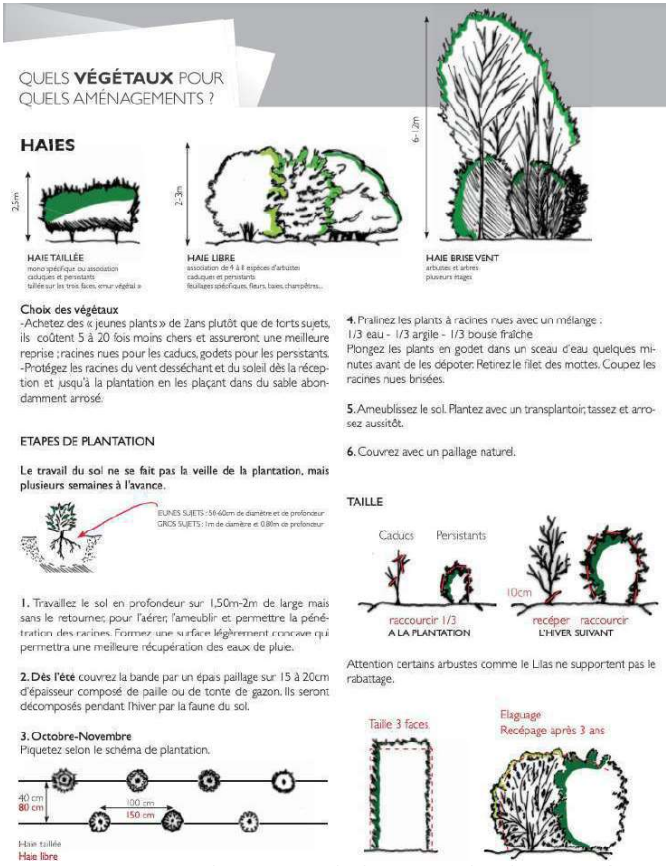
Les éventuelles constructions et installations autorisées dans ces « secteurs de trame verte » doivent prendre en compte les continuités écologiques (sous forme de corridors écologiques ou en pas japonais) et ainsi participer au maintien et/ou à la remise en état des continuités écologiques.

• Le choix de localisation des constructions et installations admises dans les trames vertes des parcs et jardins privatifs ou collectifs identifié sur le schéma des OAP devra permettre le maintien des éléments plantés (haies, bosquets, vergers, potagers, espace enherbé), et le maintien des perméabilités (emprise de pleine terre).

• Les constructions et aménagements devront respecter le plus possible la topographie naturelle des lieux et le patrimoine bâti et végétal existant.

• Il sera donc demandé de maintenir une dominante végétale qui reposera sur :

- la préservation des arbres existants qui participent au caractère végétal de ces emprises, dès lors que leur état le permet, tout en acceptant leur entretien normal, ainsi que des haies identifiées au schéma des OAP, qui pourront être remplacées par des essences listées ci-après.
- la présence d'au moins une haie taillée, une haie libre ou encore une haie brise-vent, composée d'essences locales et variées, formant la clôture de la propriété. Pour le choix des végétaux, étapes de plantation et la taille des haies, il est préconisé de se reporter aux fiches de végétaux et à la plaquette « Quel arbre pour quel aménagement ? » du CAUE de l'Oise.



Source : Plaquette « Quel arbre pour quel aménagement ? » - CAUE de l'Oise

Végétaux de l'Oise adaptés aux haies taillées

	Nerprun purgatif Rhamnus cathartica	Le Nerprun purgatif est un grand arbuste de la flore locale qui entre dans la composition de haies ou en massif arbustif pour son aspect ornemental.
	Hêtre commun Fagus sylvatica	Le hêtre est un arbre de la flore locale très rustique. De plus, son bois est très apprécié pour la fabrication de planchers et de mobiliers.
	Noisetier commun Corylus avellana	Cet arbuste de la flore locale est totalement rustique. Il est résistant au vent et à la taille. Il est peu volumineux et est souvent implanté dans les haies et les jardins.
	Erable champêtre Acer campestre	Cet arbre de la flore locale est très rustique.Il apprécie les climats doux mais supporte la forte chaleur. Il est résistant au vent et à la taille. Il peut ainsi s'utiliser dans les haies libres ou taillées, moyennes ou hautes.
	Charme commun Carpinus betulus	Cet arbre est très rustique. Il est résistant au gel et à la sécheresse. D'autre part, il résiste bien à la taille.
	Epine blanche Crataegus monogyna	L'Epine blanche est un arbuste de la flore très rustique. Il a une forte longévité et s'adapte à bon nombre de situations. C'est un arbuste épineux qui se multiplie assez rapidement.
	Cornouiller mâle Cornus mas	Le Cornouiller mâle est un arbuste très rustique. Il supporte bien la taille, même très sévère.
	Aubépine épineuse Crataegus laevigata	L'Aubépine est un arbuste de la flore locale très rustique. Il a une forte longévité et s'adapte à bon nombre de conditions. C'est un arbuste épineux qui se multiplie assez rapidement.
	Troène commun Ligustrum vulgare	Le Troène est un arbuste buissonnant de la flore locale. On le trouve couramment dans les haies Il supporte bien la taille.
	Cornouiller sanguin Cornus sanguinea	Cet arbuste de la flore locale est très rustique. Il tolére à la fois la chaleur et l'ombre. Il supporte également bien le vent et l'atmosphère urbaine.

Végétaux de l'Oise adaptés aux haies libres



Saule marsault
Salix caprea

Le Saule marsault est un arbuste rustique qui apprécie particulièrement les sites humides.



Genêt à balais
Cytisus scoparius

Le Genêt à balais est un arbuste de la flore locale qui est rustique et résistant. Il pousse en touffe et a une durée de vie de quelques années seulement.



Pommier sauvage
Malus sylvestris

Cet arbre de la flore locale tolère bien l'ombre. Il ne supporte toutefois pas un vent trop violent.



Poirier sauvage
Pyrus pyraster

Cet arbre fruitier de la flore locale est rustique. Il résiste bien au froid. Il faut cependant le planter en groupe de divers varitétés pour obtenir une bonne pollinisation.



Tilleul à petites feuilles
Tilia cordata

Le Tilleul à petites feuilles est un arbre d'ornement qui supporte bien la pollution. Cependant, il ne convient pas aux emplacements de stationnement à cause de la production de miellat par les pucerons qu'ils peuvent abriter.



Aulne commun
Alnus glutinosa

L'Aulne commun est un arbre de la flore locale rustique, tolérant bien les sols humides. D'autre part, les Aulnes ont une croissance très rapide.



Erable champêtre
Acer campestre

Cet arbre de la flore locale est très rustique.Il apprécie les climats doux mais supporte la forte chaleur. Il est résistant au vent et à la taille. Il peut ainsi s'utiliser dans les haies libres ou taillées, moyennes ou hautes.



Epine blanche
Crataegus monogyna

L'Epine blanche est un arbuste de la flore locale très rustique. Il a une forte longévité et s'adapte à bon nombre de situations. C'est un arbuste épineux qui se multiplie assez rapidement.



Cornouiller mâle
Cornus mas

Le Cornouiller mâle est un arbuste très rustique. Il supporte bien la taille, même très sévère.



Aubépine épineuse
Crataegus laevigata

L'Aubépine est un arbuste de la flore locale très rustique. Il a une forte longévité et s'adapte à bon nombre de conditions. C'est un arbuste épineux qui se multiplie assez rapidement.



Troène commun
Ligustrum vulgare

Le Troène est un arbuste buissonnant de la flore locale. On le trouve couramment dans les haies Il supporte bien la taille.



Nerprun purgatif
Rhamnus cathartica

Le Nerprun purgatif est un grand arbuste de la flore locale qui entre dans la composition de haies ou en massif arbustif pour son aspect ornemental.



Charme commun
Carpinus betulus

Cet arbre de la flore locale est très rustique. Il est résistant au gel et à la sécheresse. D'autre part, il résiste bien à la taille.



Noisetier commun
Corylus avellana

Cet arbuste de la flore locale est totalement rustique. Il est résistant au vent et à la taille. Il est peu volumineux et est souvent implanté dans les haies et les jardins.



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea

Cet arbuste de la flore locale est très rustique. Il tolére à la fois la chaleur et l'ombre. Il supporte également bien le vent et l'atmosphère urbaine.



Bouleau commun
Betula pendula

Les bouleaux sont des arbres de la flore locale qui peuvent s'adapter à beaucoup de milieux différents. Ils comptent parmi les arbres les plus décoratifs.

Végétaux de l'Oise adaptés aux haies brise-vent



Mûrier blanc
Morus alba

Le mûrier blanc fut implanté en Europe pour la culture du vers à soie et cultivé dans ce but pendant des siècles. C'est une espèce très rustique.



Tilleul argenté
Tilia tomentosa

Le Tilleul argenté est un arbre d'ornement qui supporte bien la pollution. Il ne convient cependant pas aux emplacements de stationnement à cause de la production de miellat par les pucerons qu'ils peuvent abriter.



Saule blanc
Salix alba

Le Saule blanc est un arbuste rustique de la flore locale. Il apprécie particulièrement les sites humides.



Platane commun
Platanus x hispanica

le Platane commun est un arbre très répandu dans les villes en isolé, en alignement ou dans les parcs. En effet, il supporte très bien la pollution atmosphérique et est résistant à bon nombre de parasites.



Genêt à balais
Cytisus scoparius

Le Genêt à balais est un arbuste de la flore locale qui est rustique et résistant. Il pousse en touffe et a une durée de vie de quelques années seulement.



Mûrier noir
Morus nigra

Le Mûrier noir est traditionnelement cultivés pour ses fruits noirs avec lesquels on fait des confitures. Il faut toutefois l'utiliser avec précaution car les fruits tombant au sol peuvent s'avérer glissant notamment en ville.



Poirier sauvage
Pyrus pyraster

Cet arbre fruitier de la flore locale est rustique. Il résiste bien au froid. Il faut cependant le planter en groupe de divers varitétés pour obtenir une bonne pollinisation.



Tilleul à petites feuilles
Tilia cordata

Le Tilleul à petites feuilles est un arbre d'ornement qui supporte bien la pollution. Cependant, il ne convient pas aux emplacements de stationnement à cause de la production de miellat par les pucerons qu'ils peuvent abriter.



Tilleul à grande feuilles
Tilia platyphyllos

Le Tilleul à grandes feuilles est un arbre d'ornement qui supporte bien la pollution. Cependant, il ne convient pas aux emplacements de stationnement à cause de la production de miellat par les pucerons qu'ils peuvent abriter.



Aulne commun
Alnus glutinosa

L'Aulne commun est un arbre de la flore locale rustique, tolérant bien les sols humides. D'autre part, les Aulnes ont une croissance très rapide.



Cormier
Sorbus domestica

Le Cormier est un arbuste rustique appréciant les sols humides.

Alisier blanc
Sorbus aria

L'Alisier blanc est un arbre rustique tolérant la pollution.



Sorbier des oiseleurs
Sorbus aucuparia

Le Sorbier des oiseleurs est un arbuste rustique appréciant les sols humides.



Erable champêtre
Acer campestre

Cet arbre de la flore locale est très rustique.Il apprécie les climats doux mais supporte la forte chaleur. Il est résistant au vent et à la taille. Il peut ainsi s'utiliser dans les haies libres ou taillées, moyennes ou hautes.



Noyer commun
Juglans regia

Le noyer est un arbre de la flore locale assez rustique mais il est sensible au gel. Il a une forte longévité et résiste bien au milieu urbain. Il produit des fruits comestibles, les noix, et son bois compte parmis les plus appréciés en ébénisterie.



Frêne commun
Fraxinus excelsior

Cet arbre est rustique. En effet, il supporte bien l'inondation mais également la sécheresse. D'autre part, il résiste bien aux maladies, au vent, et il supporte bien la taille. Le frêne est reconnaissable à ses bourgeons noirs. Son écorce lisse vert olive devient gris clair avec l'âge. Le frêne est par ailleurs une très bonne plante des berges.

	Charme commun Carpinus betulus	Cet arbre de la flore locale est très rustique. Il est résistant au gel et à la sécheresse. D'autre part, il résiste bien à la taille.
	Noisetier commun Corylus avellana	Cet arbuste de la flore locale est totalement rustique. Il est résistant au vent et à la taille. Il est peu volumineux et est souvent implanté dans les haies et les jardins.
	Châtaignier Castanea sativa	Le châtaignier, arbre de la flore locale, se caractérise par sa forte longévité. Le fruit, la châtaigne, a longtemps contribué à l'alimentation de la population rurale. Son implantation était donc très répandue.

b) Clôtures :

• Toute forme de nouvelle clôture pleine est interdite le long des limites parcellaires donnant sur l'emprise agricole ou naturelle, ou entre les limites parcellaires donnant sur un cœur d'îlot identifié en « trame verte des parcs et jardins privatifs ». Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune. Si la haie taillée, haie libre ou brise-vent est doublée d'une clôture, celle-ci pourra se composer un grillage gris ou vert reposant ou non sur un soubassement limité à 0,60 mètre de hauteur réalisé en matériau mat et sombre, à condition de créer des ouvertures d'au moins 15 cm^2 tous les 15 mètres en cas de soubassement ou de grillage à maille serrée (prévoir au moins un passage pour les clôtures inférieures à 15 mètres).

c) Annexes :

• Dans les secteurs identifiés comme « trame verte des parcs et jardin privatifs » dans le schéma des OAP et correspondant au secteur « Nj » sur le plan de découpage en zones, les possibilités d'aménagement et de construction sont limitées, à l'échelle de chaque unité foncière existante à la date d'approbation du PLU révisé, à un seul abri de jardin de 15 m^2 d'emprise au sol maximum, et un abri pour animaux par unité foncière, limité à 30 m^2 d'emprise au sol, d'une hauteur limitée à 3,5 mètres au faîtage, et réalisé en bois de teinte naturel foncé.

Exemple d'abris de jardin en bois :





• Sur les secteurs identifiées comme « continuité écologique à reconquérir », les éventuelles constructions ou installations nouvelles admises s'accompagneront d'essences plantées locales et variées de façon à assurer une continuité dans la trame verte et une meilleure fonctionnalité des continuités écologiques.

2/ Protection et gestion des fossés et ouvrages de gestion des eaux de ruissellement : élément de la trame bleue présent en milieu urbain

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 dont l'entretien régulier est à la charge des propriétaires (article 640 et 641 du Code Civil). Le bon entretien du fossé est essentiel afin que la végétalisation spontanée n'entrave pas le bon écoulement des eaux pluviales et permette le maintien de la biodiversité liée aux fossés enherbés (amphibiens, libellules, renoncules, joncs, roseaux…). Il en est de même pour le fossé au lieu-dit Beauregard au sud du Bois des Cauches et le fossé de la vallée au Bailly au nord-est du territoire communal.

Ces fossés, en collectant les ruissellements d'eau du territoire, alimente les cours d'eau situés en aval (la Gobette, l'Esches, l'Oise). C'est pourquoi leur entretien doit être réalisé dans un esprit de préservation de la qualité de l'eau, afin de ne pas dégrader les cours d'eau qu'il alimente. Cette orientation est également liée au projet de reconquête écologique des bassins de l'ancienne station d'épuration, classés en secteur Np au plan de découpage en zones.

• Les éventuelles constructions et installations autorisées à proximité des « secteurs de trame bleu » doivent prendre en compte les trames bleues, et ainsi participer au maintien, au confortement et/ou à la remise en état des continuités écologiques. Le choix de localisation des constructions et installations admises sur ces secteurs devra permettre d'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 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 maintenir 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 pour maintenir des milieux favorables pour la faune et la flore,

• Pour toute nouvelle opération d'aménagement, indépendamment des fossés identifiés en tant que trame bleue sur le schéma, des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales devront être mis en œuvre : noue, fossés, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, etc., quand les sols sont perméables et permettent ces solutions. Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveai dans le tracé des mares afin de ne pas accélérer le ruissellement. En cas d'impossibilité technique, la limitation du débit de fuite, ou limitation de l'écoulement des eaux pluviales s'avère être une solution alternative. Cette solution nécessite des équipements spécifiques afin de retenir les eaux et les transférer lentement vers le réseau public. L'aménagement de bassins de rétention végétalisés constitue dès lors une alternative à privilégier, participant au réseau de trame verte et bleue locale.

3/ Protection et gestion des milieux boisés : élément de la trame verte présent sur le territoire

Les milieux boisés de Neuilly-en-Thelle, composés principalement de chênaies-charmaies, abritent ponctuellement des milieux sensibles liés aux coteaux calcaires 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.

• De ce fait, dans les zones naturelles « N » au plan qui correspondent globalement aux secteurs de masses boisées identifiées au schéma des OAP, les abris pour animaux sont admis dans la limite de un abri par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, limité à 50 m^2 d'emprise au sol, et devant présenter un caractère démontable, réalisé en bois de teinte bois naturel.

Exemple d'abris pour animaux en bois :





• Pour la bonne gestion des milieux, quelques coupes circonstanciées des buissons envahissants seraient souhaitables, en dehors des périodes de reproduction, afin de recréer de petites clairières et lisières pour les espèces héliophiles. Il s'agit de permettre le maintien global du couvert végétalisé des masses boisées (identifiées au plan en tant qu'Espaces Boisés Classés pour la majorité), sans interdire les déboisements spontanés, après demande d'autorisation préalable.

4/ Protection des perspectives paysagères

Le relief est peu accentué, mais l'inclinaison du Plateau de Thelle permet de profiter de panoramas aux horizons lointains, notamment en direction de la vallée de l'Oise. Les points de vue remarquables, associé au réseau de cheminements doux, sont un atout pour valoriser le territoire. Deux principaux points de vue ont été identifiés sur le territoire communal :

- 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



- 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 ces périmètres de cônes de vue à conserver identifié au schéma des OAP, toute construction qui porterait atteinte à la qualité de la vue est interdite. Ces paysages ne sont pas inconstructibles, mais tout projet bâti situé dans ces espaces doit tenir compte des exigences ci-après, pour limiter leur impact visuel et l'effet de mitage.

• 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, avec une hauteur limitée à 8 m au faîtage. Les matériaux et les couleurs choisis seront le plus neutre possible, adaptés au contexte paysager : bardage en bois naturel, ou bois peint dans la gamme de brun ou de gris.

• Toute nouvelle construction doit être accompagnée de plantations, en choisissant des essences dont la hauteur adulte se rapprochera de la hauteur maximale du bâtiment.

SCHÉMA DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
THÉMATIQUE « PAYSAGE, BIODIVERSIÉ ET TRAME VERTE ET BLEUE »
SECTEUR AGGLOMÉRÉ

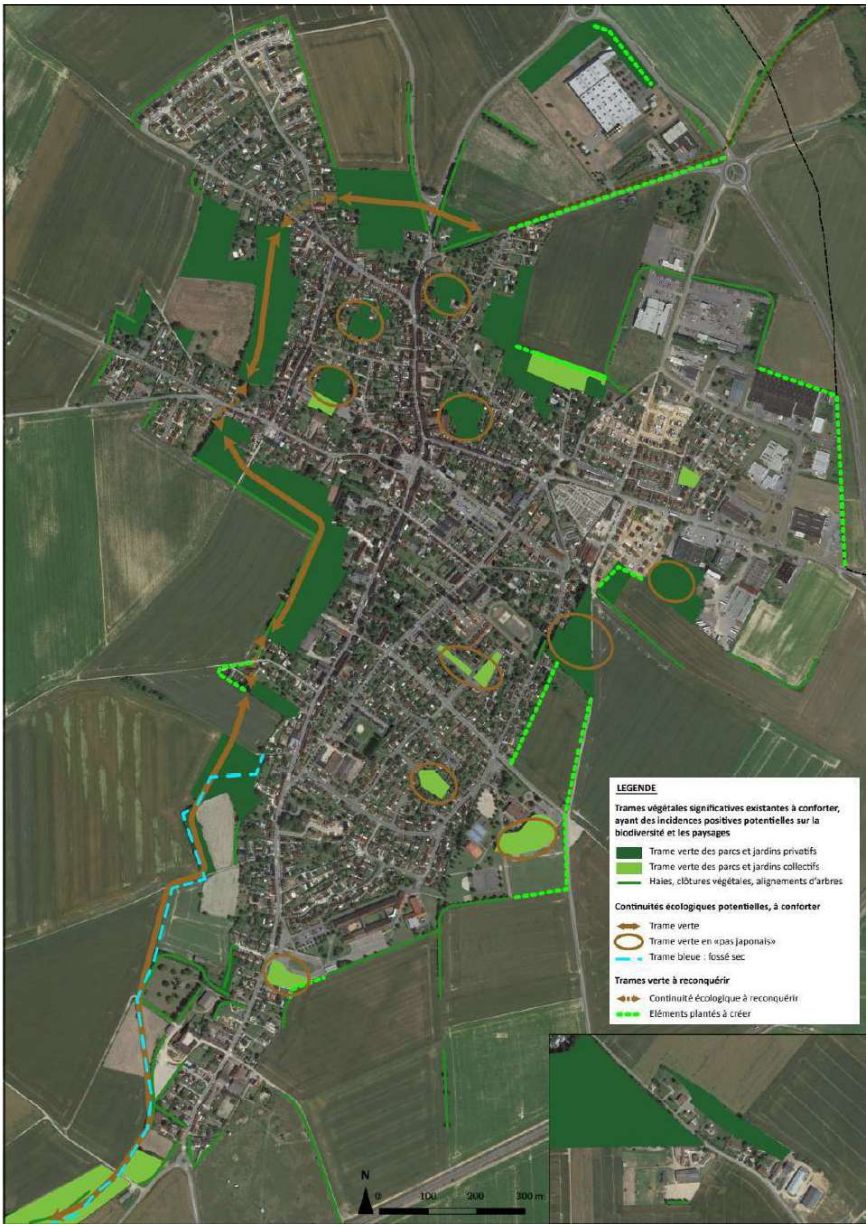
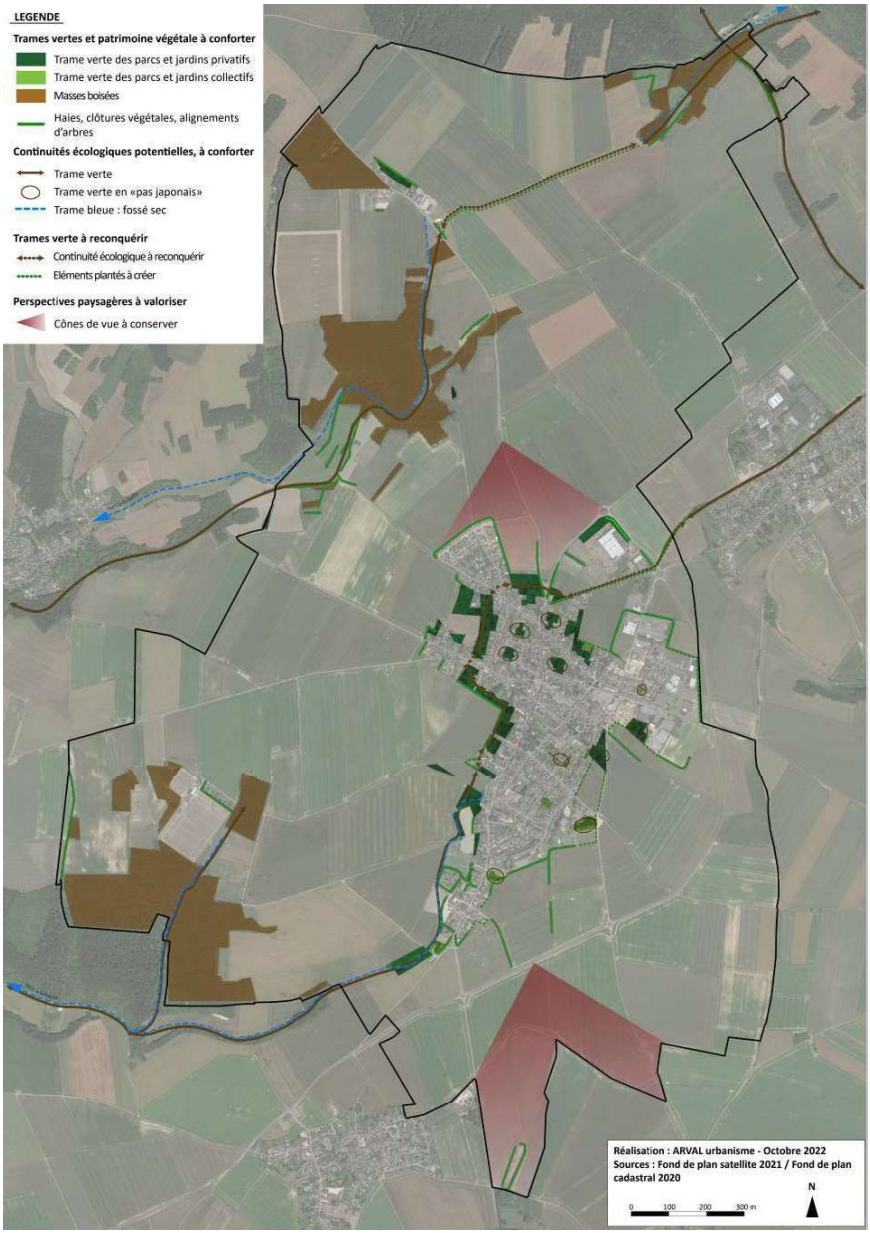


SCHÉMA DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
THÉMATIQUE « PAYSAGE, BIODIVERSIÉ ET TRAME VERTE ET BLEUE »
ENSEMBLE DU TERRITOIRE



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE

« DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉS »

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

Il s'agit ici d'orientations d'aménagement et de programmation thématiques ayant pour objet de « prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics» suivant les dispositions de l'article L151-7 5° du code de l'urbanisme.

1 / Améliorer l'organisation des déplacements

Le bourg de Neuilly-en-Thelle est concerné par un phénomène de congestion et de saturation du réseau routier important aux heures de pointe, malgré une amélioration depuis la construction de la déviation RD929.

• La traversée du bourg par l'axe Est-Ouest, constitué de la route de Crouy, l'avenue des 5 Martyrs et la rue du Mouthier, nécessite une réflexion pour améliorer la lisibilité des circulations et fluidifier les déplacements, et requalifier les entrées de bourg, en particulier l'entrée de bourg à l'Est par la route de Crouy. L'amélioration des circulations sur cette portion du bourg implique une étude spécifique, avec une réflexion sur le plan de circulation et intégrant l'enjeu de sécurisation de certains carrefours stratégiques dans le centre bourg ancien.

• Les nouvelles opérations devront prendre en compte l'optimisation de l'ensemble des modes de déplacements notamment en cherchant à améliorer le maillage depuis l'opération vers les arrêts de bus, aire de covoiturage et en mettant en place des conditions de déplacements favorables aux modes « actifs » (marché, vélo et nouvelles formes de mobilités).

• Les nouvelles voies à créer devront tenir compte du principe général de hiérarchisation du réseau viaire 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.) : il s'agira 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 de d'usagers à desservir, tout en veillant à ne pas sur-dimensionner la voie au regard du principe de hiérarchisation du réseau.

Les voiries nouvelles à créer devront prévoir une emprise de 7 mètres minimum :

- la largeur de chaussée devra être de 5,5 mètres minimum + 1,5 mètres minimum de liaison piétonne (hors stationnement et aménagement paysager comprenant des noues et plantations).
- en cas de voirie partagée (avec limitation de la vitesse des véhicules et une voie mixte pour

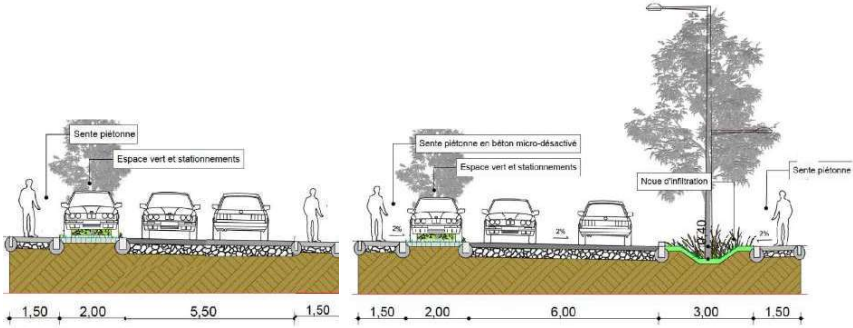
les piétons, cycles et véhicules), la largeur de la chaussée pourra être réduite à 4,5 mètres, le reste de l'emprise étant dédié au stationnement et/ou au traitement paysager.

Les nouvelles voies en impasse d'une longueur inférieure à 35 mètres pourront avoir une largeur minimale réduite à une emprise de 5 mètres :

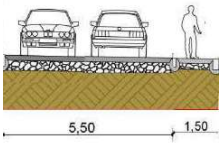
- la largeur de chaussée devra être de 3,5 mètres minimum + 1,5 mètre minimum de liaison piétonne (hors stationnement et aménagement paysager comprenant des noues et plantations).
- en cas de voirie partagée, la largeur de la chaussée pourra être réduite à 4 mètres, le reste de l'emprise étant dédié au stationnement et/ou au traitement paysager.

Exemple de profil de voiries (en fonction de la hiérarchisation des voies et des besoins en stationnement et traitement paysagers) :

Exemple de gabarit des voiries structurantes



Gabarit de voirie de desserte d'opération



• Dans les « secteurs où les nouveaux accès sont encadrés » identifiés sur le schéma des OAP, sur une portion de la route d'Ercuis et une portion de la rue de Viville, les nouveaux accès seront refusés, considérant qu'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes qui utiliseraient de nouveaux accès sur ces portions de route.




Portion de la rue de Viville formant un « goulot d'étranglement », avec peu de visibilité pour les automobiliste en provenance de la rue de Beauvais



Portion de la rue d'Ercuis relativement étroite, avec talus plantés de part et d'autre de la rue

2 / Encourager la mobilité des modes actifs et déplacements alternatifs à l'automobile

• Une attention particulière sera portée au maillage de itinéraires en mode doux. Pour éviter la rue de Paris particulièrement fréquentée, le boulevard Lebègue doit être privilégié comme itinéraire sécurisé, notamment pour les déplacements en vélo, pouvant être prolongé chemin Jeanne d'Arc et avenue de l'Europe pour connecter cet axe jusqu'à la voie douce de Hermes à Beaumont-sur-Oise inscrit dans le schéma départementale des circulations douces. Le maillage vers les quartiers récents aménagés au nord-ouest du bourg est également envisagé, notamment par la rue Marceau Vollard et rue de Viville. Le chemin de la Procession pourrait être valorisé comme itinéraire piéton et cycle privilégié depuis le centre-bourg vers les équipements sportifs et le collège.

• Dans les nouvelles opérations, les voies en impasse seront évitées, sauf contraintes techniques avérées. Dans ce cas, elles seront prolongées par une liaison douce qui permettra de mailler la voie en impasse au réseau de voies existantes (par exemple entre la voie du secteur à enjeu de la rue de la Procession, dont la nouvelle voirie à créer devra se connecter au chemin de la Procession existant). En tout état de cause, les impasses devront être aménagée dans leur extrémité pour permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

• Pour ce qui est des aménagements piétons et des espaces publics d'une manière générale, ceux-ci devront faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux services, transports en commun, centralités du bourg.

• Les nouveaux projets d'équipements (salle des fêtes, pôle de santé par exemple) devront mettre en place une offre de stationnement vélos à proximité. L'accès aux équipements existants pour les vélos (collège, équipements sportifs, écoles…) pourra également être améliorée en développant l'offre de stationnement.

3 / Optimiser les stationnements

L'aménagement de deux nouveaux parcs de stationnement d'une vingtaine de places rue Paul Demouy permet de répondre aux besoins de stationnement sur le secteur, à proximité de l'école, des commerces du centre-bourg et du tissu résidentiel ancien de la rue Paul Demouy (rue étroite dont le tissu résidentiel ne permet pas toujours le stationnement sur l'emprise des propriétés). L'aménagement de quelques places de stationnement est également prévu à proximité du cimetière et le long de la voirie à créer pour desservir le secteur de la Procession. Le développement de la zone d'activités économiques de Neuilly-en-Thelle devra également permettre le stationnement en nombre suffisant en dehors des espaces publics.

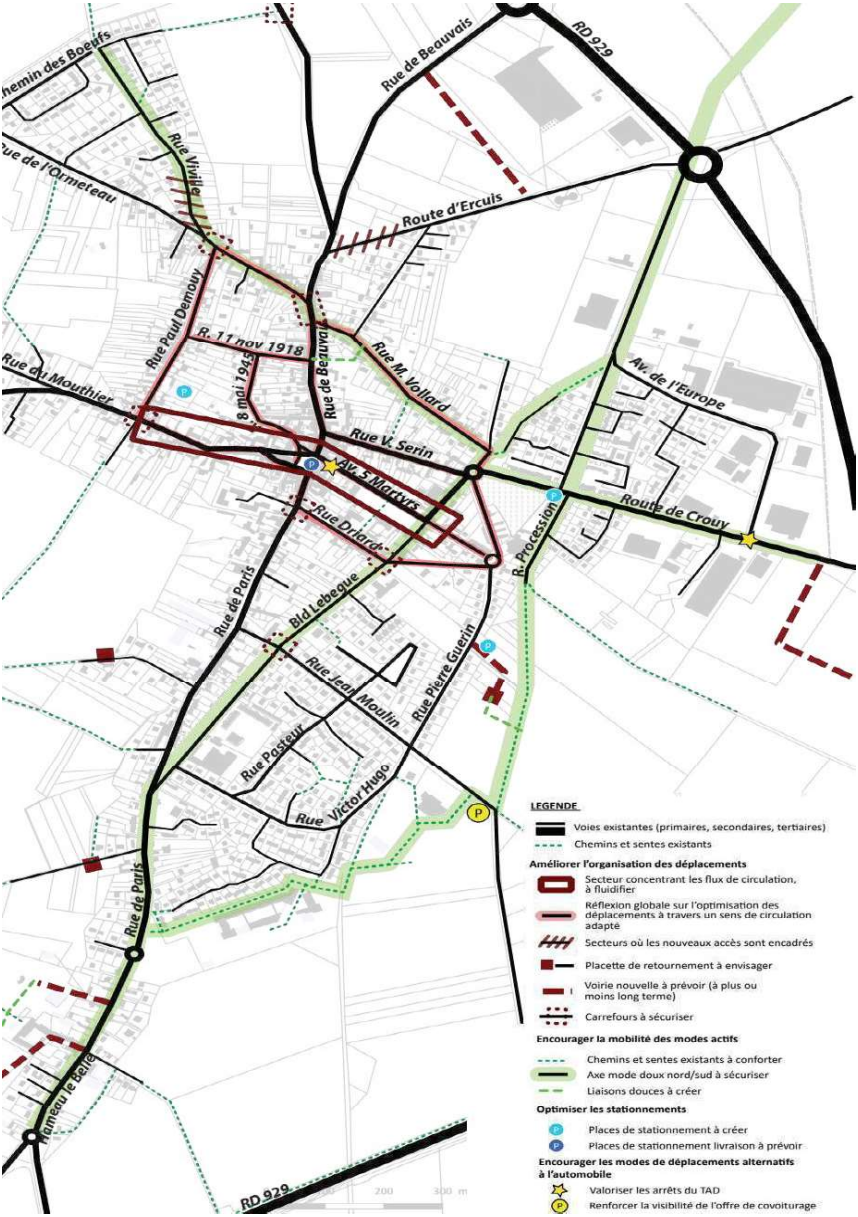
• Les parcs de stationnement de plus de 6 places devront participer à la qualité paysagère des lieux. Un traitement qualitatif des espaces devra être réalisé au travers des plantations, des aménagements paysagers et du choix des revêtements, en privilégiant des revêtements perméables (parking à dalle béton enherbé, enrobés poreux, stabilisés, gravillons, dalles non jointes, etc.).

Exemple de revêtements perméables :





SCHÉMA DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE « DÉPLACEMENT ET MOBILITÉ » - SECTEUR AGGLOMÉRÉ



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE

« ÉNERGIE ET PATRIMOINE BÂTI »

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

Il s'agit ici d'orientations d'aménagement et de programmation thématiques ayant pour objet de « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune» suivant les dispositions de l'article L151-7 1° du code de l'urbanisme.

Les orientations suivantes visent à une meilleure adaptation des aménagements et constructions aux phénomènes climatiques, en s'inscrivant dans la réflexion en cours pour l'élaboration du Plan Climat Energies Territoriale (PCAET) de la Thelloise. Elles sont complémentaires des OAP thématique « Paysage et biodiversité », qui traite des îlots de chaleur par le maintien de la végétation dans les tissus bâtis, et des OAP thématique « Déplacement et mobilité », qui traite des mobilités alternatives à l'automobile.

1 / Performance énergétique du bâti ancien existant

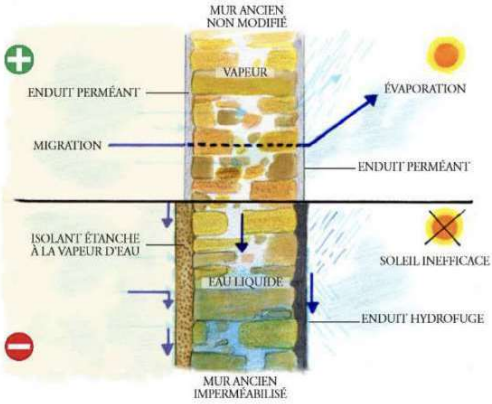
• Le secteur patrimonial de Neuilly-en-Thelle identifié au schéma des OAP, qui comprend le tissu bâti antérieur au XX^{ème} siècle, (correspond à la zone « UA » sur le plan de découpage en zones du PLU), implique de veiller au maintien de la qualité architecturale du patrimoine bâti ancien.

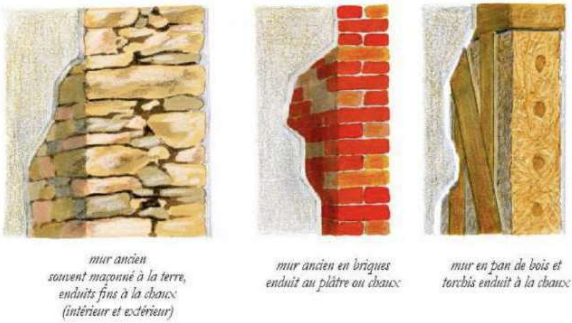
A ce titre, l'isolation par l'extérieur des façades des constructions en pierres, moellons, briques ou pans de bois serait de nature à porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment : conformément à l'article L152-5 du code de l'urbanisme il ne pourra être dérogé au PLU pour mettre en œuvre une isolation par l'extérieur sur les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Pour le bâti ancien en pierres, moellons et/ou en briques qui n'a pas été identifié dans le schéma des OAP et sur le plan de découpage en zones au titre de l'article L151-19, la rénovation par l'extérieur est possible dans la zone « UA », à condition :

- d'envisager l'amélioration hygrothermique des murs anciens en amont de toute isolation thermique: assurer un bon drainage des murs, supprimer tout produit imperméable et 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.
- de consulter l'architecte conseil du CAUE et privilégier le recours à un professionnel.

Exemples d'isolation des murs anciens en matériaux respirants :





mur ancien
souvent maçonné à la terre,
enduits fins à la chaux
(intérieur et extérieur)

mur ancien en briques
enduit au plâtre ou chaux

mur en pan de bois et
torchis enduit à la chaux

Source : ATHEBA, Amélioration THErmique du Bâti Ancien, Cerema et Maisons paysannes de France

La rénovation par l'extérieur reste possible sans condition en zone « UB ».

2/ Performance énergétique et résuction de la consommation d'énergie dans les nouvelles opérations

• Dans tout projet, la recherche d'une architecture bioclimatique et l'application du principe de sobriété énergétique doit être recherchée pour optimiser les capacités de captation de chaleur et de rafraîchissement naturels de la construction.

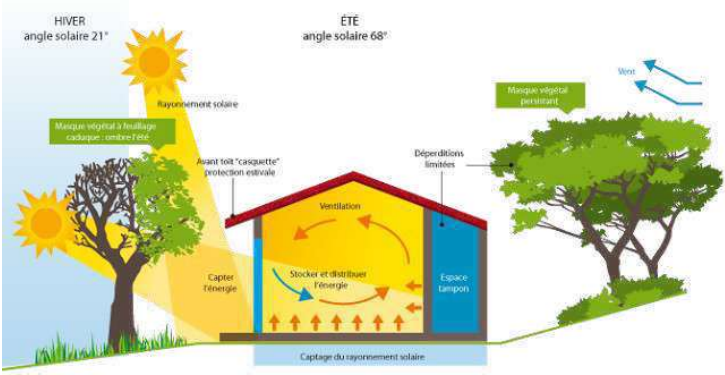
Exemples de techniques architecturales bioclimatiques :

- 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.

Exemple d'architecture bioclimatique :



Source : Ademe

3/ Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables sur le territoire

L'étude de planification énergétique du territoire de la Thelloise met en évidence la possibilité de développer la production locale d'énergie en s'appuyant sur les leviers de la production d'énergies renouvelables : solaire photovoltaïque, production de biogaz et exploitation de la biomasse principalement. Selon l'étude, le potentiel éolien et hydroélectrique ne présente pas un potentiel sur le territoire de la Thelloise.

• 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 m^2 d'emprise au sol soient équipées de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur au moins 50 % de la surface de leur toiture.

La commune est déjà dotée d'une méthaniseur sur son territoire.

• Le développement des énergies renouvelables, de type méthanisation, parc éolien ou parc photovoltaïque, nécessite de s'assurer de leur intégration paysagère et d'acceptabilité des projets par la population. A ce titre, ont été définis des secteurs dans lesquels l'implantation de ces projets est interdite :

- à moins de 500 mètre d'une habitation, de façon à protéger le tissu résidentiel des éventuelles nuisances visuelles et sonores, et des incidences en terme de trafic de véhicules agricoles,
- à moins de 100 mètres des principaux boisements et des continuités écologiques potentielles à conforter et à reconquérir identifié sur le schéma des OAP « Paysage et biodiversité »,

- sur les axes de lignes haute tension,
- dans les périmètres des monuments historiques, et dans les périmètres des cônes de vue identifiés au schéma des OAP « Paysage et biodiversité ».

Le développement des énergies renouvelables est encouragé, mais doit être réparti sur le territoire pour éviter toute saturation paysagère : en tout point du territoire, on ne devra pas observé plus de 2 infrastructures liées aux énergies renouvelables simultanément. Une analyse paysagère poussée sera demandée et devra démontrer la prise en compte de cette préconisation pour justifier du choix d'implantation.

4/ Favoriser le tri des déchets

Sur l'ensemble des projets, il conviendra de prévoir des emplacements spécifiques visant au tri des ordures ménagères (prévoir les espaces pour le stockage des déchets hebdomadaires et le retrait) en vu d'améliorer le ramassage des déchets. Les projets devront également prévoir des dispositifs permettant le compost des déchets verts sur l'emprise de l'opération.

Sur les chantiers, lors des travaux d'aménagement et de construction, il conviendra de prévoir la gestion des déchets industriels.

SCHÉMA DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

THÉMATIQUE « ÉNERGIE» - ENSEMBLE DU TERRITOIRE



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



OAP SECTORIELLES

Date d'origine :
Octobre 2022

3b

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR DU CORPS DE FERME DE LA RUE DE BEAUVAIS : NOTICE EXPLICATIVE

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

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur l'emprise d'un ancien corps de ferme situé rue de Beauvais, identifié en zone « UA » et « UAj » au plan de découpage en zones, et portant sur la parcelle cadastrée section AE n°19.

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

• L'aménagement de ce secteur se fera à partir d'une opérations d'ensemble afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise. Compte tenu du nombre de logements attendus sur le secteur à desservir par les réseaux publics, il pourra être demandé au dépositaire du projet de participer au financement des réseaux, si leur renforcement est jugé nécessaire.

• Ce secteur est proche de la centralité principale du territoire, en continuité à l'alignement de la rue de Beauvais. L'aménagement à envisager devra chercher à renforcer la centralité de la commune, en veillant à l'intégration architecturale et urbanistique du secteur par rapport au tissu urbain environnant. A ce titre, en rez-de-chaussé du bâtiment à l'alignement de la rue, la création de locaux voués aux commerces ou services de proximité est à envisager, en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France.

• La conception de ce nouvel ensemble bâti doit prendre en compte l'enjeu patrimonial de ce site. Les projets présentés devront s'attacher à cette problématique tant au niveau de leur organisation, leur desserte, leur insertion paysagère et leur architecture, notamment en le concevant dans le but de préserver la trame ancienne du bâti existant le long de la rue de Beauvais.

• 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, les bâtiments anciens en pierres de pays et en briques de l'ancien corps de ferme méritent d'être préservés et valorisés : il conviendra de prévoir la réutilisation des bâtiments existants constituant le corps de ferme pour créer de nouveaux logements ou activités compatibles avec la réglementation du PLU (commerces et services compatibles avec l'environnement habité, mais aussi hébergement touristique ou restauration permettant de valoriser le site). Le porche donnant sur le rue de Beauvais devra être préservé et valorisé dans le cadre du projet d'aménagement.

Sur ce secteur, la réhabilitation des bâtiments du corps de ferme devra intégrer les recommandations définies par la plaquette de recommandations architecturales de l'ancien

Pays de Thelle, annexée au règlement du PLU et portant sur la réhabilitation du patrimoine bâti ancien (réparer les pierres et briques avec des matériaux identiques à l'existant, etc.).

• Une qualité paysagère et urbaine sur le secteur est souhaitée. La partie en cœur d'îlot à l'arrière du secteur depuis la rue de Beauvais (ancienne pâture liée au corps de ferme) est vouée à rester à dominante végétalisé de façon à conserver un îlot vert permettant la gestion des eaux pluviales et la conservation de milieux favorables à la biodiversité au sein de la trame bâtie.

• 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 (chiroptères), il est demandé 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.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

• La totalité des constructions qui seraient réalisées doit conduire à la réalisation d'environ 10 à 12 logements, dont la majorité par mutation du bâti existant.

• Un effort de diversification de l'offre de logements est attendu, en privilégiant la primo-accession ou l'offre locative pour répondre notamment aux besoins des jeunes ménages ou des personnes âgées dans les petits logements qui seront créés par division du corps de ferme existant.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

• L'accès est prévu depuis la rue de Beauvais, sous condition de démolition de l'ancienne grange agricole au nord de l'emprise, afin de bénéficier d'un accès suffisamment large pour desservir le nombre de logements attendu sur le secteur, et d'encourager le stationnement sur l'emprise de l'opération.

• L'accès existant par le porche devra être maintenu principalement piétonnier, et la cour du corps de ferme devra être valorisée comme un espace en copropriété en évitant le stationnement des véhicules dans cet espace partagé.

• Le porteur du projet participera à l'aménagement d'un parc de stationnement accessible depuis la rue de Beauvais et ouvert au public, à la fois pour répondre aux besoins en stationnement de l'opération (soit au moins une vingtaine de places à raison d'au moins 2 places de stationnement par logement demandés pour chaque logement créé), mais également aux besoins de stationnement supplémentaires liés aux visiteurs, et aux besoins liés à la proximité des commerces, services et équipements présents dans le centre-bourg et notamment rue de Beauvais.

• Il pourra également être demandé au porteur du projet de participer à l'aménagement et la sécurisation de l'accès depuis la rue de Beauvais.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT : SECTEUR DU CORPS DE FERME DE LA RUE DE BEAUVAIS



LÉGENDE

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Emprise destinée à la création de logements, hébergements touristiques, activités de services, commerces ou artisanats sur bâti existant (à condition de ne pas porter atteinte à la tranquilité du voisinage du point de vu des nuisances sonores, visuelles ou olfactives)
- Bâtiments pouvant être démolis
- Emprise comprenant du stationnement ouvert au public et un local poubelles
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions peuvent s'implanter, sous condition d'un accès de 8 m de largeur minimum
- Accès possibles sur la rue de Beauvais ou sur la rue Marceau Vollard
- Liaison douce à prévoir
- Carrefour à sécuriser
- Coeur d'îlot à préserver en fond de jardin à dominante végétale et emprise de pleine terre enherbée et plantée
- Espace commun à conserver

Programmation :

- Environ 8 à 9 logements par mutation du bâti existant
- Environ 2 à 3 logements sur les emprises disponibles

Superficie constructible : 2 600 m²
Densités : Environ 35 logements / ha

Réalisation : ARVAL urbanisme

N

0 10 20 30 m

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LES SECTEUR DU CORPS DE FERME ET BÂTI AGRICOLE RUE DE PARIS : NOTICE EXPLICATIVE

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

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur le secteur composé des bâtiments de stockage agricole en briques perpendiculaire à la rue de Paris, identifié en zone « UA » côté rue de Paris et « Nj » côté fond de jardin au plan de découpage en zones, et portant sur les parcelles cadastrées section AD n°140, 142 et 143 d'une part.

D'autre part, un second périmètre délimite des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'ancien corps de ferme situé à l'Est de la rue de Paris et classé en zone « UA », et les hangars agricoles liés à ce corps de ferme situés en face, à l'Ouest de la rue de Paris, et classés pour partie en zone « UA » et pour partie en zone « Nj » au plan de découpage en zones. Ces OAP portent sur les parcelles cadastrées section AN n° 18, 19 et 20.

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

• L'aménagement de ces secteurs se fera à partir d'une opérations d'ensemble, par périmètre soumis aux OAP, afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise. Compte tenu du nombre de logements attendus sur ces secteurs à desservir par les réseaux publics, il pourra être demandé au dépositaire du projet de participer au financement des réseaux, si leur renforcement est jugé nécessaire.

• La conception de ce nouvel ensemble bâti doit prendre en compte l'enjeu patrimonial de ce site. Les projets présentés devront s'attacher à cette problématique tant au niveau de leur organisation, leur desserte, leur insertion paysagère et leur architecture, notamment en le concevant dans le but de préserver la trame ancienne du bâti existant à proximité.

• Une qualité architecturale homogène sur le secteur est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du village.

Les bâtiments anciens en pierres de pays et en briques méritent d'être préservés et valorisés : il conviendra de prévoir la réutilisation des bâtiments existants constituant le corps de ferme et les bâtiments agricoles pour créer de nouveaux logements ou activités compatibles avec la réglementation du PLU.

Le mur ancien en pierres le long de la rue de Paris devra être préservé, sauf en cas de besoin d'élargissement de l'accès existant.

Sur ce secteur, la réhabilitation des bâtiments du corps de ferme et des anciens bâtiments agricoles en pierres ou en briques devra intégrer les recommandations définies par la plaquette de recommandations architecturales de l'ancien Pays de Thelle, annexée au

règlement du PLU et portant sur la réhabilitation du patrimoine bâti ancien (réparer les pierres et briques avec des matériaux identiques à l'existant, etc.).

• Une qualité paysagère et urbaine sur le secteur est souhaitée. L'arrière du secteur à l'ouest au contact de l'espace agricole est vouée à rester à dominante végétalisé de façon à conserver la frange végétalisée permettant l'intégration paysagère du bourg depuis le plateau agricole, mais également la gestion des eaux pluviales et la conservation de milieux favorables à la biodiversité au sein de la trame bâtie. Les essences végétales existantes devront être conservées dans la mesure du possible.

• De façon à tenir compte des incidences potentielles de l'aménagement de la zone sur l'environnement, conformément au diagnostic écologique afin de lutter contre les espèces exotiques envahissantes recensées sur ce secteur, il est demandé à minima deux fauches annuelles et l'arrachage des espèces envahissantes avant leur floraison (manuellement ou avec pioche ou pelle selon l'essence envahissante), reconduits plusieurs années. Après la deuxième fauche, la zone peut être bâchée avec un géotextile opaque pour renforcer l'efficacité de la gestion. Après élimination des essences envahissantes, la plantation d'essences locales est demandée.

• De façon à tenir compte des incidences potentielles de l'aménagement de la zone sur l'environnement, conformément au diagnostic écologique afin de préserver la biodiversité commune et la biodiversité protégée identifiée sur le secteur (chiroptères), il est demandé 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.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

• Sur le secteur le plus au nord (parcelles n°140, 142 et 143), la totalité des constructions qui seraient réalisées doit conduire à la réalisation d'environ 4 à 6 logements par mutation du bâtiment agricole existant.

• Sur le secteur le plus au sud (parcelles n°18, 19 et 20), la totalité des constructions qui seraient réalisées doit conduire à la réalisation d'environ 3 à 4 logements par mutation de l'ancien corps de ferme, et 5 à 7 logements supplémentaires possibles principalement par mutation du bâti existant, ou par accueil de nouveaux logements sur la parcelle n°20.

• Un effort de diversification de l'offre de logements est attendu, en privilégiant la primo-accession ou l'offre locative pour répondre notamment aux besoins des jeunes ménages ou des personnes âgées dans les petits logements qui seront créés par division des bâtiments existants.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

• Sur le secteur le plus au nord (parcelles n°140, 142 et 143), l'accès existant depuis la rue de Paris est à conserver pour desservir le nombre de logements attendu sur le secteur.

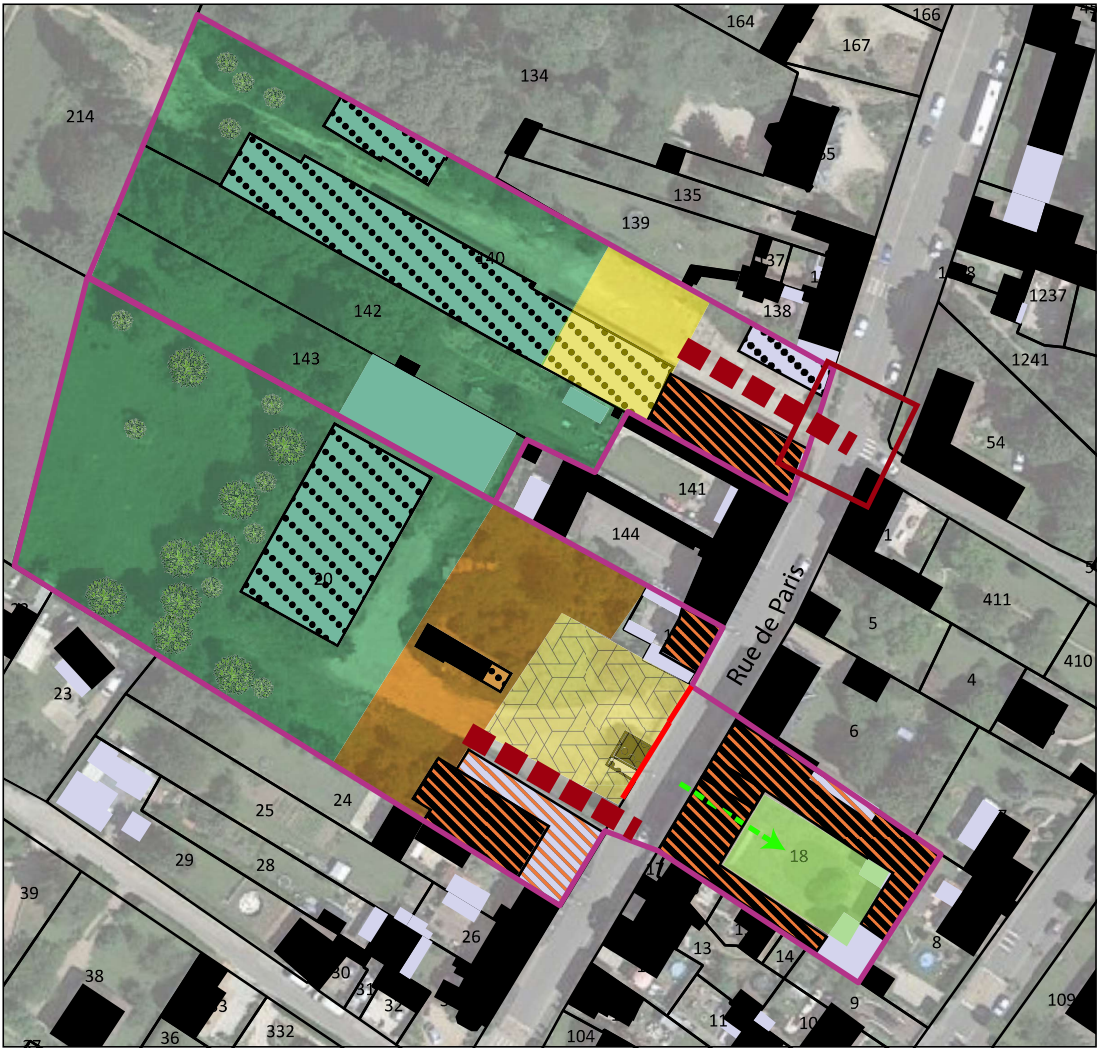
• Sur le secteur des bâtiments agricoles au sud (parcelles n°19 et 20), l'accès existant depuis la rue de Paris à travers le mur de clôture en pierres est à conserver pour desservir le nombre de logements attendu côté ouest de la rue de Paris.

• Sur le secteur du corps de ferme au sud (parcelles n°18), l'accès existant par le porche devra être maintenu principalement piétonnier, et la cour du corps de ferme devra être valorisée comme un espace en copropriété en évitant le stationnement des véhicules dans cet espace partagé. Ce secteur ne pourra faire l'objet d'une mutation du bâti existant et de division du corps de ferme en logements qu'à condition que le porteur du projet aménage ou participe à

l'aménagement d'un parc de stationnement sur la parcelle n°20, accessible depuis la rue de Paris pour répondre aux besoins en stationnement de l'opération et notamment du corps de ferme (soit au moins une vingtaine de places à raison d'au moins 2 places de stationnement par logement demandés pour chaque logement créé), mais également aux besoins de stationnement supplémentaires liés aux visiteurs.

• Il pourra également être demandé aux porteurs des projets de participer à l'aménagement et la sécurisation des accès depuis la rue de Paris.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT : SECTEUR DU CORPS DE FERME ET BATI AGRICOLE
RUE DE PARIS



LÉGENDE

- Périmètres des secteurs soumis aux OAP
- Emprise destinée à la création de logements ou activités sur bâti existant
- Bâtiments pouvant être démolis
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions peuvent s'implanter, sous condition d'un accès de 8 m de largeur minimum
- Emprise comprenant du stationnement
- Emprise comprenant du stationnement ouvert au public
- Accès à conserver
- Liaison douce à conserver
- Carrefour à sécuriser
- Fond de terrain à conserver à dominante végétale et emprise de pleine terre enherbée et plantée
- Espace commun à conserver
- Mur à conserver

Programmation :

- Environ 4 à 6 logements par mutation du bâti existant parcelle n°140
- Environ 5 à 7 logements par mutation du bâti existant et/ou constructions nouvelles parcelle n°20
- Environ 3 à 4 logements par mutation du corps de ferme parcelle n°18 (conditionné par l'aménagement du parc de stationnement sur la parcelle n°20)

Superficie constructible : 3 500 m²
Densités : Environ 35 logements / ha

Réalisation : ARVAL urbanisme

N

0 10 20 30 m

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR DU CORPS DE FERME DU BELLÉ : NOTICE EXPLICATIVE

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

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur le secteur composé du corps de ferme et des emprises attenantes situées à l'arrière des emprises bâties depuis la rue de Paris, identifié en zone « UB » au plan de découpage en zones pour la partie déjà bâtie, et en zone « A » pour les parties attenantes au corps de ferme. Ce périmètre correspond aux parcelles cadastrées section AO n°84, 85, 106, 109, 111, 112 et 113.

D'autre part, un second périmètre délimite des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur un bâtiment d'activités pouvant être amené à muter, classé en zone « UB » au plan de découpage en zones, et portant sur les parcelles cadastrées section AO n° 70 et 68.

Enfin, un dernier périmètre délimite des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur une emprise enclavée entre le tissu bâti du bourg et les infrastructures de l'ancienne station d'épuration, identifié en zone « UB » au plan de découpage en zones et concernant la parcelle cadastrée OV n° 57.

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

• L'aménagement de ces secteurs se fera à partir d'une opérations d'ensemble, par périmètre soumis aux OAP, afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise. Compte tenu du nombre de logements attendus sur ces secteurs à desservir par les réseaux publics, il pourra être demandé au dépositaire du projet de participer au financement des réseaux, si leur renforcement est jugé nécessaire.

• La conception de ce nouvel ensemble bâti doit prendre en compte l'enjeu patrimonial de ce site. Les projets présentés devront s'attacher à cette problématique tant au niveau de leur organisation, leur desserte, leur insertion paysagère et leur architecture, notamment en le concevant dans le but de préserver la trame ancienne du bâti existant à proximité.

• Une qualité architecturale homogène sur le secteur est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du village.

Le bâtiment ancien du corps de ferme du Bellé en pierres de pays et en briques mérite d'être préservé et valorisé : il conviendra de prévoir la réutilisation des bâtiments existants constituant le corps de ferme et les bâtiments agricoles pour créer de nouveaux logements et/ou activités et/ou équipements compatibles avec la réglementation du PLU, par exemple de l'hébergement touristique, activité de restauration ou de réception permettant de valoriser le site, équipement culturel ou de loisirs, ou encore artisanat ou activités de services. Les

extensions additives au corps de ferme sont admises sur les volumes bâtis pour répondre aux besoins du projet, sous condition de rester en harmonie avec le bâti existant.

Sur ce secteur, la réhabilitation du corps de ferme (et éventuelles extensions) devra intégrer les recommandations définies par la plaquette de recommandations architecturales de l'ancien Pays de Thelle, annexée au règlement du PLU et portant sur la réhabilitation du patrimoine bâti ancien (réparer les pierres et briques avec des matériaux identiques à l'existant, etc.).

• La grange située parcelle cadastrée AO n°85 et l'ancien bâtiment d'activité situé parcelle cadastrée AO n° 70 ne présentent pas d'enjeu patrimonial et leur démolition est préconisée en vue d'accueillir de nouveaux logements ou activités compatibles avec la réglementation du PLU.

• Une qualité paysagère et urbaine sur le secteur est souhaitée. L'arrière du secteur le long du fossé existant et au contact de l'espace agricole est voué à rester à dominante végétalisé de façon à conserver la frange végétalisée permettant l'intégration paysagère du bourg et notamment des nouvelles constructions envisagées sur la parcelle n°57 depuis le plateau agricole, mais également la gestion des eaux pluviales et la conservation de milieux favorables à la biodiversité au sein de la trame bâti.

• L'entrée de bourg sud depuis la rue de Paris sera préservée par un traitement paysager le long de l'emprise publique composé d'essences locales et variées suffisamment dense pour faciliter l'insertion du bâti.

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

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

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

• Sur le secteur du corps de ferme (parcelles n°84, 85, 106, 109, 111, 112 et 113), la totalité des constructions qui seraient réalisées doit conduire à la réalisation d'un maximum de 10 logements par mutation du corps de ferme existant, ou construction nouvelle sur les parcelles n° 84 et 85.

• Sur le secteur du bâtiment d'activité (parcelles n°70 et 68), la totalité des constructions qui seraient réalisées doit conduire à la réalisation d'un maximum de 2 logements.

• Sur le secteur de la parcelle n°57, la totalité des constructions qui seraient réalisées doit conduire à la réalisation d'un maximum de 4 logements.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

• Sur les 3 secteurs du corps de ferme, du bâtiment d'activité et de l'emprise mitoyenne à l'ancienne station d'épuration, les accès existants sont à conserver.

• Sur le secteur de la parcelle n°57, le secteur sera desservi par une nouvelle voie à créer en impasse, dont l'extrémité sera aménagée pour permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

• Les liaisons douces sont à prévoir pour relier ce secteur au reste du bourg.

• Le stationnement des véhicules devra être correctement géré à raison de deux places de stationnement par logement sur l'emprise des propriétés. Sur le secteur du corps de ferme, la démolition de l'ancienne grange sur la parcelle AO n°85 permettrait notamment de créer quelques places de stationnement mutualisables entre les logements ou activités créés par mutation du corps de ferme et les constructions neuves sur les parcelles n°84 et 85.

• Il pourra être demandé aux porteurs des projets de participer à l'aménagement et la sécurisation des accès depuis la rue de Paris.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT : SECTEUR DU CORPS DE FERME DU BELLÉ



Légende

- Périmètres des secteurs soumis aux OAP
- Emprise destinée à la création de logements, hébergements touristiques ou activités de services, commerces ou artisanats sur bâti existant (à condition de ne pas porter atteinte à la tranquilité du voisinage du point de vu des nuisances sonores, visuelles ou olfactives
- Bâtiments pouvant être démolis
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions peuvent s'implanter, sous condition d'un accès de 8 m de largeur minimum
- Emprise comprenant du stationnement
- Accès possibles sur la rue de Paris
- Liaison douce à prévoir
- Carrefours à sécuriser
- Fond de terrain à conserver à dominante végétale, emprise de pleine terre enherbée et plantée, traitement paysager ou à usage agricole
- Fossé lié à la gestion des eaux pluviales, à conforter, valoriser et entretenir

Programmation :

Secteur 1 : 10 logements maximum au total du secteur, par mutation du corps de ferme et/ou logements neufs sur les parcelles n°84 et 85.
Superficie constructible et aménageable : 5300 m²
Densité : 19 logements / ha

Secteur 2 : 2 logements maximum sur l'emprise de la parcelle n°70.
Superficie constructible : 1600 m²
Densité : 19 logements / ha

Secteur 3 : 4 logements maximum sur l'emprise de la parcelle n°57
Superficie constructible : 2500 m²
Densité : 16 logements / ha

Réalisation : ARVAL urbanisme

N

0 10 20 30 m

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR DU CHEMIN DE LA PROCESSION : NOTICE EXPLICATIVE

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

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur un secteur de 0,8 hectare situé entre la rue René Guérin et le chemin de la Procession, au sud du bois existant, identifié en zone « AUh » au plan de découpage en zones. Ce périmètre correspond aux parcelles cadastrées section AM n°144, 147, 148, 149, 150 et 161.

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

• L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'est possible qu'après 2030, et après le 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 (foncières, faisabilité technique,…).

• L'aménagement de ces secteurs se fera à partir d'une opérations d'ensemble afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise. Compte tenu du nombre de logements attendus sur ces secteurs à desservir par les réseaux publics, il pourra être demandé au dépositaire du projet de participer au financement des réseaux, si leur renforcement est jugé nécessaire.

• La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible. Les projets présentés devront s'attacher à cette problématique tant au niveau de leur organisation, leur desserte, leur insertion paysagère et leur architecture.

• Une qualité architecturale homogène sur le secteur est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du village.

• Une qualité paysagère et urbaine sur le secteur est souhaitée. A ce titre, une frange paysagère composée de haies taillées et d'essences locales et variées, suffisamment dense, devra être prévue à l'Est, le long du chemin de la Procession et au sud du secteur. Cette frange paysagère s'accompagne 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.

• De façon à tenir compte des incidences potentielles de l'aménagement de la zone sur l'environnement, conformément au diagnostic écologique afin de lutter contre les espèces exotiques envahissantes recensées sur ce secteur, il est demandé à minima deux fauches annuelles et l'arrachage des espèces envahissantes avant leur floraison (manuellement ou avec

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

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

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

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

• La totalité des constructions qui seraient réalisées doit conduire à la réalisation d'environ 14 logements.

• La recherche d'une mixité dans les formes bâties est attendue (logements individuels, individuels groupés/intermédiaire ou petit collectif limité à R + 1).

• Au moins 20 % du programme de logements sera affecté à des catégories de logements satisfaisant au respect des objectifs de mixité sociale.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

• L'accès au secteur devra être de 7 mètres de largeur minimum et se fera directement depuis la rue René Guérin, à créer au sud de l'emprise boisée existante.

Pour éviter la voirie en impasse, un bouclage du réseau viaire est à prévoir avec un sens de circulation qui permettra de faciliter les déplacements automobiles et les engins de service.

• Les liaisons douces sont à prévoir pour relier ce secteur au reste du bourg.

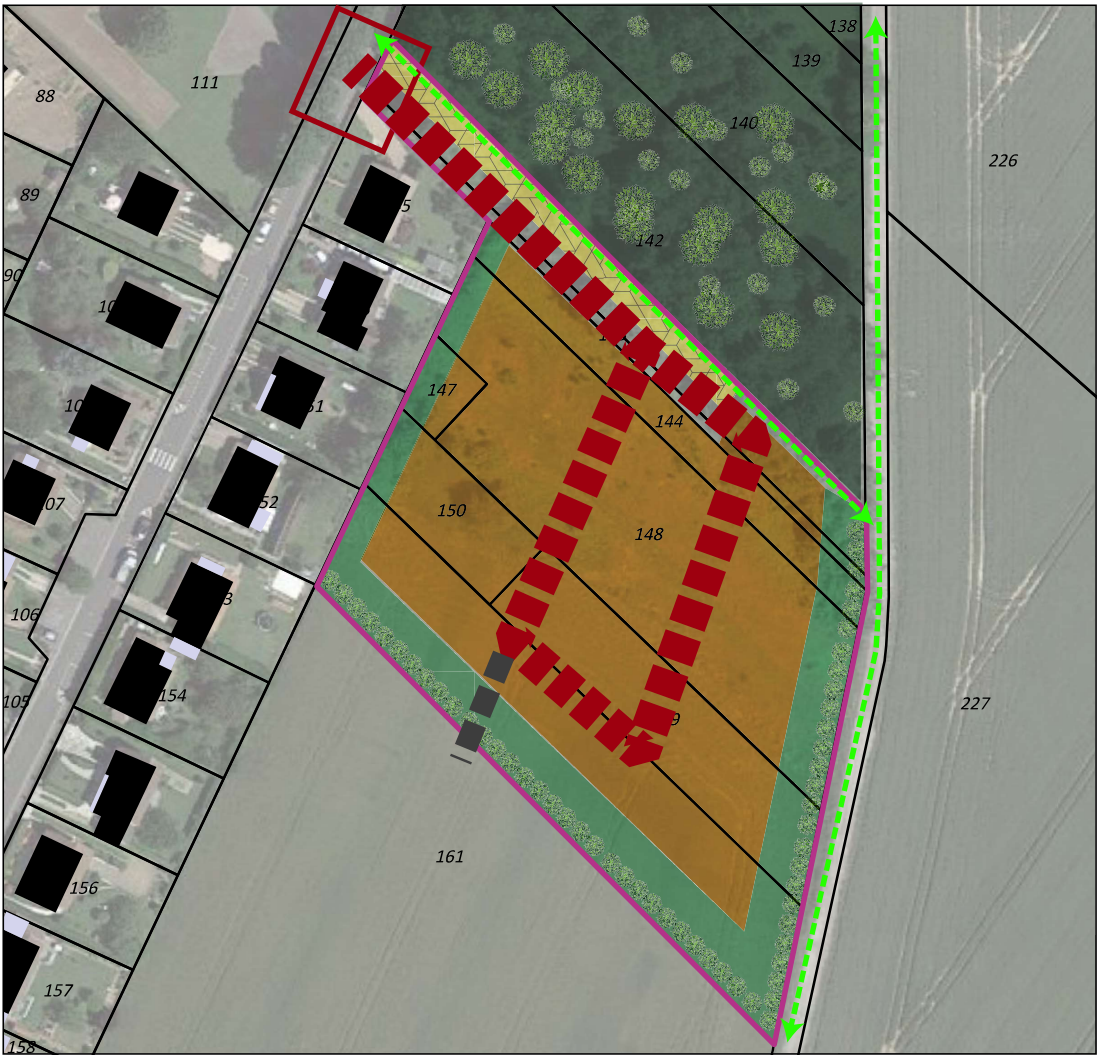
• L'accès le long du bois devra intégrer des places de stationnement ouvertes au public.

Le stationnement des véhicules devra être correctement géré à raison de deux places de stationnement par logement sur l'emprise des propriétés.

• L'aménagement du secteur devra anticiper une éventuelle prolongation de la voirie au sud pour connecter à très long terme ce secteur à la rue Jean Moulin et aux équipements sportifs.

• Il pourra être demandé aux porteurs des projets de participer à l'aménagement et la sécurisation des accès depuis la rue René Guérin.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT : SECTEUR DU CHEMIN DE LA PROCESSION



LÉGENDE

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions peuvent s'implanter, sous condition d'un accès de 8 m de largeur minimum
- Emprise comprenant du stationnement ouvert au public (localisation de principe)
- Accès possible sur la rue René Guérin
- Emprise à conserver pour une possible desserte à plus long terme (localisation de principe)
- Liaison douce à prévoir le long de la voie à créer, et chemin de la Procession à valoriser
- Carrefour à sécuriser
- Fond de terrain à conserver à dominante végétale et emprise de pleine terre enherbée et plantée, traitement végétalisé à prévoir au contact de l'espace agricole et des constructions voisines
- Emprise boisée à valoriser

Programmation :
Environ 14 logements (individuels, intermédiaires et/ou collectifs)
Ouverture à l'urbanisation après 2030, et selon l'état d'avancement des autres secteurs prévus pour l'accueil de logements

Superficie constructible : 7 000 m²
Densités : Environ 20 logements / ha

Réalisation : ARVAL urbanisme

N

0 10 20 30 m

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITÉ SUD – SECTEUR DE L'ANCIENNE PÉPINIÈRE : NOTICE EXPLICATIVE

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

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur un secteur de l'ancienne pépinière situé rue Paul Demouy, identifié en zone « UA » au plan de découpage en zones. Ce périmètre correspond aux parcelles n°107 et 108.

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

• La conception de cet aménagement, proche de la centralité principale du territoire, contribuera à renforcer la centralité de la commune et à améliorer le fonctionnement urbain du centre-ancien, à proximité des équipements publics avoisinants, en particulier de l'école élémentaire Claude Debussy. A ce titre, l'emprise en cœur d'îlot pourra accueillir un aménagement et/ou équipement d'intérêt général (parc de stationnement, équipement public…) selon les besoins recensés sur le bourg.

• Une qualité paysagère sur la zone est demandée de manière à s'intégrer dans la trame bâtie existante du cœur d'îlot. A ce titre, le maintien du fond de terrain à conserver à dominante végétale et emprise de pleine terre enherbée et plantée sur la parcelle n°109 située entre l'emprise pouvant accueillir un aménagement ou équipement d'intérêt général et l'école Claude Debussy.

• 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 (chiroptères), il est demandé 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.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

• Les logements existants sur le site (3 logements existants) seront maintenus dans le cadre de l'aménagement de la zone. Il n'est pas prévu la création de logements supplémentaires sur ce site.

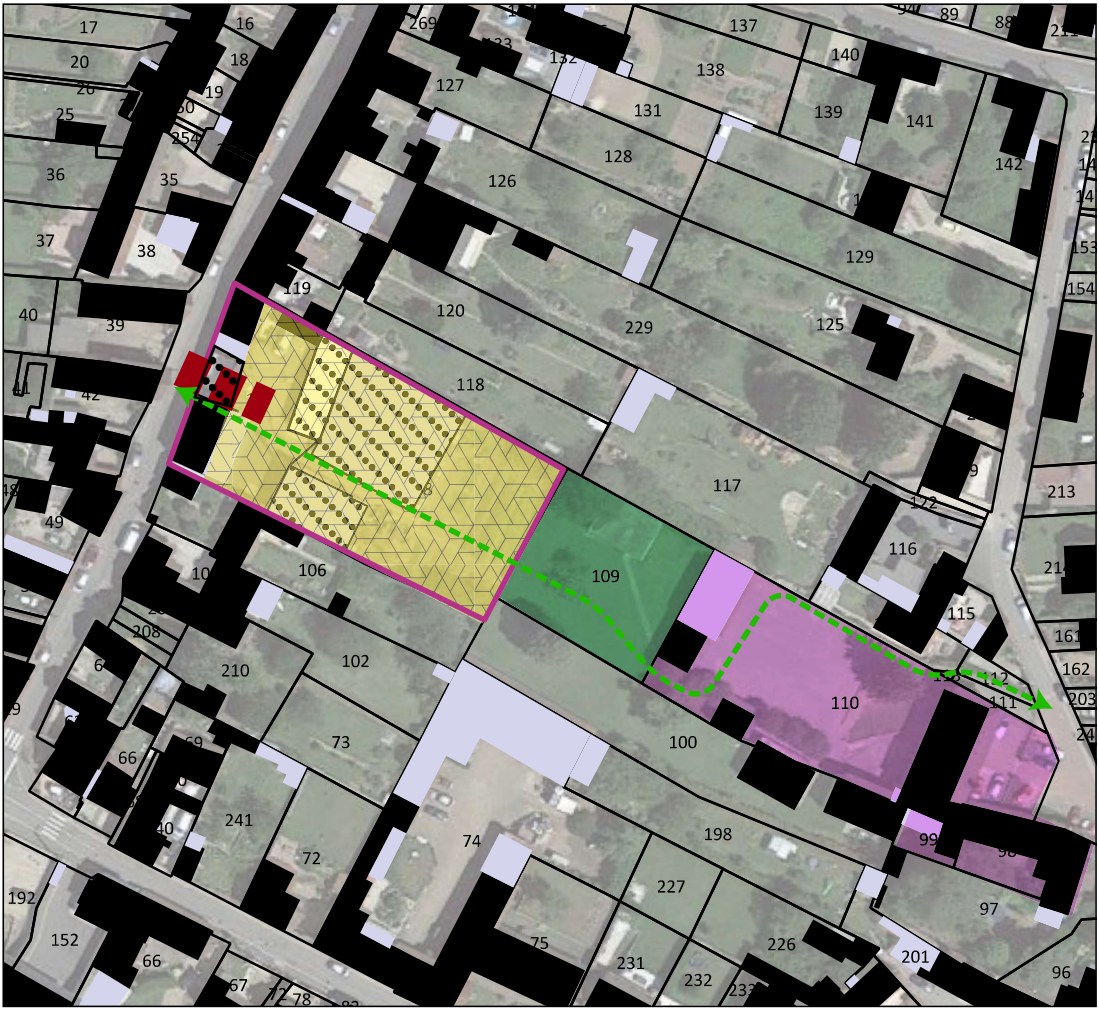
3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

• L'aménagement du secteur devra permettre la création d'un parc de stationnement ouvert au public.

• L'accès existant au secteur à travers le porche depuis la rue Paul Demouy sera conservé.

• Les liaisons douces sont à prévoir pour relier ce secteur au reste du bourg. Une liaison directe à l'école depuis le futur parking est à envisager. 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.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT : SECTEUR DE LA PÉPINIÈRE



LÉGENDE

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Bâtiments pouvant être démolis
- Emprise comprenant du stationnement ouvert au public et/ou des équipements d'intérêt général
- Accès à élargir et voie à créer depuis la rue Paul Demouy
- Liaison douce à envisager vers l'école et la rue du 8 mai 1945 (localisation de principe)
- Equipement public existant : école élémentaire
- Fond de terrain à conserver à dominante végétale et emprise de pleine terre enherbée et plantée

Programmation :
Pas de création de nouveaux logements, 3 logements déjà existants seront conservés

Réalisation : ARVAL urbanisme

N

0 10 20 30 m

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

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

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

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

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

• La conception de ce nouvel ensemble bâti contribuera à renforcer le site d'activités économiques local, en permettant d'agrandir l'offre d'activités économiques (industrielle, logistique, et/ou commerciale, artisanale et de services) en continuité des activités existantes déjà implantées sur la zone d'activités de la Croix de Guerre à Neuilly-en-Thelle. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.

• Une qualité architecturale sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement ces nouvelles constructions et cet aménagement au paysage. A ce titre, les nouvelles constructions deront respecter le cahier des prescriptions architecturales qui seront définit par la Communauté de communes Thelloise sur le secteur.

• Une qualité paysagère sur la zone est demandée de manière à s'intégrer dans le grand paysage du plateau agricole et d'entrée de bourg de Neuilly-en-Thelle. A ce titre, une frange paysagère composée d'essences locales et variées suffisamment dense est à créer sur la frange nord au contact de la rue de Beauvais (RD46) et sur la frange sud le long de la route d'Ercuis.

• De façon à tenir compte des incidences potentielles de l'aménagement de la zone sur l'environnement, conformément au diagnostic écologique, il est demandé une étude de délimitation et caractérisation de zones potentiellement humides, qui sera réalisée dans le cadre du dossier loi sur l'eau préalable à l'aménagement de cette zone. Cette étude devra statuer sur la présence ou non de zone humide au droit de l'emprise du secteur, au regard de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié par celui du 1er octobre 2009. Si nécessaire, elles devront être localisées (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.

• De façon à tenir compte des incidences potentielles de l'aménagement de la zone sur l'environnement, conformément au diagnostic écologique afin de lutter contre les espèces exotiques envahissantes recensées sur ce secteur, il est demandé à minima deux fauches

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

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

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

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

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

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

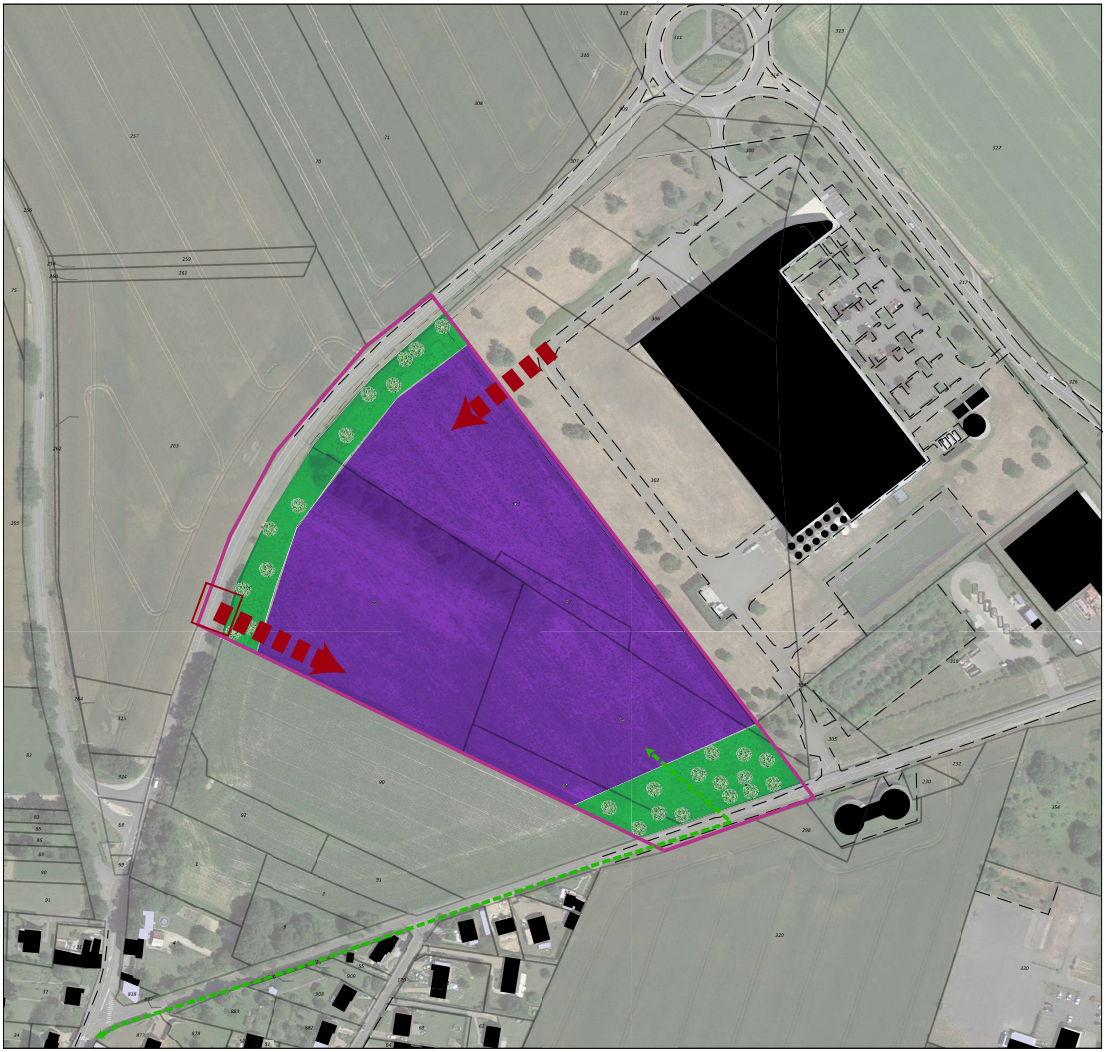
• Sachant que la route d'Ercuis n'est pas aménagée pour supporter les circulations de poids lourds, un seul accès depuis la rue de Beauvais au nord (RD46) est autorisé. Cet accès devra être aménagé pour garantir la sécurité des déplacements.

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

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

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

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT : SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITÉS NORD - SECTEUR "Y" (ROUTE D'ERCUIS)



LÉGENDE

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

Réalisation : ARVAL urbanisme

N

0 10 20 30 m

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

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

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

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

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

• La conception de ce nouvel ensemble bâti contribuera à renforcer le site d'activités économiques local, en permettant d'agrandir l'offre d'activités économiques (industrielle, logistique, et/ou commerciale, artisanale, de services ou encore d'équipements d'intérêt général) en continuité des activités existantes déjà implantées sur la zone d'activités de la Croix de Guerre à Neuilly-en-Thelle. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.

• Une qualité architecturale sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement ces nouvelles constructions et cet aménagement au paysage. A ce titre, les nouvelles constructions deront respecter le cahier des prescriptions architecturales qui seront définit par la Communauté de communes Thelloise sur le secteur.

• Une qualité paysagère sur la zone est demandée de manière à s'intégrer dans le grand paysage du plateau agricole et au contact de la déviation RD929. A ce titre, une frange paysagère composée d'essences locales et variées suffisamment dense est à créer sur la frange est du secteur, au contact de la déviation RD929. Ce traitement paysager devra être suffisamment dense pour éviter les covisibilités sur la zone d'activités depuis le bourg d'Ercuis.

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

- Evitement du défrichement des strates arbustives et arborescentes
- En cas de travaux de défrichement qui ne peuvent être ni évités ou réduits, afin d'empêcher toute destruction directe d'individus, nids, œufs ou poussins, les coupes de strates arbustives et arborescentes seront conduites en dehors de la période sensible de reproduction des oiseaux, à savoir de février à août inclus.

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

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

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

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

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

• L'aménagement d'une voie douce depuis le site vers l'avenue de l'Europe est demandée.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT : SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITÉS AVENUE DE L'EUROPE



LÉGENDE

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

Réalisation : ARVAL urbanisme

N

0 10 20 30 m

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

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

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

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

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

• La conception de ce nouvel ensemble bâti contribuera à renforcer le site d'activités économiques local, en permettant d'agrandir l'offre d'activités économiques (industrielle, logistique, et/ou commerciale, artisanale, de services ou encore d'équipements d'intérêt général) en continuité des activités existantes déjà implantées sur la zone d'activités de la Croix de Guerre à Neuilly-en-Thelle. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.

• Une qualité architecturale sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement ces nouvelles constructions et cet aménagement au paysage. A ce titre, les nouvelles constructions devront respecter le cahier des prescriptions architecturales qui seront définit par la Communauté de communes Thelloise sur le secteur.

• Une qualité paysagère sur la zone est demandée de manière à s'intégrer dans le grand paysage du plateau agricole et au contact de la déviation RD929. A ce titre, une frange paysagère composée d'essences locales et variées suffisamment dense est à créer sur la frange sud et est du secteur, au contact des espaces agricoles et de la déviation RD929.

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

- Evitement du défrichement des strates arbustives et arborescentes
- En cas de travaux de défrichement qui ne peuvent être ni évités ou réduits, afin d'empêcher toute destruction directe d'individus, nids, œufs ou poussins, les coupes de strates arbustives et arborescentes seront conduites en dehors de la période sensible de reproduction des oiseaux, à savoir de février à août inclus.

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

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

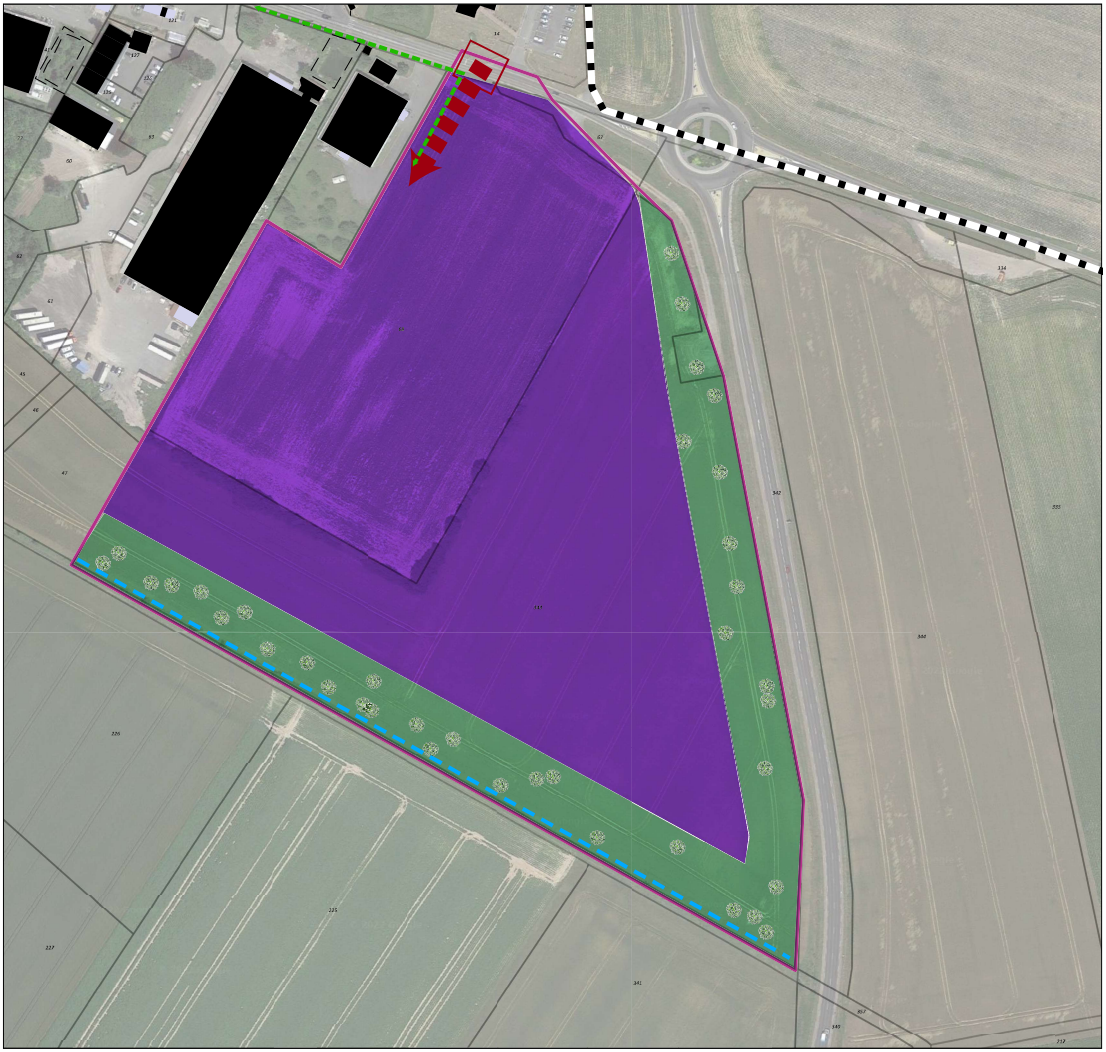
• Les constructions destinées au logement des personnes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance, l'entretien ou la direction des entreprises.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

• Un seul accès depuis la route de Crouy est autorisé, à privilégier le plus éloigné possible du giratoire de la RD929. Cet accès devra être aménagé pour garantir la sécurité des déplacements.

• L'aménagement d'une voie douce depuis le site vers la route de Crouy est demandée.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT : SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITÉS SUD (ROUTE DE CROUY)



LÉGENDE

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

Réalisation : ARVAL urbanisme

N

0 10 20 30 m