

PROPOSITION DE RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées
Registre papier :	
1) Demande d'inscrire au règlement du PLU (zones UA et UB), l'obligation d'un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites de propriété, en cas d'installation d'un dispositif de collecte et gestion des eaux pluviales, suivant les normes de construction (DTU).	Les normes de construction (DTU) se suffisent à elles-mêmes et doivent être respectées, indépendamment des règles du PLU. Il ne paraît nécessaire d'apporter cet ajout au règlement.
2) Demande d'inscription en zone UB, de la parcelle AD68.	Cette parcelle est inscrite en zone UA au PLU révisé considérant qu'elle se trouve dans la trame du bâti ancien de la commune. Pour autant, il convient de signaler que cette parcelle n'est pas directement desservie par une voie publique. Il ne paraît pas utile de modifier le zonage.
3) Demande d'aménagement d'un accès sur le parking projeté sur le site de l'ancienne pépinière (rue Paul Demouy) aux parcelles limitrophes AC118 et AC 119.	Il conviendra d'étudier cette possibilité au moment de la réalisation du parking envisagé, notamment au regard de la gestion prévue de l'accès à ce parking depuis la voie publique tout en rappelant que l'aménagement de l'ancienne pépinière vise avant tout à l'extension de l'équipement scolaire.
4) Demande de modification du règlement afin de ne pas autoriser les clôtures en grillages sur soubassement au regard de leur vulnérabilité aux intempéries et du défaut d'entretien souvent constaté.	En zone urbaine habitée (UA et UB), les clôtures correspondant à un grillage ne sont admises que sur les limites séparatives (pas sur la voie publique), pour tenir compte du budget des ménages (ce type de clôture est plus économique que la clôture maçonnée pour autant imposée sur la rue). Il est, par ailleurs, bien précisé au règlement que le recours à des toiles plastifiées, brise de vue, etc., pour constituer une clôture n'est pas admis. Il ne paraît nécessaire d'apporter cet ajout au règlement.
5) Demande d'inscription en zone UB, de la parcelle AD56.	Il est proposé de donner une suite favorable à cette requête en inscrivant en zone UB, la partie de la parcelle desservie par le chemin des Nonettes équipé par les réseaux publics, en continuité de la parcelle voisine AD58 construite.
6) Interrogation sur les raisons de la limite entre la zone naturelle (N) et la zone UA, sur la parcelle AC25 (rue Paul Demouy).	La limite entre la zone naturelle de jardins (Nj) et la zone urbaine a été définie à cet endroit, en tenant compte de la configuration de la trame déjà bâtie, en inscrivant en zone UA, une bande d'environ 40 mètres comptés depuis la rue afin de permettre aux constructions existantes (principalement des habitations) une extension vers l'arrière en cas de besoin, ou encore l'implantation d'une annexe isolée autre qu'un abri de jardin de 15 m ² au plus (admis en zone Nj).

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées
<p><u>Registre dématérialisé :</u></p> <p>7) Demande quant à la possibilité de réaliser une pergola à l'arrière de sa maison.</p>	<p>Dans le règlement du PLU révisé, la réalisation de pergola n'est pas interdite. Elle est conditionnée au respect des règles relatives à la distance d'implantation maximale par rapport à la rue (30 mètres en zone UB) et aux limites séparatives, à l'emprise au sol du bâti sur le terrain, au maintien d'une emprise minimale en pleine terre (surface non imperméabilisée) à l'échelle du terrain. Une fois le PLU révisé approuvé, le dépôt d'une déclaration préalable permettrait de savoir si le projet envisagé est réalisable.</p>
<p>8) Objection faite sur la page 90 du rapport de présentation (zones rendues à l'agriculture), secteur le Fossé Lecomte, au sujet des parcelles X344 et X345 qui ne figure plus en zone AUe au PLU révisé, alors qu'une promesse d'achat de la Thelloise existe. Demande un usage autre qu'agricole de la parcelle cadastrée AA25, à l'ouest de la rue Paul Demouy, du fait qu'elle est trop petite pour être exploitée.</p>	<p>Le PLU révisé écarte toute possibilité d'urbanisation à l'horizon 2035, à l'est de la RD929, au regard des orientations du projet communal retenues, elles-mêmes compatibles avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Thelloise, et suivant l'évolution de la législation nationale conduisant à réduire de manière significative la consommation d'espaces. La promesse d'achat avec la Thelloise peut exister indépendamment du PLU. Le classement en zone agricole des parcelles X344 et X345 est à conserver.</p> <p>Le projet communal traduit au PLU révisé ne prévoit aucun projet particulier sur les terrains actuellement déclarés à usage agricole au lieu-dit « La Mare à Voussy ». Le classement en zone agricole est à conserver.</p>
<p>9) Avis défavorable du ROSO motivé par la zone en tension sur la quantité de la ressource en eau et en l'absence d'étude sur les volumes prélevables qui ne permet pas de mettre en adéquation le développement envisagé de la commune (population, économie) et la ressource disponible.</p>	<p>Il convient de signaler que le Président du ROSO a été convié et a participé à une réunion d'échanges sur le contenu du PLU révisé de Neuilly-en-Thelle, qui s'est tenue le 30 septembre 2022 en mairie. Un compte-rendu de cette réunion a été transmis au ROSO. Lors de cette réunion et à l'issue de la transmission du compte-rendu de réunion, le ROSO n'a pas fait part du point qui motive en juin 2023, son avis défavorable.</p> <p>Cela dit, lors des études, la commune a interrogé la structure en charge de la gestion de l'eau (syndicat des eaux du plateau du Thelle) destinée à la consommation humaine sur la commune qui n'a manifesté aucune réserve sur les possibilités de développement avancées à l'horizon 2035, au regard de la qualité et de la quantité de l'eau induite ; un courrier en date du 18 juillet 2023 (ci-annexé) confirme que la ressource en eau du Syndicat est largement suffisante pour garantir la distribution en eau potable de la commune de Neuilly-en-Thelle. Le syndicat a réalisé (mars 2023) une étude hydrogéologique et environnementale préalable à la définition des périmètres de protection des champs captants situés à Puiseux-le-Hauberger depuis lesquels est alimenté le réseau d'eau sur la commune. De nouveaux pompages sont envisagés pour anticiper les besoins en eau sur l'ensemble des communes alimentées (étude sur les pompages d'essai en date de septembre et octobre 2022), une étude (avril – mai 2023) sur la desserte en eau potable du futur centre pénitentiaire de Bernes-sur-Oise a été réalisée et propose des solutions pour optimiser l'alimentation sur l'ensemble des communes du syndicat, montrant bien que le syndicat mène des actions répondant à la problématique soulevée par le ROSO. La demande du ROSO de conditionner l'avis du commissaire-enquêteur sur le projet de PLU révisé de Neuilly-en-Thelle, à la réalisation d'une étude quantitative sur la disponibilité de la ressource en eau du sous bassin de l'Esches ne paraît pas recevable. Il peut aussi être ajouté que les administrés sont et le seront, sans doute encore plus dans les années à venir, plus regardants sur leur consommation d'eau au regard de la communication qui est faite à ce sujet à l'échelle nationale, laissant penser que les consommations de demain devraient être moindres que celles passées.</p>

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées
10) Demande pour autoriser en zone UB (comme c'est le cas en zone UA) des murs de clôture pleins.	La zone UA repose historiquement sur des constructions alignées sur la rue et formant un front bâti continu (ambiance minérale domine largement). Lorsque la construction n'occupe pas la totalité de la façade du terrain donnant sur la rue ou lorsqu'elle est implantée en retrait de la rue, c'est un mur plein qui vient assurer la continuité de ce front bâti. La zone UB présente une tout autre forme urbaine, avec des constructions très majoritairement implantées en retrait par rapport à la rue, avec la présence d'un espace souvent occupé par un jardin d'agrément entre l'emprise publique et la construction. Le tissu bâti est beaucoup plus aéré et l'ambiance est plus végétale, en transition avec les espaces non bâtis qui se trouvent au-delà. C'est pour maintenir cette ambiance et cette configuration urbaine qu'il a été décidé de ne pas autoriser les murs pleins sur rue dans la zone UB, en interdisant également le recours à des toiles plastifiées, des brises-vues, etc. Il est tout à fait possible de réaliser une clôture limitant les vues de la rue sur la propriété en optant pour la plantation d'une haie accompagnant la clôture, ou encore un muret surmonté d'une barrière ou d'un barreaudage.
11) Demande pour inscrire en zone UA (au lieu de secteur Nj), la parcelle AD188, rue de Paris, suite à plusieurs demandes d'autorisation d'urbanisme afin de réaliser 3 maisons.	Il est proposé d'inscrire une partie de la parcelle AD188 en zone UB au regard du permis d'aménager déposé sur ce terrain pour réaliser 3 maisons. La partie de la parcelle la plus à l'ouest reste en secteur Nj afin d'assurer la continuité de cette trame de jardin assurant la transition entre l'emprise bâti du bourg et l'emprise agricole sur cette frange ouest du périmètre urbanisé.
12) Demande pour autoriser les piscines enterrées malgré le risque de remontée de nappes en avertissant de ce risque, de réduire à 4 mètres la distance d'implantation d'une piscine par rapport aux limites séparatives, d'aligner la règle des clôtures en zone UB à celle prévue en zone UA, d'autoriser la reconstruction à l'identique des bâtiments existants dans le secteur UAj.	Il n'est pas souhaitable d'autoriser les piscines enterrées là où existe un risque de remontée de nappes car il convient d'aborder les conséquences de ce risque, non pas à l'échelle du terrain qui reçoit la piscine, mais à l'échelle de l'ensemble de la commune. La multiplication de ce type de construction ne peut se traduire que par une accentuation de l'exposition des conséquences d'une remontée de nappes sur l'ensemble de la commune. La règle de retrait d'une piscine par rapport aux limites séparatives veille à prendre en compte la gêne que ce type de construction peut engendrer pour le voisinage (projection d'eau, bruit, etc.). Il n'est pas souhaitable de modifier la règle proposée. La configuration urbaine et l'ambiance des rues en zone UB ne sont pas les mêmes qu'en zone UA (voir réponse proposée à l'observation n°10) justifiant le maintien de règles différenciées en ce qui concerne le traitement des clôtures. La reconstruction à l'identique n'est pas interdite au paragraphe 1 de la section I de la zone UA.

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées
13) Demande pour autoriser en zone UB, les clôtures en matériau composite ou aluminium du fait qu'il en existe déjà.	Le règlement de la zone UB n'interdit pas l'utilisation de l'aluminium pour constituer le barreaudage ou encore l'utilisation d'une barrière en matériau composite, venant surmonté(e) le muret de soubassement à réaliser pour la clôture donnant sur la rue. C'est également le cas pour les clôtures en limites séparatives. Il est proposé d'ajouter que sur les limites séparatives, la hauteur du soubassement maçonné peut être réduite à 0,40 cm et qu'il est également possible d'utiliser un panneau plein en aluminium ou en matériau composite (sauf pour une clôture donnant sur un terrain agricole afin de privilégier ici la clôture végétale participant à la transition paysagère entre ce qui est bâti et ce qui est non bâti). Il convient toutefois de rappeler que, dans le périmètre de protection des abords de l'église classée Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France pourra demander le recours à d'autres types de matériaux.
14) Demande pour autoriser en zone UB des murs de clôture pleins d'environ 1,80 mètre sur rue et en limite séparative.	La zone UB présente une tout autre forme urbaine, avec des constructions très majoritairement implantées en retrait par rapport à la rue, avec la présence d'un espace souvent occupé par un jardin d'agrément entre l'emprise publique et la construction. Le tissu bâti est beaucoup plus aéré et l'ambiance est plus végétale, en transition avec les espaces non bâtis qui se trouvent au-delà. C'est pour maintenir cette ambiance et cette configuration urbaine qu'il a été décidé de ne pas autoriser les murs pleins sur rue dans la zone UB, en interdisant également le recours à des toiles plastifiées, des brises-vues, etc. Il est tout à fait possible de réaliser une clôture limitant les vues de la rue sur la propriété en optant pour la plantation d'une haie accompagnant la clôture, derrière une grille en ferronnerie fine ou une barrière venant surmonté(e) un muret de soubassement maçonné. C'est également le cas sur les limites séparatives, en proposant de réduire à 0,40 cm, la hauteur maximale du soubassement et en ajoutant qu'il est également possible d'utiliser un panneau plein en aluminium ou en matériau composite (sauf pour une clôture donnant sur un terrain agricole afin de privilégier ici la clôture végétale participant à la transition paysagère entre ce qui est bâti et ce qui est non bâti). Il convient toutefois de rappeler que, dans le périmètre de protection des abords de l'église classée Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France pourra demander le recours à d'autres types de matériaux.
15) Demande d'ajustement de la limite entre la zone UA et le secteur Nj, à l'ouest de la rue Paul Demouy, en élargissant l'emprise de la zone UA.	La limite entre la zone naturelle de jardins (Nj) et la zone urbaine UA a été définie à cet endroit, en tenant compte de la configuration de la trame déjà bâtie, en inscrivant en zone UA, une bande d'environ 40 mètres comptés depuis la rue afin de permettre aux constructions existantes (principalement des habitations) une extension vers l'arrière en cas de besoin, ou encore l'implantation d'une annexe isolée autre qu'un abri de jardin de 15 m ² au plus (admis en zone Nj). Il convient de rappeler qu'en zone UA, toute construction nouvelle à usage d'habitation (hors extension de l'existant dans la limite de 20 m ² d'emprise au sol) ne peut être implantée à plus de 25 mètres mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain. Il ne paraît donc pas nécessaire de déplacer la limite existante.

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées
<p>16) Interrogation sur le fait qu'une pergola soit considérée comme un carport. Demande pour accepter les façades en parpaing enduit pour les abris de jardin.</p>	<p>Une pergola ne peut pas être considérée comme un carport qui est entendu comme une place de stationnement disposant d'une couverture tout en restant non close et non fermée.</p> <p>Il n'est pas souhaitable d'autoriser le parpaing enduit pour réaliser un abri de jardin. Le recours à ce type de matériau reste possible pour une annexe isolée de la construction principale qui peut abriter du matériel de jardin.</p>
<p>17) RTE demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> . que l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du groupe Maintenance Réseaux soient mentionnés ; . d'intégrer dans le règlement de la zone agricole et de la zone naturelle, des dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité ; . de préciser que les règles de hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ; . d'ajouter que les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics. 	<p>Il est proposé de compléter l'annexe servitudes d'utilité publique (pièce n°6a du dossier) avec le courrier transmis par RTE en date du 27 juin 2023.</p> <p>Le règlement de la zone agricole et la zone naturelle autorise bien les constructions et les installations liées ou nécessaires à des équipements collectifs. Il est proposé d'utiliser la formule « équipements d'intérêt collectif et services publics ».</p> <p>Il est proposé de compléter le paragraphe 1 de la zone II du règlement de la zone agricole en précisant que les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Il est proposé de compléter la section I du règlement de la zone naturelle en ajoutant, dans les secteurs Np et Nx, que les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p>Il est proposé d'ajouter au paragraphe 3 de la section II du règlement de la zone agricole et de la zone naturelle, que les dispositions prévues ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>
<p>18) Plusieurs demandes de précision quant à l'interprétation et aux conditions d'application des dispositions prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le site du corps de ferme du Bellé.</p>	<p>Les OAP ne prévoient pas de phasage dans la réalisation de l'aménagement de chacun des 3 secteurs. Il ne paraît pas utile de le mentionner.</p> <p>Sur le secteur 1, la notice écrite indique clairement qu'il n'est autorisé qu'au plus 10 logements par mutation du bâti existant ou construction nouvelle. Il est proposé de préciser que des hébergements touristiques peuvent en plus être admis par mutation du corps de ferme qui peut également recevoir des activités de services, de commerces ou d'artisanat.</p> <p>Sur le secteur 3, l'emprise (figurant en orange sur le schéma) destinée à recevoir au plus 4 logements est d'environ 2 500 m², la partie de la parcelle OV n°57 inscrite en zone UB est d'environ 3 600 m². L'aménagement d'une voie (qui ne crée pas d'emprise au sol, la voie n'étant pas une construction) devrait consommer au plus 400 m², laissant donc encore 2 100 m² disponible pour accueillir jusqu'à 4 logements, soit jusqu'à 525 m² par logement (entendu comme étant le terrain qui reçoit un logement si le projet prévoit des lots à construire).</p>

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées
<p>Demande de réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°5 ou de prévoir une servitude de passage afin de rendre possible la réalisation d'une construction sur la partie de la parcelle concernée (AM n°21) qui n'est pas en emplacement réservé.</p> <p>Demande pour autoriser les murs pleins jusqu'à 1,80 mètre de hauteur sur rue et en limite séparative en zone UB.</p>	<p>Sur chaque lot, l'emprise au sol des constructions pourra donc atteindre 210 m² ce qui paraît largement suffisant pour un logement. En outre, les parties figurant au schéma en vert (emprise végétale) peuvent être intégrées à chacun des lots créées augmentant donc encore leur superficie et permettant de décaler d'autant les retraits à respecter par rapport aux limites séparatives. L'emprise du secteur est donc très largement suffisante pour accueillir jusqu'à 4 logements.</p> <p>En ce qui concerne, la participation du porteur de projet au financement des réseaux et à la sécurisation des accès, c'est bien par l'intermédiaire d'une taxe d'aménagement majorée ou d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) que celle-ci pourrait être demandée par la commune. Il est proposé d'apporter cette précision dans la notice écrite des OAP, dont le but est justement d'alerter le porteur de projet à ce sujet. En outre, la commune considère que les aménagements de réseaux qui seraient nécessaires à l'intérieur de chacun des 3 secteurs soumis aux OAP, sont à la charge de l'aménageur, les terrains à aménager étant aujourd'hui directement desservis par la voie publique et les réseaux publics.</p> <p>Il est proposé de réduire l'emprise de l'emplacement réservé n°5 (côté sud) de la parcelle, afin de laisser au propriétaire une bande d'environ 4 mètres sur toute la longueur de l'emplacement réservé, permettant de maintenir un accès privatif depuis le boulevard jusqu'au fond du terrain, accès indépendant de l'accès souhaité par la commune vers la bibliothèque.</p> <p>Comme cela a déjà été évoqué en réponse aux observations sur ce point, il est tout à fait possible de réaliser une clôture limitant les vues de la rue sur la propriété en optant pour la plantation d'une haie accompagnant la clôture, derrière une grille en ferronnerie fine ou une barrière venant surmonté(e) un muret de soubassement maçonné. C'est également le cas sur les limites séparatives, en proposant de réduire à 0,40 cm, la hauteur maximale du soubassement et en ajoutant qu'il est également possible d'utiliser un panneau plein en aluminium ou en matériau composite (sauf pour une clôture donnant sur un terrain agricole afin de privilégier ici la clôture végétale participant à la transition paysagère entre ce qui est bâti et ce qui est non bâti). Il convient toutefois de rappeler que, dans le périmètre de protection des abords de l'église classée Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France pourra demander le recours à d'autres types de matériaux.</p>
<p>19) Il est demandé d'augmenter la hauteur du muret de soubassement formant la clôture sur rue en zone UB, et de préciser le terme « barrière ».</p>	<p>Augmenter la hauteur minimale et la hauteur maximale du soubassement à réaliser en clôture sur rue aurait pour effet d'avoir des soubassements à la hauteur fort différente d'un terrain voisin à l'autre. La hauteur proposée limite le delta à 10 cm, ce qui ne nuit pas à l'harmonie d'ensemble à l'échelle de la rue. Cette hauteur est suffisante pour intégrer un coffret technique (en règle générale 0,50 cm).</p>

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées
<p>Interrogation sur le traitement de la clôture par une haie sur la limite séparative avec la zone agricole ou naturelle. Remarque sur l'intégration des coffrets électriques dans la clôture.</p> <p>La performance énergétique d'un panneau photovoltaïque dont la teinte est en adéquation avec les matériaux de couverture peut être altérée s'il n'est pas foncé. L'emplacement (non visibles depuis la rue) des pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peut empêcher le positionnement optimal de ces éléments et créer des nuisances.</p> <p>L'obligation de devoir compter au moins une place de stationnement extérieur en surface perméable, risque d'empêcher tout revêtement perméable sur les allées de garage.</p>	<p>Augmenter la hauteur minimale et la hauteur maximale du soubassement à réaliser en clôture sur rue aurait pour effet d'avoir des soubassements à la hauteur fort différente d'un terrain voisin à l'autre. La hauteur proposée du muret limite le delta à 10 cm, ce qui ne nuit pas à l'harmonie d'ensemble à l'échelle de la rue. Cette hauteur est suffisante pour intégrer un coffret technique (en règle générale 0,50 cm). Les barrières utilisées pour une clôture, en aluminium, en PVC ou en bois ne sont pas interdites par le règlement du PLU (elles peuvent néanmoins l'être par l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des abords de l'église).</p> <p>Le traitement de la clôture sur la limite séparative d'un terrain avec une zone agricole ou naturelle, devront comporter une haie champêtre tout en pouvant aussi être constituée d'un grillage ou d'un soubassement maçonné surmonté d'une grille ou d'une barrière suivant les formes admises en limites séparatives. Si un chemin ou une voie sépare le terrain du champ, alors la limite séparative ne se fait pas avec le champ avec la voie ou le chemin.</p> <p>La teinte préconisée (brun rouge) pour les tuiles des habitations, ou encore la possibilité d'installer des ardoises, permet d'avoir une teinte raccord entre les matériaux de couverture et les panneaux photovoltaïques les plus foncés.</p> <p>Pour les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation, il est considéré que leur positionnement les rendant visibles depuis la rue est de nature à porter atteinte à la qualité urbaine recherchée sur la commune. Il est attendu du porteur de projet de réfléchir en bonne intelligence sur l'implantation de ces dispositifs afin de limiter au maximum les nuisances pour les riverains.</p> <p>Cela sera vrai s'il était demandé que les deux places restent en surface perméable, ce qui n'est pas le cas. En outre, une allée en graviers est une surface perméable. L'objectif est bien de limiter l'imperméabilisation des sols à l'échelle des terrains au regard des contraintes liées aux ruissellements.</p> <p>Il n'est donc pas souhaitable de faire évoluer le règlement sur ces points.</p>
<p>20) Demande de modification du tracé séparant les deux secteurs des OAP rue de Paris et d'ajouter que la mutation de ces bâtiments ne pourra intervenir que si plus aucune activité agricole ne persiste.</p> <p>Demande de classement en zone A (et non en zone Ap) de la parcelle X320, et demande d'harmonisation de l'amplitude du cône de vue, au nord du bourg, figurant sur chacun des deux schémas du PADD.</p>	<p>Il est convenu d'apporter cette modification de tracé afin de bien tenir compte des unités foncières existantes, et d'ajouter la précision souhaitée comme la mutation du bâti agricole (modifications déjà actées en réponse à l'observation de la Chambre d'Agriculture à ce sujet).</p> <p>Le cône de vue au nord du bourg, figurant sur les schémas du PADD, n'a pas de valeur réglementaire et est donné pour représenter la seconde orientation inscrite au PADD (page 8). Il est proposé d'harmoniser la représentation de ce cône de vue. La commune considère que la parcelle X320 à vocation agricole participe au caractère paysager de l'entrée nord du bourg, en continuité des parcelles qui se trouvent de part et d'autre de la RD46, inscrites en secteur Ap au PLU. Il est donc proposé de la maintenir en secteur Ap.</p>

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées
<p>Demande de maintenir un retrait minimal de 5 mètres des limites séparatives pour une construction implantée en zone UE sur un terrain jouxtant une emprise agricole, dans un souci d'équité par rapport à la disposition nationale sur les Zones de Non Traitement (ZNT) qui imposent aux agriculteurs, une distance minimale de 5 mètres des limites d'un terrain construit, comme cela a été débattu lors des études conduisant à la rédaction du PLU révisé.</p>	<p>La réduction de 5 mètres à 4 mètres de ce retrait est demandée par la Thelloise dans un souci d'optimisation du foncier mobilisé pour accueillir des activités économiques prévues sur la zone UE, et donc réduire à l'avenir les emprises foncières nécessaires à l'accueil ou l'extension d'entreprises. La distance de 5 mètres actuellement demandée au titre des ZNT, n'empêche pas l'activité agricole ; celle-ci devant seulement ne plus faire l'objet de traitement. En revanche, le retrait d'au moins 5 mètres (ou 4 mètres) des limites séparatives interdit clairement toute nouvelle construction dans cette bande. Il n'y a donc pas véritablement équité dans l'application de ce principe de retrait. Il est donc proposé de réduire à 4 mètres par rapport à la zone agricole, le retrait imposé pour les constructions autorisées en zone UE.</p>
<p>21) Demande d'ajustement de la limite entre la zone UA et le secteur Nj, à l'ouest de la rue Paul Demouy, en élargissant l'emprise de la zone UA (remonter à une distance de 50 mètres depuis la rue suivant la règle du PLU avant révision).</p> <p>Demande de maintenir les places de stationnement matérialisées rue Paul Demouy, après la réalisation du parking projeté par les OAP sur la propriété de l'ancienne pépinière.</p> <p>Demande de création d'un accès voirie à l'arrière des terrains situés côté ouest de la rue Paul Demouy, pour permettre le stationnement dans l'emprise de la propriété.</p>	<p>La limite entre la zone naturelle de jardins (Nj) et la zone urbaine UA a été définie à cet endroit, en tenant compte de la configuration de la trame déjà bâtie, en inscrivant en zone UA, une bande d'environ 40 mètres comptés depuis la rue afin de permettre aux constructions existantes (principalement des habitations) une extension vers l'arrière en cas de besoin, ou encore l'implantation d'une annexe isolée autre qu'un abri de jardin de 15 m² au plus (admis en zone Nj). Il convient de rappeler qu'en zone UA, toute construction nouvelle à usage d'habitation (hors extension de l'existant dans la limite de 20 m² d'emprise au sol) ne peut être implantée à plus de 25 mètres mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain. Il ne paraît donc pas nécessaire de déplacer la limite existante.</p> <p>La question du maintien des places de stationnement existantes rue Paul Demouy, après réalisation du parking envisagé par les OAP sur la propriété de l'ancienne pépinière, sera étudiée ultérieurement et n'est pas l'objet du présent PLU révisé tout en rappelant que l'aménagement de l'ancienne pépinière vise avant tout à l'extension de l'équipement scolaire.</p> <p>La commune n'envisage pas créer une voie à l'arrière des terrains située à l'ouest de la rue Paul Demouy en rappelant qu'elle engage déjà un investissement important pour aménager quelques places de parking sur le site de l'ancienne pépinière pour répondre aux besoins en stationnement dans cette rue et à ceux de l'équipement scolaire.</p>