

Jean-Louis SEVEQUE
 Commissaire Enquêteur
 3, rue Denelle
 60390 BERNEUIL-EN-BRAY
 Courriel : jlseveque60@gmail.com
 Tél. :06 84 94 28 10

ENQUETE PUBLIQUE DU 5 JUN 2023 AU 8 JUILLET 2023

ENQUETE PUBLIQUE SUR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE NEUILLY-EN-THELLE (60)

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

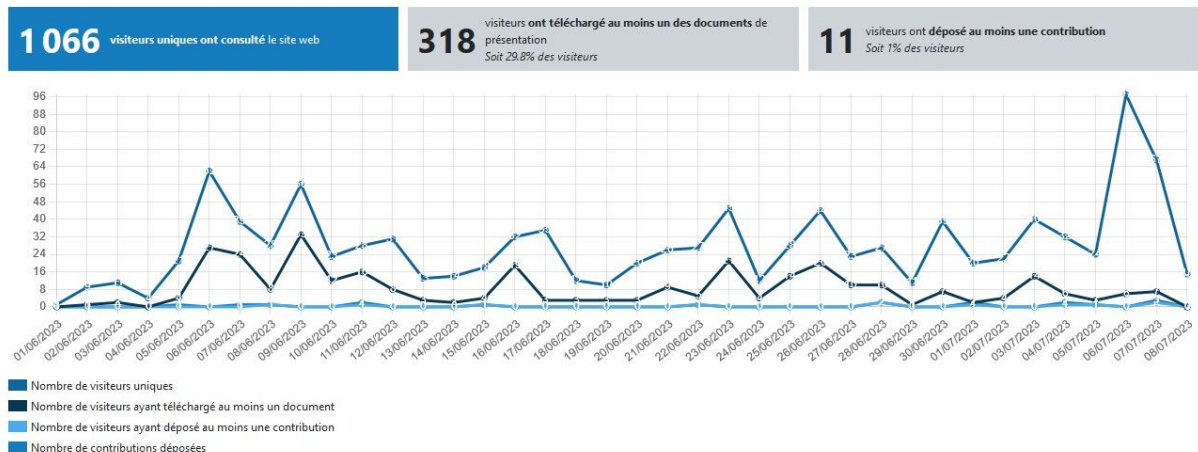
Établi en application des dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement

L'enquête publique sur la révision du plan local d'urbanisme de Neuilly-en-Thelle (60) s'est déroulée du 5 juin 2023 - 13 heures 30 au 8 juillet 2023 - 12 heures en application des dispositions prévues par le code de l'environnement.

De cette phase de l'enquête publique il convient de retenir :

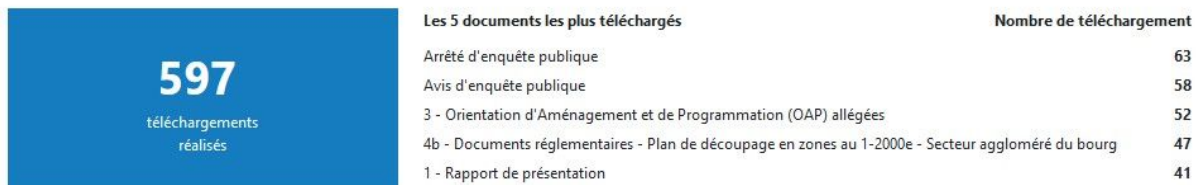
- Mobilisation du public : mobilisation notable pendant les permanences, principalement pour demande de renseignements. Les observations sont ensuite principalement faites *via* le registre dématérialisé ;
- Consultation du dossier : 1 066 visiteurs uniques du site hébergeant le dossier dématérialisé ;

Fréquentation



- Consultation du dossier (suite) : parmi ces 1 066 visiteurs, il y a eu 597 téléchargements relatifs à une partie du dossier accessible en totalité sur le site ;

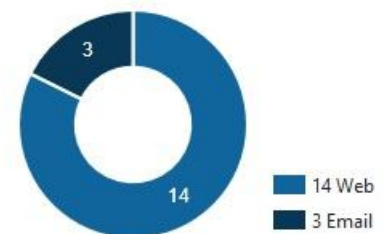
Téléchargements



- Attentes exprimées par les personnes favorables au projet : pas d'avis favorable clairement exprimé en tant que tel. Principalement des demandes et remarques d'ordre personnel ;
- Attentes exprimées par les personnes défavorables au projet : une seule contribution a donné un avis défavorable. Le sujet, très sensible aujourd'hui, est celui motivé par la zone en tension sur la quantité de la ressource en eau et en l'absence d'étude sur les volumes prélevables. Cette absence d'étude ne permet pas de mettre en adéquation le développement envisagé par la commune (population économie...) et la ressource disponible (actuelle et future). Des objections ont été présentées sur le règlement de zones, le zonage, etc. ;
- Observations et remarques du public :



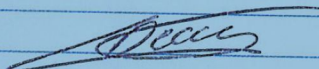
Contributions



17 contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé dont 3 anonymement et 7 contributions sur le registre papier.

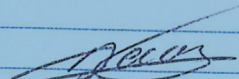
1. REGISTRE PAPIER

✚ **Observation n°1** : le 5 juin 2023, Monsieur Michel DECAMP.

Monsieur Michel DECAMP, nous se dit
pour la collecte et la gestion des eaux pluviales par
infiltrations (puits, tranchées filtrantes, fossés drainants etc.)
merci de maintenir dans le règlement de zones UB et d'aj
une distance minimale de 5m par rapport à la limite de
propriété afin de respecter les normes de construction D.T.U.
à Neuilly le 5.6.2023 

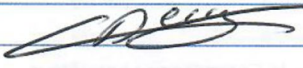
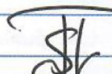
Pas d'avis au projet de modification du PLU de Neuilly-en-Thelle

✚ **Observation n°2** : le 5 juin 2023, Monsieur Michel DECAMP.

Concernant la parcelle AD 0068, je souhaite que le classement
initial en UB soit maintenu. L'écoulement et le tout à l'égout
desservant la parcelle, les bords à l'origine pour se retourner
en utilisant le petit chemin perpendiculaire au chemin de
Neuilly.
à Neuilly le 5.6.2023 

Pas d'avis au projet de modification du PLU de Neuilly-en-Thelle, une objection sur le zonage.

Précision de Monsieur Michel DECAMP relative à l'observations n°2 :

10.6.2023
Mons DECAMP Michel
Suite à ma précédente intervention du 5.6.2023
une erreur a été inscrite concernant la parcelle
n° AD 60 au lieu de AD 68. que je souhaite
maintenir en zone constructible
 

✚ **Observation n°3** : le 20 juin 2023, Mademoiselle PEIRERA et Monsieur RICARD.

Le 20/06/23 Joho3.


Nous sommes M^r RICARD et M^{lle} PEIRERA, 18 rue Paul Demany cadastré AC 118 et AC 119 profitant de la modification de plan local d'urbanisme et de la suppression des terres appartenant à M^{lle} et M^{lle} Foubey.

Nous aimerions savoir, si il y a une possibilité d'avoir un accès direct de notre terrain au parking? Nous permettant de rentrer nos voitures sur notre terrain libérant ainsi des places de stationnement aussi bien sur la rue Paul Demany et que sur le futur parking.

Le parking sera un lieu de passage pouvant donc entraîner un souci de sécurité important et de vis à vis sur mon terrain ainsi qu'un problème sonore (possibilité d'un mur sonore?) avec le passage des voitures.

Restant à disposition pour recevoir des idées concernant à titre les parties précitées concernées.

Bien à vous



cf plan parcellaire en annexe.

Le plan parcellaire est annexé au présent rapport.

Pas d'avis au projet de modification du PLU de Neuilly-en-Thelle.


✚ **Observation n°4** : le 23 juin 2023, Monsieur Pascal PIOT.

Le 23 juin 2023.

Je suis étonné par la future réglementation sur les clôtures sans battant de 80cm et grillages portails. Avec ce type de clôture et les tempêtes nécessaires, il y a eu une série plusieurs dégâts, et les architectes sont plutôt mal faits.

Il y a des zones où la pierre est par exemple de construction de qualité, et franchement le prochain soir.

Peut-on modifier le règlement?



Pas d'avis au projet de modification du PLU de Neuilly-en-Thelle, une objection sur le règlement de zones.

Vendredi 23 juin 2023

Mme COLNOT Raymond 13 rue du Helle 60530 Ercuis.

Je souhaite que le classement initial de la parcelle AD 56 soit maintenu en UB sachant :

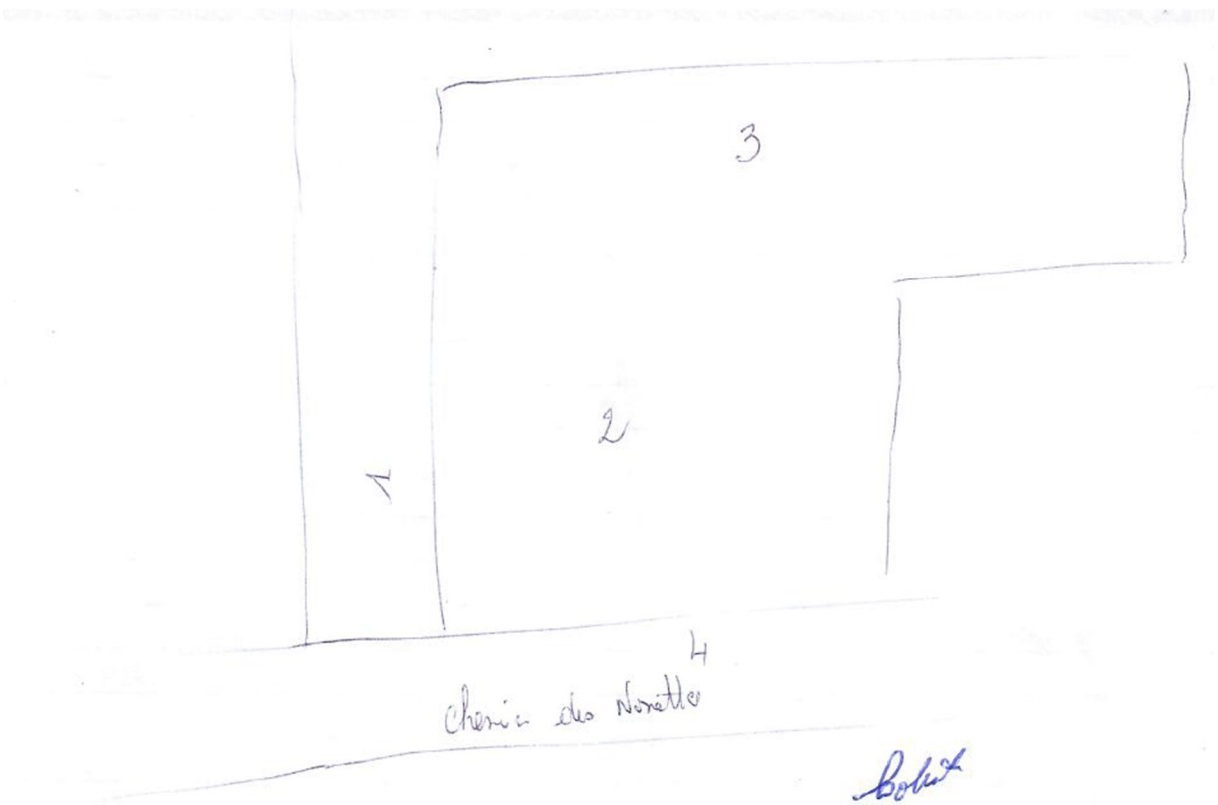
- 1) aucune mitoyenneté avec la zone agricole
- 2) pas de fond de jardin (reclassement de toute la propriété)
- 3) qualité de site inexistante
- 4) Aucune haie (les haies appartenant à nos voisins)
- 5) Aucune espèce animale ou végétale remarquable.
- 6) potager sans aucun arbre
- 7) les deux parcelles encastées dans notre terrain restant constructibles
- 8) double préjudice
 - 1) perte sur la valeur du terrain
 - 2) frais de succession acquittés en 2018 sur terrain constructible
- 9) aménagement et cas possible au regard de la parcelle avant 2018.

Voici les quatre photos plus plan p 8 et 9 Colnot.

Les quatre photos sont remises ci-après, ainsi qu'un plan manuscrit.








Pas d'avis au projet de modification du PLU de Neuilly-en-Thelle, une objection sur le zonage.

✚ **Observation n°6** : le 8 juillet 2023, Monsieur Jean-Luc CAUX.

Monsieur Jean-Luc CAUX, sous sa dictée
Pour quelles raisons, la limite entre zone Nj et zone UA au droit
de la parcelle 25 (si rue Paul Demoury) a-t-elle été définie ?
Je trouve que cette limite n'est pas assez proche de la rue Paul
Demoury.
Le 08/07/2023


Pas d'avis au projet de modification du PLU de Neuilly-en-Thelle, une objection sur le zonage.

2. REGISTRE DEMATERIALISE

Remarque du Commissaire-enquêteur : la contribution n°1 (Web) est une copie de la page du registre à l'issue de la permanence n°1.

Observation n°2 : le 8 juin 2023, madame Valérie GUILLEMOT.

Contribution n°2 (Web)

Proposée par GUILLEMOT Valérie
(vguillemont@outlook.fr)
Déposée le jeudi 8 juin 2023 à 07h37
Adresse postale : 12 rue Simone Veil 60530 NEUILLY EN THELLE

Bonjour

J'étais passée à l'urbanisme, pour poser une pergola bioclimatique 3m x 4m adossée à ma maison, et côté jardin (non côté rue), mais les pergolas ne figuraient pas dans le PLU, dans ma zone, mais dans d'autres zones de Neuilly-en-Thelle, elles sont autorisées, pourquoi ??

Je me permets de revenir donc sur ma demande, je ne vois pas l'inconvénient.

Cordialement



Pas d'avis au projet de modification du PLU de Neuilly-en-Thelle, une objection sur le règlement de zones.

- ✚ **Observation n°3** : le 7 juin 2023, indivision THIERPONDY et Madame Marie-Christine VERHALLE.

Suite à notre visite de ce lundi à la Mairie de Neuilly-en-Thelle pour consulter l'enquête d'utilité publique concernant le nouveau PLU.

¶

Nous voudrions mettre une objection sur le rapport de présentation, c'est page 90 sur les zones rendues à l'agriculture, secteur le Fossé Lecomte. La parcelle X-344 ne figure plus en ZONE AUe, et pourtant nous avons une promesse d'achat de la Thelloise pour acheter les parcelles X-343 et X-344 pour une surface de 64 283 m² et 50 825 m².

¶

D'autre part nous avons une autre demande concernant le Mare de Voussy, section 25 pour une superficie de 1 ha 36 ca, qui se situe derrière la clinique vétérinaire, cette surface est trop petite pour être exploitée par un agriculteur, aussi si vous aviez des possibilités de la mettre en zone constructible ou pour des aménagements paysagers de la commune ou autre.

Sinon c'est en friche.

¶

Nous espérons que vous prendrez en considération nos demandes, et que nous aurons une réponse favorable.

Le plan parcellaire est annexé au présent rapport.

Pas d'avis au projet de modification du PLU de Neuilly-en-Thelle, deux objections sur le zonage.

- ✚ **Observation n°4** : le 11 juin 2023, Regroupement des Organismes de Sauvegarde de l'Oise (ROSO).

Contribution n°4 (Web)

Proposée par male ROSO
(d.male@free.fr)

Déposée le dimanche 11 juin 2023 à 18h50

Adresse postale : 86 rue de la libération 60530 mesnil en thelle

Le ROSO dépose ce jour son avis sur la révision du PLU de Neuilly en Thelle (voir document joint). Cet avis est défavorable et motivé par la zone en tension sur la quantité de la ressource en eau et en l'absence d'étude sur les volumes prélevables . Cette absence d'étude ne permet pas de mettre en adéquation le développement envisagé par la commune (population économie..) et la ressource disponible (actuelle et future). Didier Malé président du ROSO

Nous rappelons tout d'abord que l'élaboration et la révision des documents d'aménagement de territoire interviennent maintenant dans le contexte du dispositif ZAN et du réchauffement climatique et de ses nombreuses conséquences.

Notre territoire est traversé par des rivières et recèle des ressources en eau qu'il faut déjà partager entre communes, EPCI, syndicats et usagers. Tout ceci c'est la nature qui l'a décidé et pas un découpage administratif. Le territoire du bassin versant de l'esches (sans structure du SAGE) est maintenant situé dans un secteur de grande tension qui va conduire d'ici peu à des restrictions fortes mais aussi des engagements forts des élus en charge de ces sujets.

Le contexte du changement climatique va entraîner une diminution de la recharge des nappes de l'ordre de 10 à 20% par rapport à l'état actuel. Le secteur du sud de l'Oise est déjà en grande tension (assec de rivières, piézomètres en crise, disparition de zones humides).

Est-il possible de poursuivre un développement économique comme planifié dans le SCOT de la Thelloise (version actuelle et future) vis-à-vis de la ressource en eau ? La réponse tient probablement dans une vision partagée de nos territoires pour le domaine de l'eau.

Le projet d'aménagement et le PADD de la révision du PLU de Neuilly en Thelle semble ignorer beaucoup d'éléments et de données en ce qui concerne la ressource en eau disponible et la qualité de la ressource. En page 20 du rapport de présentation, beaucoup d'erreurs et d'imprécisions sont mentionnées à ce sujet. En effet le captage classé grenelle par la préfecture en 2013, n'a pas fait l'objet du respect de la dynamique de prévention pour une reconquête de la qualité de l'eau. Cette inaction et le non respect de l'arrêté préfectoral a conduit le ROSO à engager une procédure juridique contre le syndicat des eaux du plateau de Thelle. Face à cette mauvaise qualité, la collectivité s'est vue contrainte à multiplier les traitements de l'eau pour supprimer pesticides et nitrates. Ceci a, pour l'abonné un cout très important. Coté quantité, le sous bassin de l'Esches est classé secteur en tension dans le SDAGE Seine Normandie et fait l'objet d'un rapport et d'une étude précise du BRGM.

Le piézomètre de mesure la nappe du secteur, piézomètre de référence dans les données de suivies est situé sur la commune de Neuilly en Thelle et montre un déficit chronique (données du BRGM communiquées deux fois par mois aux membres du comité ressource en eau). Il faut noter que ce secteur alimente également plusieurs communes du Val d'Oise en eau potable.

Aussi le ROSO précise qu'il ne peut être envisagé de développement économique, population ou irrigation agricole qu'au regard d'une étude volumétrique sur les volumes prélevables dans le secteur du sous bassin de l'Esches dont fait parti la commune de Neuilly en Thelle.

La dynamique du territoire du sous bassin de l'Esches n'existe pas actuellement dans la création d'un SAGE pouvant traiter de la totalité de la politique de l'eau sur ce secteur.

Cette étude n'existant pas dans le projet présenté, le ROSO émet **un avis défavorable** à cette révision du plan local d'urbanisme.

Il convient de pouvoir chiffrer avec précision les besoins futurs de consommations envisagées vis-à-vis des secteurs d'activité (industrie, population et agriculture). En fonction des ses besoins futurs et de la ressource disponible, il conviendra d'ajuster dans le projet de PLU le développement envisagé.

Nous proposons à Monsieur le Commissaire enquêteur de conditionner son avis à la réalisation d'une étude quantitative sur la disponibilité de la ressource en eau du sous bassin de l'Esches.

Remarque du Commissaire-enquêteur : la contribution n°5 (Web) est la carte de l'unité hydrographique Oise-Aisne en annexe de la contribution n°4 (Web).

Avis défavorable au projet de modification du PLU de Neuilly-en-Thelle.

✚ **Observation n°6** : le 15 juin 2023, Monsieur et Madame PERICAS.

Contribution n°6 (Web)

Proposée par PERICAS Marion et Adrien
(marion.pericas@gmail.com)

Déposée le jeudi 15 juin 2023 à 15h09

Adresse postale : 8 rue des Marronniers 60530 Neuilly en Thelle

Bonjour,

Le futur règlement de la zone UB n'autorise que les clôtures composées d'un muret de soubassement compris entre 70 et 80cm de hauteur, surmonté d'une grille ou d'une barrière. Or pour le règlement de la zone UA vous autorisez les murs pleins. Je trouve dommage cette restriction sur Neuilly-en-Thelle qui est pourtant située à proximité de carrière de pierre. Le futur secteur UB est déjà composé de maisons avec clôture en mur uniquement. Il serait préférable d'autoriser également les murs pleins dans la zone UB, en limite séparative et sur rue, tant que l'on respecte le caractère architectural des habitations environnantes. De plus, un muret de 70 à 80cm de hauteur ne permet pas d'y inclure les différents coffrets de réseaux.

Bien qu'interdit dans le règlement, n'autoriser QUE des murets surmontés d'une grille, favoriserait malheureusement l'installation sans autorisation de brises vues très peu esthétique à mon sens.

Comptant sur votre compréhension,

Pas d'avis au projet de modification du PLU de Neuilly-en-Thelle, une objection sur le règlement de zones.

✚ **Observation n°7** : le 22 juin 2023, Indivision BRAQUE.

Nous voudrions vous soumettre nos objections concernant le déclassement de la parcelle AD188 en zone Nj dans la future version du PLU.

La famille BRAQUE étant résidente à Neuilly-en-Thelle depuis 1890, en temps qu'exploitant agricole, nous avons hérité en 2008 du corps de ferme situé au 24 rue de Paris. Le bâti ayant été vendu par lots, il reste donc la parcelle AD188 de 3564 m² en notre possession, classée en zones UA et UB sur le PLU en cours actuellement. Cette parcelle est entourée de murs et n'est accessible que par passage chez un voisin, il faudra démolir un mur sur la rue de Paris.

Suite à une promesse de vente avec un lotisseur en 2016, après plusieurs demandes d'aménagement refusées par la mairie, nous avons d'un commun accord avec le lotisseur abandonné ce projet en 2020.

Nous avons signé une nouvelle promesse de vente le 15/11/2021 avec la SCI Da Costa, après avoir rencontré M.le Maire pour étudier la faisabilité de leur projet (3 maisons de la même famille, réalisation d'une voie d'accès privée, raccordements aux réseaux, démolition de hangars agricoles). M.le Maire s'engageant oralement à reclasser la zone UB en UA.

En mars 2022 à la parution du PADD, nous découvrons le déclassement partiel de la parcelle AD188 en zone verte, et en page 4 la notification de l'effort de réhabilitation des corps de ferme. Les 2 points paraissant en contradiction, nous l'avons fait remarquer lors de la réunion publique de présentation du PADD et sur le registre de doléances de l'enquête. Nous n'avons pas eu de réponses.

Le 29/08/2022 : dépôt d'un permis d'aménager n° PA 060 450 22 T0002, (à notre nom), rejeté le 20/01/2023 pour manque de précisions

Le 14/10/2022 avant l'approbation du PLU au conseil municipal , nous avons réitéré notre demande de reclasser le terrain

Nouvelle mise au point avec M. le Maire, qui est favorable à la construction de 3 maisons en respectant le PLU

Le 21/03/2023 : dépôt d'un permis de démolir au nom de la SCI Da Costa (2 hangars et mur permettant l'accès au terrain) n° PA 060 450 23, T0001, accordé le 25/04/2023

En mai 2023 : dépôt d'un nouveau permis d'aménager au nom de la SCI Da Costa, à ce jour en cours d'instruction

Nous vous sollicitons afin de reclasser ce terrain en zone constructible sur le prochain PLU, pour que ce terrain continue de vivre et permette à une famille de se regrouper.

Nous espérons que vous prendrez en considération nos demandes, et que nous aurons une réponse favorable,

Les documents suivants sont annexés au présent rapport :

Plan cadastral AD188

Plan PADD

Page 4- livret orientation PADD

Photos AD188

Lettre du 09/06/2022 insérée dans le cahier de doléances lors de l'enquête du PADD

Lettre du 14/10/2022 à la mairie avant adoption du PLU en conseil municipal

Pas d'avis au projet de modification du PLU de Neuilly-en-Thelle, une objection sur le zonage.

🚧 **Observation n°8** : le 28 juin 2023, Monsieur Gérard AUGER.

Je propose les modifications suivantes:

En ce qui concerne les piscines les autoriser construites enterrées les risques de remontée de nappes sont acceptables pour ce type d'équipement, en avertissant du risque lors de la délivrance du permis de construire éventuellement.

Je propose également de réduire à quatre mètres la distance par rapport aux limites séparatives.

En ce qui concerne les clôtures aligner le règlement de la zone UB sur celui de la zone UA

En ce qui concerne la zone UAJ permettre la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

Pas d'avis au projet de modification du PLU de Neuilly-en-Thelle, une objection sur le règlement de zones.

🚧 **Observation n°9** : le 28 juin 2023, anonyme

Bonjour, je viens déposer une contribution pour le projet PLU de la ZONE UB.

Je demande à ce que les clôtures en composite ou ALU rentre dans le PLU de la zone UB.

A ce jour, les limites de rue doivent être délimiter par un muret de 80 cm surmonté de grillage et les limites séparatives avec les voisins doivent être délimiter par une muret et un grillage ou uniquement un grillage.

Hors dans mon environnement proche et lointain, il y a beaucoup de clôture en composite.

Ce type de clôture permet de préserver l'intimité et le discrétion de chacun des habitants. Elle est facile d'entretien et ne se détériore pas dans le temps.

Par ailleurs cette demande est une confirmation d'une grande partie des habitants de la zone car un grand nombre de parcelle en sont déjà délimités par ce genre de clôture.

Ci joint quelques photos de clôtures composite avec ou sans muret.

Les trois photos sont remises ci-après.

Pas d'avis au projet de modification du PLU de Neuilly-en-Thelle, une objection sur le règlement de zones.



Observation n°10 : le 28 juin 2023, Monsieur Gilles FEUTRY.

Le PLU n'autorisera en zone UB de ne construire que des clôtures avec muret entre 70 et 80 cm surmonté d'une grille ou d'une barrière.

Il faudrait autoriser la construction de murs pleins d'environ 1m80 en limite séparative et sur la rue pour faciliter l'entretien

côté esthétique

Pouvez-vous revoir ce point ?

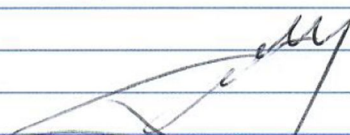
Pas d'avis au projet de modification du PLU de Neuilly-en-Thelle, une objection sur le règlement de zones.

Observation n°11 : le 1^{er} juillet 2023, Monsieur Gilles FEUTRY.

En zone NJ en parallèle de la rue Paul Demouy, ne serait-il pas judicieux de garder un tracé fond de jardin sans découpage et plus direct comme en annexe ?



Précision de Monsieur Gilles FEUTRY relative à l'observations n°11 du registre dématérialisé :

Commentaire supplémentaire à contribution
n°11 (web) nous précisant que la limite NS UA
pour la parcelle 39 n'est pas à 50 mètres de
la rue Paul Demany.
Mr Feutry Gilles 

Pas d'avis au projet de modification du PLU de Neuilly-en-Thelle, une objection sur le zonage.

+ **Observation n°12** : le 4 juillet 2023, Madame Aurélie DERYCKE

Concernant la Zone UA :

Est-ce que les pergolas sont considérées comme des carports dans les matériaux autorisés?

De plus, pour les abris de jardin serait-il possible d'accepter également les façades en parpaing enduit?

Pas d'avis au projet de modification du PLU de Neuilly-en-Thelle, une objection sur le règlement de zones.

+ **Observation n°13** : le 4 juillet 2023, Réseau de Transport d'Electricité, Madame Sophie GUIDONI

Dans le cadre de l'Enquête Publique relative à la procédure citée en objet, je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe le courrier formulant les observations du Réseau de Transport d'Electricité

L'avis complet de RTE est annexé au présent rapport (4 pages).

Pas d'avis au projet de modification du PLU de Neuilly-en-Thelle, quatre objections sur le règlement de zones.

Observation n°14 : le 5 juillet 2023, consorts MEZONNIAUD / POTTIEZ.

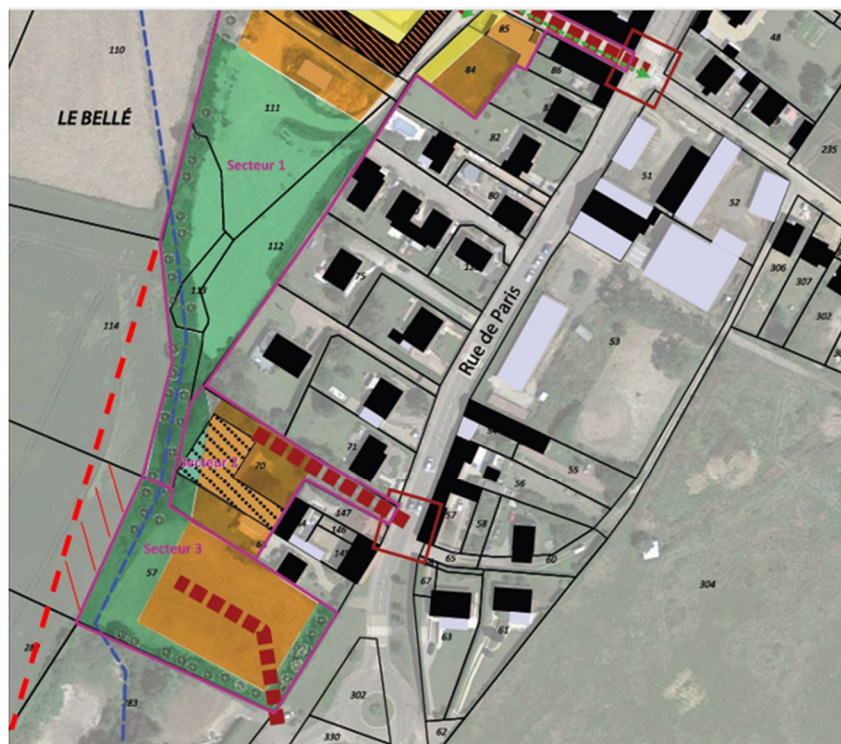
Vous trouverez en pièce jointe nos observations liées à l'enquête publique pour la révision générale du PLU de la commune. Nous espérons que vous prendrez en considération nos remarques et que ces dernières trouveront une réponse dans votre rapport à venir.

L'ensemble des observations est annexé au présent rapport (5 pages).

Cette observation a été complétée le 8 juillet 2023, pour donner suite à entretien en présentiel avec Monsieur Baptiste MEZONNIAUD.

Remarque du Commissaire-Enquêteur : par suite d'une mauvaise lecture de ma part de l'arrêté municipal, j'ai indiqué à Monsieur MEZONNIAUD qu'il disposait de la fin de la journée du 8 juillet pour compléter son observation. Le registre dématérialisé ayant été clos à 12 heures le 8 juillet, j'ai accepté de recevoir le complément d'information sur ma boîte électronique personnelle. Ce complément est remis ci-après :

« § **Complément à la contribution sur le secteur 3 de l'OAP "corps de ferme du Bellé"** et la cohérence avec le règlement de zonage. Afin de permettre la création des quatre logements évoqués dans le règlement de l'OAP et pour éviter que ce dernier se confronte au règlement du zonage UB sur l'emprise au sol, il est nécessaire d'adapter le découpage de la limite du secteur. Ainsi, est-il possible de tirer droit depuis le trait violet du secteur 1 pour rejoindre l'arrière de la parcelle de l'ancienne station d'épuration (trait épais en pointillé rouge sur le schéma ci-après) ? Cette option permettrait d'agrandir l'emprise du secteur 3 et éviterait le blocage dû à la limite de 40% d'emprise au sol pour pouvoir faire 4 logements comme prévu depuis le départ. Cela ne changerait pas les fondamentaux et la zone agrandie (hachures rouges sur le schéma) pourrait rester en "zone verte". »



LÉGENDE	
	Périmètres des secteurs soumis aux OAP
	Emprise destinée à la création de logements, hébergements touristiques ou activités de services, commerces ou artisans sur bâti existant (à condition de ne pas porter atteinte à la tranquillité du voisinage du point de vue 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

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 m ² Densité : 19 logements / ha	
Secteur 2 : 2 logements maximum sur l'emprise de la parcelle n°70. Superficie constructible : 1600 m ² Densité : 19 logements / ha	
Secteur 3 : 4 logements maximum sur l'emprise de la parcelle n°57 Superficie constructible : 2500 m ² Densité : 16 logements / ha	

« § Complément à la contribution sur l'emplacement réservé n°5 : le croquis en pièce jointe m'a été transmis par la mairie cette semaine pour présenter l'aménagement projeté. En complément à notre première contribution, il paraît utile de préciser que l'indivision propriétaire des parcelles AM 21 et AM 22 a déjà réglé des frais de succession avec une estimation basée sur la valeur d'un terrain bâtissable de zone UB pour ce qui est de l'emprise de l'ER n°5.

Pour quelle(s) raison(s) cette zone passe-t-elle en UP ?

Dans le cadre des discussions du moment visant à trouver un compromis sur la vente dudit terrain au prix du m2 bâtissable, pourquoi la mairie s'oppose-t-elle au maintien d'une servitude pour désenclaver le reste de la parcelle AM 21 non concernée par l'ER ?

En application de l'article 683 du code civil, l'endroit le moins dommageable est l'accès sur l'emprise de l'emplacement réservé puisqu'en tout état de cause, l'accès via la rue de Paris sur la parcelle AM 22 est très insuffisant et peu sécurisé comme illustré sur mon schéma annoté ci-après. Sans servitude de passage, le projet de rénovation pour créer un gîte/meublé touristique ne pourra pas se mettre en place faute d'accès suffisant pour les véhicules depuis la rue de Paris.

Autrement, je propose une 2ème option pour la servitude avec un portail donnant entre le reste de l'AM 21 non concerné par l'ER et la cour de la bibliothèque. »



Le croquis mentionné dans ce texte est annexé au présent rapport.

Pas d'avis au projet de modification du PLU de Neuilly-en-Thelle, des objections sur le règlement de zones et sur le zonage.

Observation n°15 : le 7 juillet 2023, anonyme.

Voici mes remarques concernant la zone UB :

Clôture:

- La taille du muret, portée à « 70 à 80cm » paraît trop petite, surtout pour y intégrer les « annexes techniques » qui peuvent être plus grands que 70cm et selon la nature du terrain. Il faudrait permettre un peu plus de flexibilité
- Le terme « barrière » pour la clôture n'est pas assez explicite ; quid des clôtures en aluminium ou PVC, à barreaudages horizontales, qui sont assez modernes, esthétiques et permettent de préserver l'intimité ? Le PLU actuel est plus clair et pertinent, sans tout autoriser
- En limite séparative avec une zone agricole ou naturelle, seules les haies sont autorisées ; cela signifie qu'une maison dont la limite est sur rue est avec une zone agricole ou naturelle, avec la route dans la zone agricole ou naturelle, ne pourra pas mettre de portail ou portillon et ne pourra pas clôturer sa maison autrement qu'avec une haie. Cela est extrêmement contraignant car la maison sera ouverte sur la route
- Selon l'implantation des « annexes techniques », il n'est pas toujours possible de les intégrer dans la clôture
- Les coffrets électriques collectifs ou non resteront peu visibles depuis l'espace public : cela n'est pas possible puisque les coffrets électriques doivent être accessibles pas Enedis à tout moment

Performances énergétiques et environnementales :

- Les « panneaux photovoltaïques nécessairement installés au nu de la couverture utiliseront des teintes analogues aux matériaux : dans le cas d'une toiture de teintes claires, cela signifie que le panneau sera donc aussi clair ; cela limite la performance du panneau puisque plus un panneau photovoltaïque est foncé, plus il est efficace. Cet article est donc contraire aux exigences de performances énergétiques et environnementales auquel il se rapporte.
- De même « les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue » : cela peut empêcher le positionnement optimal de ces éléments. Sans compter que les nuisances sonores de ces éléments : empêcher certaines installations peut être contraire à la volonté d'atténuer ces nuisances.

Stationnement : « minimum 2 places non couvertes par logement, dont au moins une restera non imperméabilisée » : ces places sont généralement côte à côte et devant les garages. Pratiquement, cette disposition risque d'empêcher tout revêtement perméable sur les allées de garage. Si l'objectif est louable (non-imperméabilisation des sols) cet objectif devrait être porté sur l'ensemble du terrain plutôt que sur quelques m² de terrain, avec une contrainte qui peut s'avérer importante.

Pas d'avis au projet de modification du PLU de Neuilly-en-Thelle, des objections sur le règlement de zones.

Observation n°16 : le 7 juillet 2023, Indivision TROUART.

Contribution n°16 (Web)

Proposée par INDIVISION TROUART

(isabelle.trouart66@wanadoo.fr)

Déposée le vendredi 7 juillet 2023 à 15h38

Adresse postale : 14 rue de Beauvais 60530 NEUILLY EN THELLE

Monsieur,

Veillez trouver ci-joint notre contribution.

Cordialement

Isabelle TROUART

La contribution de l'indivision TROUART est annexée au présent rapport (7 pages).

Pas d'avis au projet de modification du PLU de Neuilly-en-Thelle, des objections sur le règlement de zones et sur le zonage.

Observation n°17 : le 7 juillet 2023, Monsieur et Madame DROUIN.

Nous sommes propriétaires du 19 rue Paul Demouy (terrains AC 36 et 35) et nous avons la possibilité de construire jusqu'à une bande de 50 m depuis la rue .

Après passage en mairie semaine dernière pour rencontrer le service de l'urbanisme je demande à ce que ce mail soit intégré dans le registre de consultation en tant que contribution à l'enquête qui se termine le 8 juin .

Vous proposez de réduire cette bande selon pointillé avec un décroché qui ne s'explique pas (indiqué dans le plan ci dessous et plan en pj).

Nous demandons à intégrer la modif proposée sans le décroché et de remonter la pointillé à la limite de 50 m comme actuellement .

Par ailleurs pour optimiser le stationnement qui est déjà problématique dans la rue et tout le quartier maintenir le stationnement dans la rue tel quel malgré les parkings en plus qui sont prévus sur l'emplacement des serres de la famille Feutry .

Enfin si vous pouviez prévoir un accès voirie par le fond de notre terrain (et des terrains voisins) , cela permettrait aussi de prévoir des places de pkg sur le fond des jardins .



Pas d'avis au projet de modification du PLU de Neuilly-en-Thelle, une objection sur le zonage.

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, vous disposez de quinze jours pour produire un mémoire si vous souhaitez ajouter des remarques.

Restant à votre disposition pour tous compléments, je vous prie de croire, Monsieur le Maire en l'expression de mes respectueuses salutations.

Fait à Berneuil-en-Bray, le 12 juillet 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Seveque', is written over a large, diagonal, hand-drawn scribble that spans across the signature.

Jean-Louis SEVEQUE

Accusé de réception

Le 12 juillet 2023

Monsieur Bernard ONCLERCQ
Maire de Neuilly-en-Thelle

Pereira M. Isabelle

Annexe Contribution
repart - par 3.

PLAN PARCELLAIRE

(1 page)

Commune de **NEUILLY EN THELLE**

Propriété de : **M. et Mme BROSS**

Cadastrée section : **AC, n° 118 n° 119**

Lot (s)

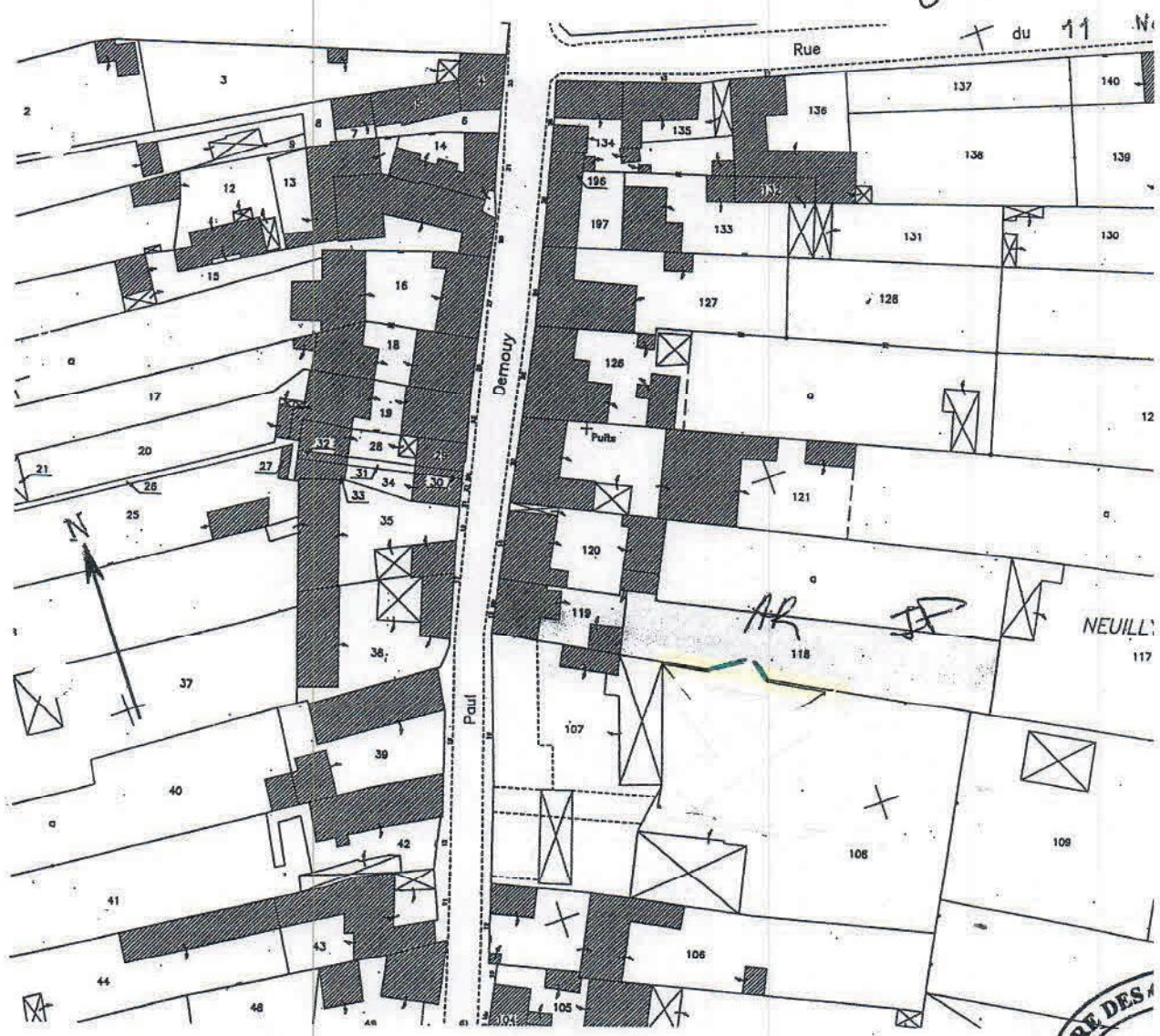
Lieu-dit : **18, rue Paul Demouy -**

Surface : **706 m²**

Annexé à la minute d'un acte reçu
par le Notaire soussigné
Le
31 JAN. 2006

Plan et surface sont conformes aux documents cadastraux

ECHELLE : 1/1000



Dossier n° : B2051144A

Date : 23 novembre 2005

Aménagement Environnement Topographie
Société d'Exercice Libéral A Forme Anonyme de Géomètres-Experts



2, rue Aristide Briand
B.P. 402
60114 Méru
Tél : 03 44.52.02.35
Fax : 03 44.52.20.29

9, rue Jean Jaurès
B.P. 225
60132 St Just-en-Chaussée
Tél : 03 44.77.62.30
Fax : 03 44.77.62.39

63, rue Saint Roch
95260 Beaumont-sur-Oise
Tél : 01 34.70.03.13
Fax : 01 39.37.72.30

12-14, rue St Germain
60200 Compiègne
Tél : 03 44.20.28.67
Fax : 03 44.77.62.39

51, rue
60530
Tél : C
Fax :



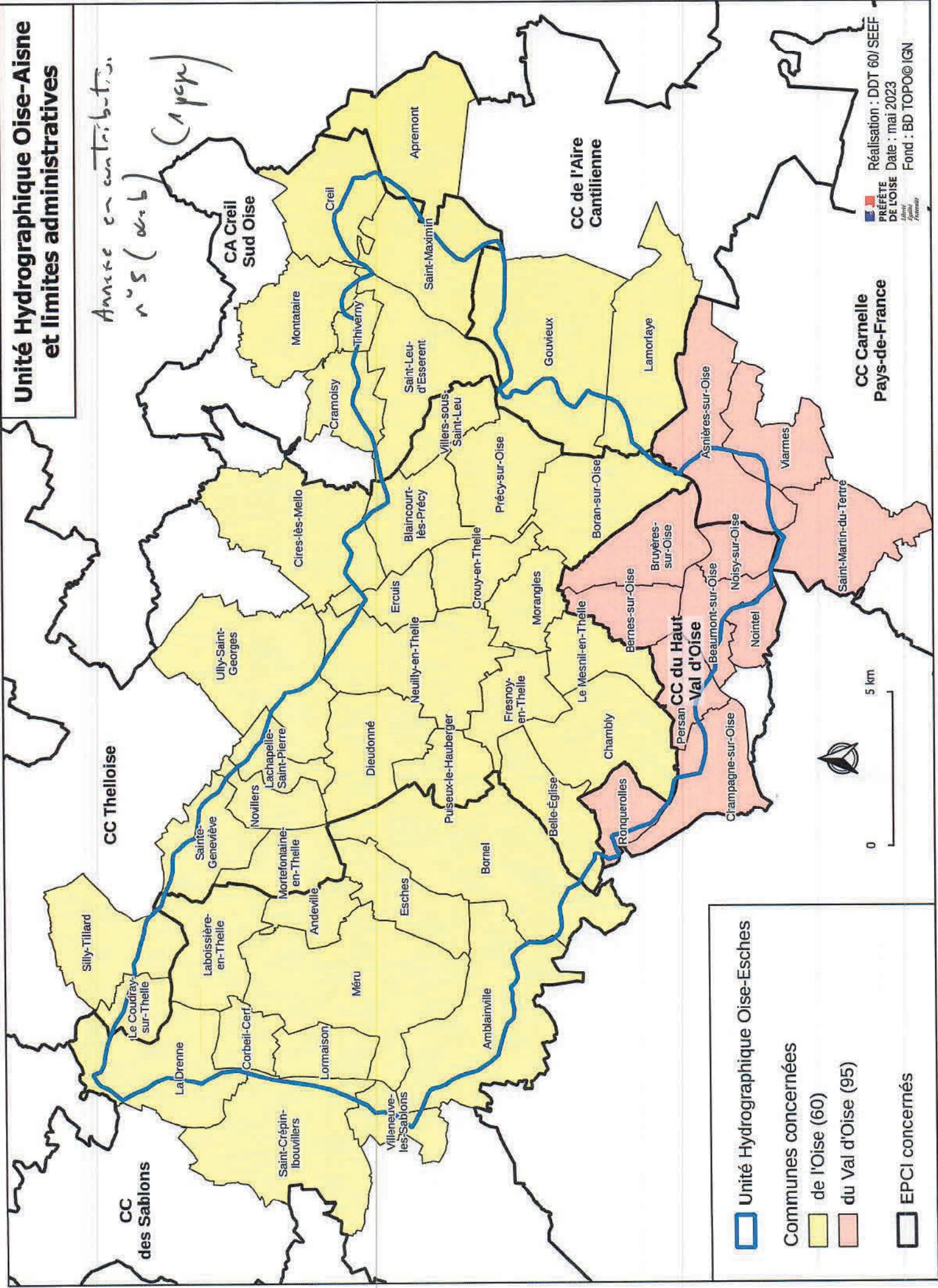
Légende : *Aucune contribution n° 3 urb.*
(Aperçu)

- ZONE PLU UE (416 300 m²)
- ZONE PLU 1AUe (170 100 m²)
- FONCIER OCCUPE (233 330m²)
- FONCIER DISPONIBLE (151 887 m²)
- FONCIER DISPONIBLE A MOYEN TERMIE (147 590 m²)
- FONCIER VOIRIE, DOMAINE PUBLIC :
- 31 083 m² EN ZONE UE
- 22 510 m² EN ZONE 1AUe

Echelle : 1/4 500^e
 Source : Cadastre, D.G.F.I.P., 2018
 Vue aérienne, Conseil Départemental de l'Oise, GéoPicardia, 2018
 CC Threlise
 2019

Unité Hydrographique Oise-Aisne et limites administratives

*Annexe en contribution
n°5 (arb) (1 page)*



Unité Hydrographique Oise-Esches

- Unité Hydrographique Oise-Esches
- Communes concernées de l'Oise (60)
- Communes concernées du Val d'Oise (95)
- EPCI concernés



Département :
OISE

Commune :
NEUILLY EN THELLE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BEAUVAIS
POLE TOPOGRAPHIQUE 29 RUE DU
DOCTEUR GERARD 60018
60018 BEAUVAIS CEDEX
tél. 03-44-79-54-42 -fax 03-44-79-55-17
cdf.beauvais@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AD
Feuille : 000 AD 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

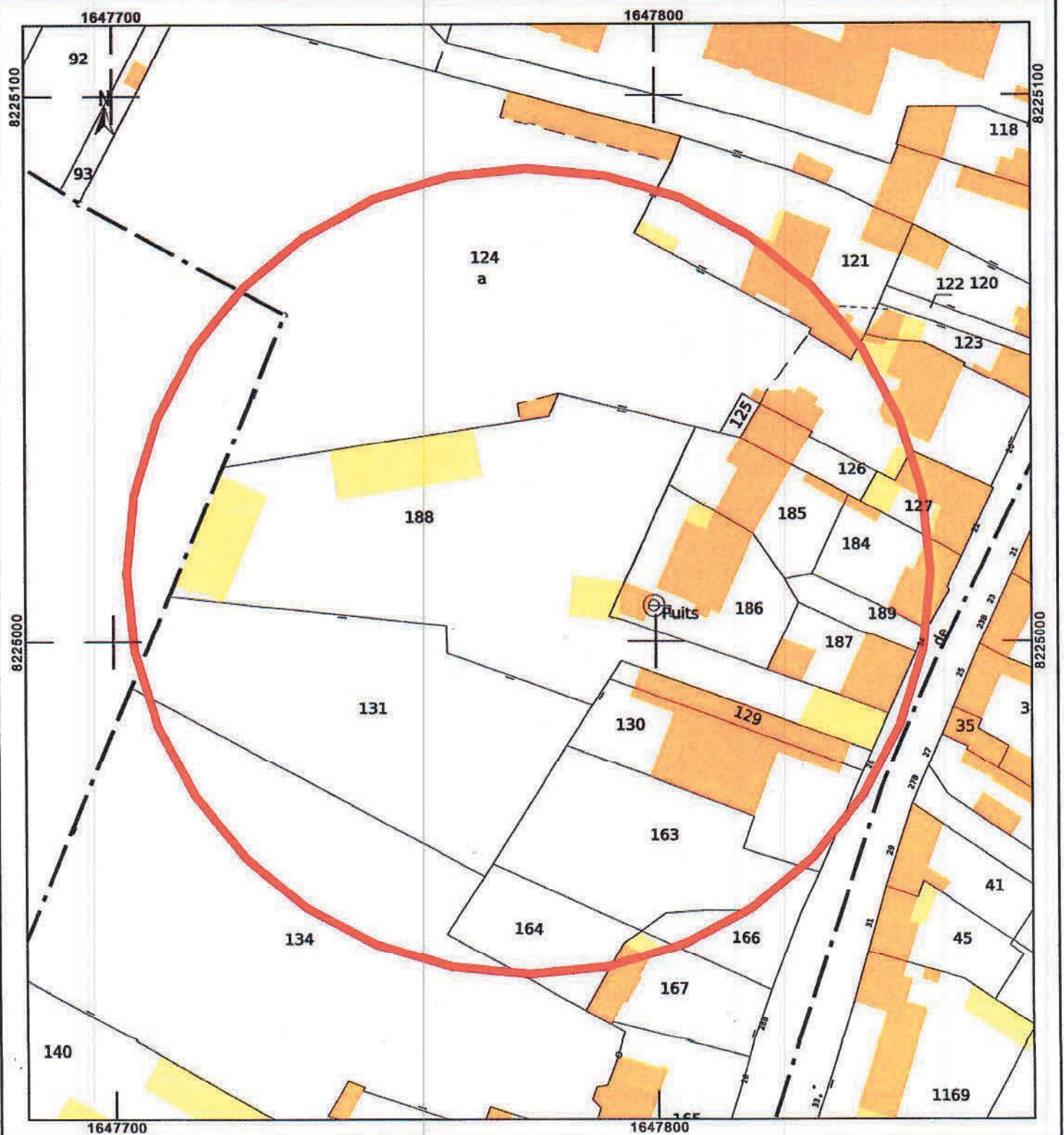
Date d'édition : 16/12/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

Annexe 2 contribution n° + (parcel)
(1 page)

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





- Voies tertiaires à optimiser
 - ↔ Nouvelle liaison à créer (à long terme)
 - Placette de retournement à aménager
 - Secteurs à enjeu de sécurisation / entrée
 - ⋯ Liaison douce/cyclable existantes à compléter
 - ▬ Liaison douce/cyclable, axe nord/sud à compléter
 - P Emprise à prévoir pour du stationnement
 - P Aire de covoiturage dont la visibilité est à améliorer
- Equipements, services et loisirs**
- Equipements d'intérêt collectif existant
 - ⊗ Projets d'équipements d'intérêt collectif
 - Espace de sports et loisirs existants à compléter
 - ↑ Emprise à considérer pour l'extension d'activités
 - ⊗ Polarités identifiées à confirmer et à recréer

Activités économiques

Espaces plantés et végétalisés à préserver pour des motifs environnementaux et paysagers

Annexe 3 contribution n°7 (web) (1 page)

Annexe 4 contributif n° 1 (web)
(1 page)

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

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

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

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

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

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

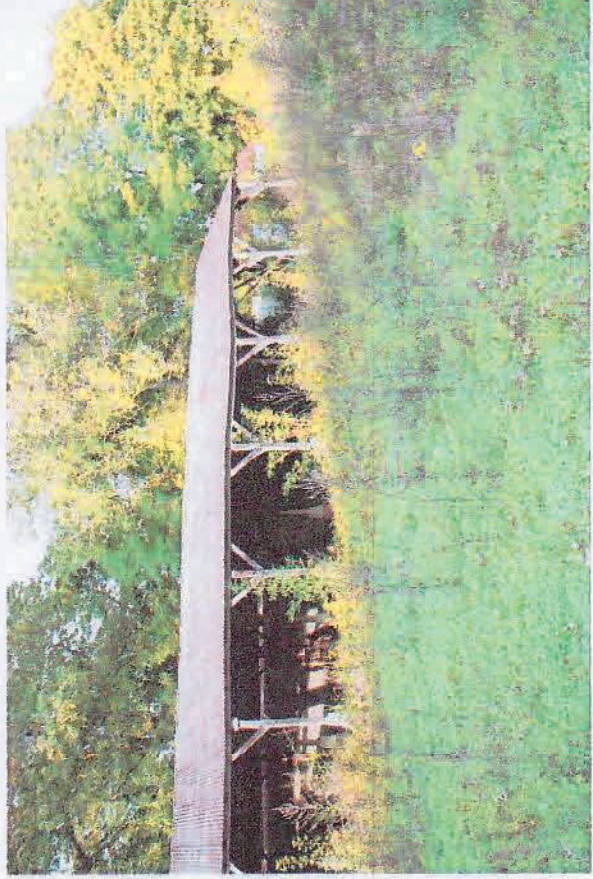
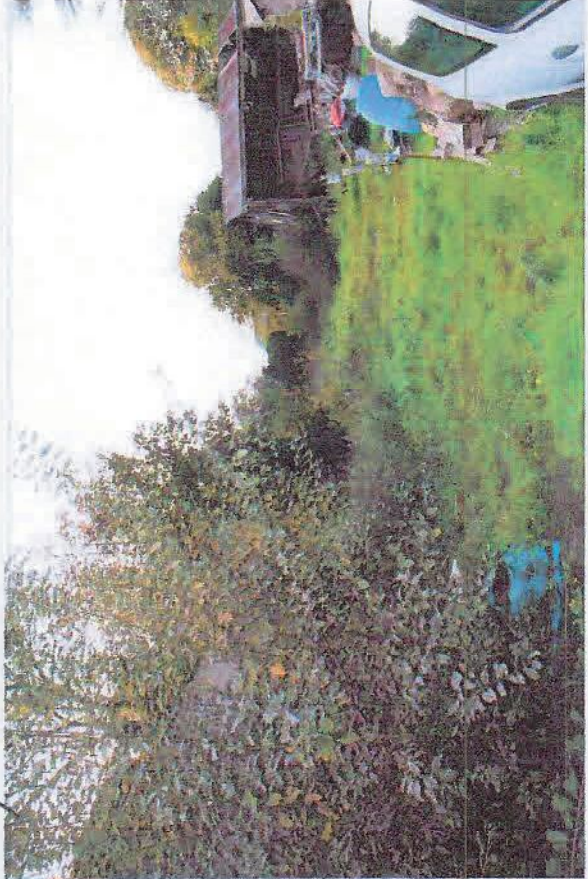
ORIENTATIONS PROPOSÉES

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

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

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

Amere s contribution n°1
(1 page)



Annexe à contribution n° 1 (web)
(1 page)

Messieurs BRAQUE Bernard et Daniel

Neuilly, le 9 Juin 2022

A l'attention de Monsieur Le Maire de Neuilly en Thelle

Monsieur Le Maire,

Suite à la présentation du PADD le 17 Mai 2022, nous constatons qu'une partie de notre propriété (parcelle AD188 située au 24 rue de Paris Neuilly en Thelle) a été classée en zone verte (d'environ 1200 M2).

Nous avons signé une promesse de vente concernant cette parcelle le 15 Novembre 2021 chez Maître PICARD, après avoir consulté le maire pour vérifier la faisabilité du projet envisagé par l'acquéreur, Monsieur DA COSTA et ses enfants.

Ils s'engagent à prendre en charge le VRD, la démolition du mur sur la rue de Paris pour l'accès au terrain. Cette propriété est close de murs et bâtie de deux hangars répertoriés au cadastre. Elle ne peut donc pas être considérée en terrain agricole, donc en zone verte.

L'acquéreur doit déposer un permis d'aménager avec plan d'architecte et géomètre, en cours de rédaction dans le mois qui vient. Il devrait conserver un des hangars pour utilisation en garage.

Il s'est engagé pour acheter une surface de 3659 M2. Que fera-t-il du terrain amputé de 1200 M2 non constructible, en plus des 600 M2 environ réservés pour l'accès de la rue de Paris.

Depuis 2016, il y a eu 2 promesses de vente signées auprès d'un lotisseur avec un nombre plus important de maisons, refusées par la mairie, nous demandant de réduire le nombre de pavillons et d'attendre que les infrastructures de la ville permettent d'accueillir de nouvelles constructions, ce que nous avons fait, sans résultat.

Nous estimons que le projet de 3 maisons est viable et qu'il est conforme aux orientations du PADD de poursuivre l'effort de construction avec réhabilitation des anciens corps de ferme.

D'autre part, il est entendu que le projet de Monsieur DA COSTA est réalisable avec le PLU actuellement en cours. Le prochain ne devant être appliqué que courant 2023.

Vous remerciant par avance de l'attention portée à notre demande, veuillez agréer, Monsieur Le Maire nos salutations distinguées.

Pour nous joindre :

Monsieur Bernard BRAQUE 15 rue Marceau Volland Neuilly en Thelle Tél : 0614822293

Monsieur Daniel BRAQUE 59 bld Lebegue Neuilly en Thelle Tél : 0601971808

PJ : 3 documents

Annexe + contribution n°7 (Web)
(2 pages)

Messieurs BRAQUE Bernard et Daniel

Neuilly, le 14 Octobre 2022

A l'attention de Monsieur Le Maire de Neuilly en Thelle

Monsieur Le Maire,

Nous avons constaté lors de la présentation du PADD que notre propriété cadastrée AD188 avec deux hangars agricoles bâtis sur ce terrain, était coupée en deux par décision administrative sans nous avoir consultés au préalable.

Nous ne pouvons accepter en aucun cas cette décision arbitraire de classer cette zone en « espace planté et végétalisé à préserver pour des motifs environnementaux ».

Cette parcelle étant close par des murs et inaccessible sans la destruction d'un mur donnant sur la rue de Paris ou demande de passage chez un voisin. Nous ne l'avons pas fait pour que la propriété ne soit vandalisée ou serve de lieu de dépôt de détritrus, d'envahissement de la part de certaines communautés...

Dans le PADD, il est noté qu'il faut poursuivre l'effort de construction, notamment la mutation des corps de ferme. La décision va à l'encontre de ce texte.

Nous avons signé une promesse de vente de ce terrain pour construire trois maisons avec voie d'accès privée le long du garage de carrosserie et peinture auto. Nous avons consulté la mairie qui n'a pas refusé ce projet, en se basant sur le PLU en vigueur en Novembre 2021 et avant de signer la promesse de vente en date du 15 Novembre 2021.

L'acquéreur se propose de réaliser la voirie privée et les réseaux, ce qui n'entraîne aucune dépense communale, avec fermeture par portail au niveau de la rue de Paris, les trois maisons du projet étant occupées par les membres d'une même famille avec enfants déjà scolarisés à Neuilly.

Une fois de plus nous avons du mal à comprendre ces décisions arbitraires qui anéantissent tout projet de construction.

C'est la troisième fois en 6 ans que la mairie refuse l'autorisation de construire pour des raisons diverses :

- Beaucoup de constructions en cours de réalisation dans Neuilly, la mairie demande de temporiser (ce que nous avons accepté),
- Trop de constructions dans les projets proposés par le constructeur et refusé par les bâtiments de France,
- Capacité des réseaux insuffisante,
- Pas assez de classes, de cantines pour les enfants.

Nous avons patienté à la demande de Monsieur AUGER.

Que va devenir ce terrain clos et privé si aucune construction n'est réalisable et dans ce cas la commune est-elle prête à nous acheter cette parcelle de 3564 M2. Elle pourrait peut-être créer un parc !.

En espérant que notre démarche soit entendue et qu'elle ne reste pas vaine, veuillez agréer, Monsieur Le Maire, nos salutations distinguées.

Pour nous joindre :

Monsieur BRAQUE Bernard : Tél 0614822293

Monsieur BRAQUE Daniel : Tél 0601971808



Annexe contribution
n° 13
4 pages

VOS RÉF. AVIS AU PUBLIC
NOS RÉF. TER-EP-2023-60450-CAS-185471-G9X9X5
INTERLOCUTEUR : Christophe DELMER
TÉLÉPHONE : 03.20.13.67.94
E-MAIL : rte-cdi-lil-scet-urbanisme@rte-france.com
OBJET : Avis EP -Révision du PLU de la commune de **Neuilly-en-Thelle**

 DELMER Christophe
2023.07.03 11:49:59
+02'00'

Mairie de NEUILLY-EN-THELLE
3 avenue des Cinq Martyrs
60530 Neuilly-en-Thelle

A l'attention de Mr. Seveque
enquete-publique-4678@registre-dematerialise.fr

Marcq-en-Baroeul,
le 27/06/2023

Monsieur le Commissaire enquêteur,

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieur à 50 kV) sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

RTE souhaite, par la présente, faire part d'un certain nombre d'observations afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique.

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

Liaisons aériennes 400 000 et 225 000 Volts :

Ligne aérienne 400kV N0 1 ARGOEUVES - TERRIER
Ligne aérienne 400kV N0 2 ARGOEUVES - TERRIER
Ligne aérienne 400kV N0 3 ARGOEUVES - TERRIER
Ligne aérienne 400kV N0 1 BARNABOS - TERRIER
Ligne aérienne 400kV N0 2 BARNABOS - TERRIER

Centre Développement Ingénierie Lille
62, rue Louis Delos
59700 MARCQ EN BAROEUL
TEL : 03.20.13.66.00

www.rte-france.com



Page 1 sur 4

05-09-00-COUR



Ligne aérienne 400kV N0 1 REMISE - TERRIER
Ligne aérienne 400kV N0 2 REMISE - TERRIER
Ligne aérienne 400kV N0 1 CERGY - TERRIER
Ligne aérienne 400kV N0 2 CERGY - TERRIER
Ligne aérienne 400kV N0 3 CERGY - TERRIER
Ligne aérienne 400kV N0 2 PLESSIS-GASSOT - TERRIER
Ligne aérienne 400kV N0 3 PLESSIS-GASSOT - TERRIER
Ligne aérienne 400kV N0 4 PLESSIS-GASSOT - TERRIER

Ligne aérienne 225kV N0 1 CARRIERES-TERRIER
Ligne aérienne 225kV N0 2 CARRIERES-TERRIER
Ligne aérienne 225kV N0 1 TERRIER - VILLERS-SAINT-SEPULCRE

Liaisons souterraines 225 000 et 63 000 Volts :

Liaison souterraine 225kV N0 1 TERRIER - VILLERS-SAINT-SEPULCRE

Liaison souterraine 63kV N0 1 PERSAN - TERRIER

Poste de transformation 400 000, 225 000 et <45 000 Volts :

POSTE 225kV N0 1 TERRIER

POSTE 400kV N0 1 TERRIER

POSTE <45kV N0 1 TERRIER

Par ailleurs, nous vous indiquons que la construction d'une nouvelle liaison électrique souterraine est prévue sur le territoire de Neuilly-en-Thelle.

Il s'agit de : **Liaison souterraine 63kV N0 1 BORNEL - TERRIER**

Observation n°1 : Reporter en annexe les servitudes d'utilité publique I4

Liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, **il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance** sur votre territoire :

**RTE
Groupe Maintenance Réseaux Nord-Ouest
Zac des Louvresses
92230 GENNEVILLIERS**



Observation n°2 : Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **A, Nx, Np** du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

Dispositions particulières

a. Pour les lignes électriques HTB

- **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il conviendra de préciser que « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

- **S'agissant des règles de hauteur des constructions**

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

« *La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »



- **S'agissant des règles de prospect et d'implantation**

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- **S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol**

Il conviendra de préciser que « *les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics* ».

b. Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « *les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres pourront être autorisées / ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages* ».

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'assurance de notre considération distinguée.

Cyril WAGNER

Directeur Adjoint Centre Développement & Ingénierie de Lille

Chef du Service Concertation Environnement Tiers

Copie : DDT de l'Oise ddt-saue-pot@oise.gouv.fr

Consorts Mezonniaud / Pottiez
8 hameau du Bellé
60530 Neuilly-en-Thelle
baptiste.mezo@gmail.com

Monsieur Le Commissaire Enquêteur
HOTEL DE VILLE
3 avenue des cinq Martyrs
60530 NEUILLY EN THELLE

Le 04 juillet 2023,

Objet : Observations enquête publique PLU NEUILLY-EN-THELLE

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Les consorts MEZONNIAUD/POTTIEZ sont propriétaires de plusieurs parcelles de terrain sur le territoire de la commune de NEUILLY-EN-THELLE, parmi lesquelles les parcelles cadastrées section AO n° 84, 85, 106, 109, 112, 113 constituant le corps de ferme du Bellé, les V57 et AM n°21.

Le projet de plan local d'urbanisme (ci-après PLU) mis à l'enquête publique appelle de leur part les observations qui suivent.

1. Sur l'OAP pour le secteur du corps de ferme du Bellé

Le projet de PLU arrêté le 20 octobre 2022 prévoit la création d'une OAP pour le secteur du corps de ferme du Bellé.

Il est prévu la création de trois périmètres :

- Le premier, dit secteur 1, correspond au corps de ferme et emprises attenantes situées à l'arrière des emprises bâties depuis le hameau du Bellé et est composé des parcelles cadastrées section AO n°84, 85, 106, 109, 111, 112 et 113 ;
- Le deuxième, dit secteur 2, correspond à un bâtiment d'activités pouvant être amené à muter et porte sur les parcelles cadastrées section AO n°70 et 68 ;
- Le troisième et dernier, dit secteur 3, correspond à une emprise enclavée entre le tissu bâti du bourg et les infrastructures de l'ancienne station d'épuration et concerne la parcelle cadastrée section OV n°57.

La notice explicative indique que « l'aménagement de ces secteurs se fera à partir d'une opération 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. ».

Cela implique donc que les trois secteurs pourront être aménagés indépendamment les uns des autres sans phasage. Il conviendrait toutefois de le mentionner expressément, le texte de la notice explicative de l'OAP pouvant, tel qu'il est rédigé dans le projet de PLU arrêté, porter à confusion.

D'autres précisions doivent par ailleurs être apportées.

* Secteur 1 :

Dans le secteur 1 notamment, il est fait mention d'une notion de densité maximale dont la notice explicative de l'OAP ne permet pas de savoir si elle s'appliquera uniquement aux nouvelles constructions ou si elle inclura également, dans son calcul, les constructions existantes.

A cet égard, il y a lieu de relever que le corps de ferme existant ayant une superficie d'environ 1 000m², le maximum indiqué de 10 logements conduirait à des surfaces d'appartements de 100m², voire plus si les 10 logements sont réalisés en mutation dudit corps de ferme et sur les parcelles AO n°84 et 85 vierges de toute construction, ne correspondant pas aux besoins du marché locatif local.

Si, indépendamment de la règle de la densité maximale de 10 logements, d'autres activités peuvent être développées dans le corps de ferme, il n'y a pas lieu de la supprimer. A l'inverse, si seuls 10 logements peuvent être édifiés par mutation du corps de ferme sans autre activité par ailleurs, la règle de densité est trop restrictive puisqu'elle conduira à délaisser une partie du bâti existant.

En d'autres termes, il convient de préciser dans l'OAP s'agissant du secteur n°1 du corps de ferme que 10 logements pourront être aménagés en plus des activités à développer (hébergements touristiques etc.) et des logements à édifier sur les parcelles AO n° 84 et 85, et augmenter en conséquence la densité dans le secteur 1.

* Secteur 3 :

Dans le secteur 3, il est encore indiqué que « *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.* »

Et il ressort du schéma d'aménagement de l'OAP que la superficie constructible du terrain est de 2500 m². Pourtant, la parcelle cadastrée section OV n°57 représente une superficie totale d'environ 7830 m², de sorte qu'en application du paragraphe 1 « Volumétrie des constructions » de la section II du règlement de la zone UB qui limite l'emprise au sol des constructions à 40%, la superficie totale constructible devrait être de 3132 m².

D'une manière générale, les contraintes de constructibilité résultant du règlement de la zone UB apparaissent trop restrictives et de nature à empêcher la création des quatre logements pourtant en principe autorisés par l'OAP en secteur 3.

On remarquera en particulier qu'en plus de l'emprise au sol limitée à 40% de la surface totale de la parcelle en zone UB, la hauteur des constructions ne peut dépasser 10 mètres au faitage et un retrait de 6 mètres par rapport aux emprises et voies publiques est imposé.

Il apparaît, dans ces conditions, difficilement envisageable de créer quatre logements (qui seront des logements individuels compte tenu de la hauteur limitée à 10 mètres), ce d'autant plus qu'une voie de desserte d'une largeur minimum de 8 mètres (un peu excessif) doit traverser le secteur 3 selon le schéma de l'OAP. Et cela alors que la logique est d'aller vers davantage de densification et moins d'étalement urbain.

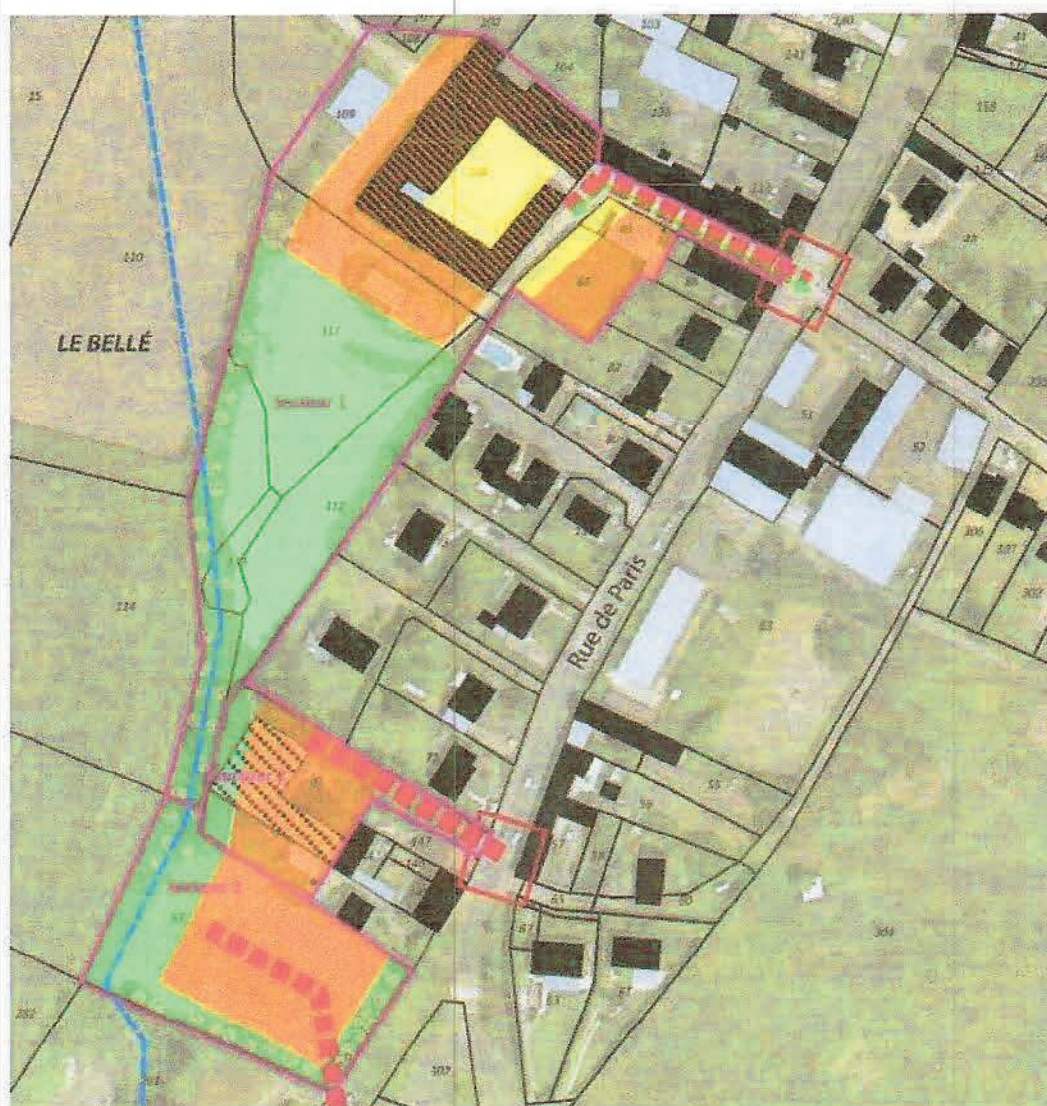
* Dans les 3 secteurs :

Dans les trois secteurs de l'OAP, la notice descriptive précise encore qu'il pourra être demandé au dépositaire du projet de participer au financement des réseaux, si leur renforcement est jugé nécessaire. Il conviendrait toutefois de préciser les réseaux qui pourraient être concernés, les modalités d'une prise

en charge, le fondement et l'élément déclencheur d'une participation. En effet, la taxe d'aménagement permet déjà de financer ces équipements publics.

Enfin, on lit dans la notice descriptive qu'il « pourra être demandé aux porteurs des projets de participer à l'aménagement et la sécurisation des accès depuis la rue de Paris ».

A priori, cela relève des prérogatives du gestionnaire de la voie. Ainsi, il ne peut être demandé aux porteurs des projets de participer à la sécurisation de la voie en sachant que le carrefour permettant l'accès au corps de ferme du Bellé et au chemin de Beaumont desservira à la fois le corps de ferme, les appartements annexes mais aussi les maisons existantes du chemin de Beaumont et le lotissement déjà autorisé. En tout état de cause, la rédaction actuelle de l'OAP ne permet pas d'identifier le type d'aménagement envisagé ni même le coût éventuel, ce qui ne peut pas engager des porteurs de projet à ce stade.



Emprise dans laquelle de nouvelles constructions peuvent s'implanter, sous condition d'un accès de 8 m de largeur minimum

2. Sur l'emplacement réservé n°5

Par ailleurs, nous notons que le projet de PLU intègre la création d'un **emplacement réservé (ER n°5)** sur une partie de notre terrain cadastré section AM n°21, destiné à l'aménagement d'un accès pour la bibliothèque dont l'emprise sera classée en zone UP.



Aux termes du rapport de présentation, la zone UP : « correspond aux emprises occupées par des équipements scolaires, de loisirs (sportifs, culturels). Elle regroupe ainsi la vaste zone d'équipements publics située au sud-est du bourg, avec le collège, la salle multifonctions, les aires de sports extérieurs, la salle des sports, dont la totalité de l'emprise foncière est propriété de la collectivité publique (Département, Communauté de Communes ou Commune). Dans cette zone, il convient de n'autoriser que la poursuite des usages des sols constatés, à savoir l'aménagement, l'extension ou la construction d'équipements publics d'enseignement et de formation, de service sanitaire et social, de sports, de loisirs, de détente et liés à la culture. Une attention particulière sera portée au fait que ces équipements devront rester compatibles avec les secteurs d'habitat d'environnants, notamment en ce qui concerne les nuisances éventuelles liées au bruit et à la poussière. Aussi, dans cette zone, les logements ne sont pas admis, à l'exception de ceux qui seraient nécessaires à l'hébergement des personnes chargées d'assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements ou activités autorisés. Les parcs de stationnement publics, convenablement insérés au site, sont possibles dans cette zone compte tenu des besoins engendrés par la fréquentation des équipements existants et futurs »

En d'autres termes, la constructibilité en zone UP est extrêmement limitée et, en particulier, les constructions à usage d'habitation sont interdites.

Nous ne sommes pas opposés à la création d'un accès pour la bibliothèque dans la logique du projet communal impliquant la création d'une voie douce entre l'école maternelle et la bibliothèque et la création d'un accès voiture spécifique.

Le changement de zonage de notre terrain avec pour conséquence de le rendre quasiment inconstructible ne paraît en revanche pas justifié et il aura nécessairement un impact sur sa valeur vénale.

Enfin, l'institution de l'emplacement réservé et l'aménagement de l'accès à la bibliothèque aura pour effet de supprimer l'accès dont disposait jusqu'alors la parcelle cadastrée section AM n°21 sur le boulevard Lebègue qui sera donc pour sa partie non incluse dans l'emplacement réservé enclavée.

Dans ces conditions, il apparaît indispensable de prévoir soit de réduire l'emprise de l'emplacement réservé afin de conserver un accès au boulevard soit une servitude de passage, étant précisé que nous avons un projet de gîte/meublé touristique sur le reste de la parcelle qui ne pourra se concrétiser sans accès.

3. Généralités

Enfin, comme cela a été souligné dans d'autres contributions, il serait judicieux d'autoriser la construction de murs pleins (hauteur 1m80) en limite séparative et sur la rue mais en veillant scrupuleusement à ce qu'un enduit soit réalisé (lorsqu'il ne s'agit pas d'un mur en pierres ou en briques) afin d'éviter d'avoir les parpaings apparents à durée indéterminée (de trop nombreux exemples persistent).

* * *

Nous espérons que vous prendrez en considération nos remarques et que ces dernières trouveront une réponse dans votre rapport à venir.

Veillez croire, Monsieur à nos sentiments les meilleurs.

Consorts MEZONNIAUD-POTTIEZ

Baptiste Mezonniaud

Anne-Anne POTTIEZ

Rhéal Mezonniaud

Annexe contribution n° 14 - 1 page.

Emplacement réservé n°5
Parcelles : AM n°21
Superficie : 960 m²

— mur existant à conserver
— portail sans usure (noir)
— portail entrée



Bibliothèque →

ER n°5



Annexe contribution n°16 (web)
+ paper.

Neuilly-en-Thelle, le 7 juillet 2023

Indivision TROUART

14 rue de Beauvais

60530 NEUILLY EN THELLE

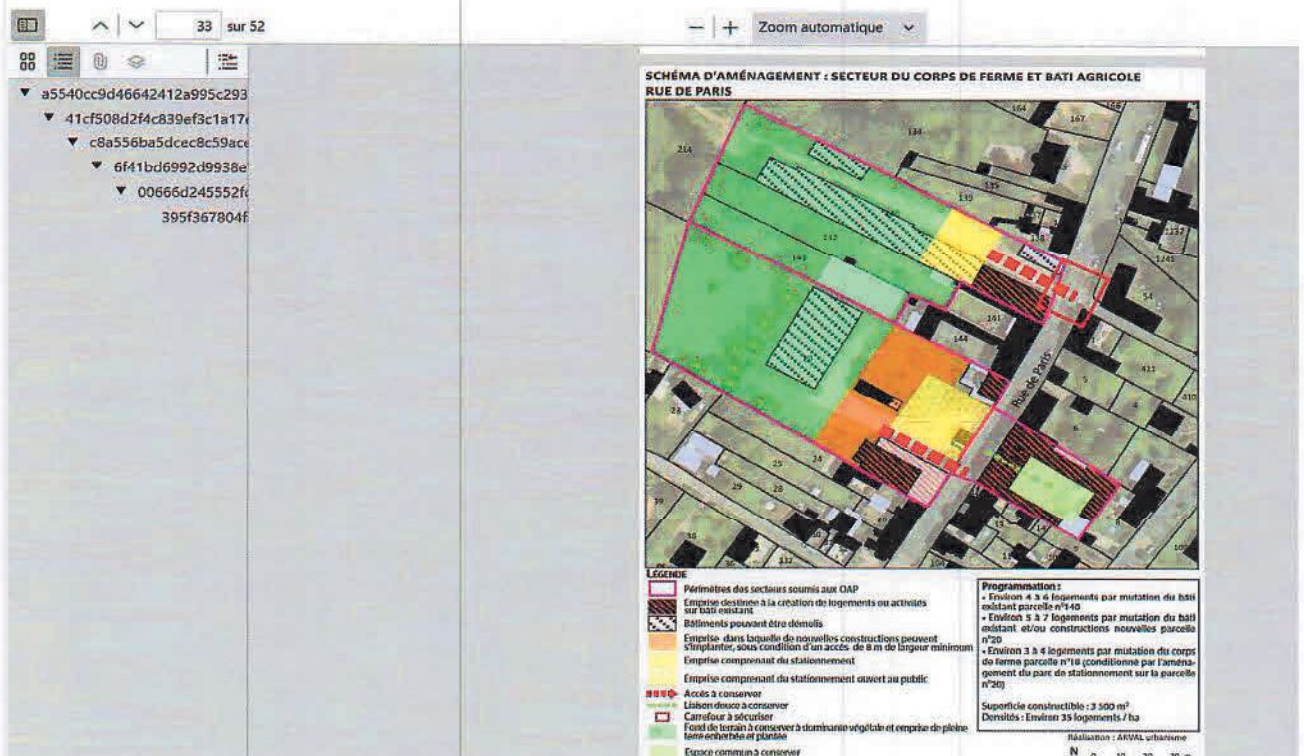
Objet : Contributions à la révision du PLU de Neuilly-en-Thelle

Point OAP Rue de Paris - Parcelle AD 140

Document 3_Orientations d'aménagement et de Programmation du futur PLU de Neuilly-en-Thelle

Page 33/52 du document

Concernant l'OAP de la Rue de Paris (corps de ferme et bâti agricole), il convient de modifier le découpage des 2 secteurs et donc d'ajuster les tracés mauves sur le plan ci-dessous. Les parcelles appartenant à deux propriétaires distincts, le dessin doit indiquer un premier secteur (parcelle AD 140) et un second (parcelles 142 et 143) afin de permettre la mutation de ces secteurs indépendamment l'un de l'autre.

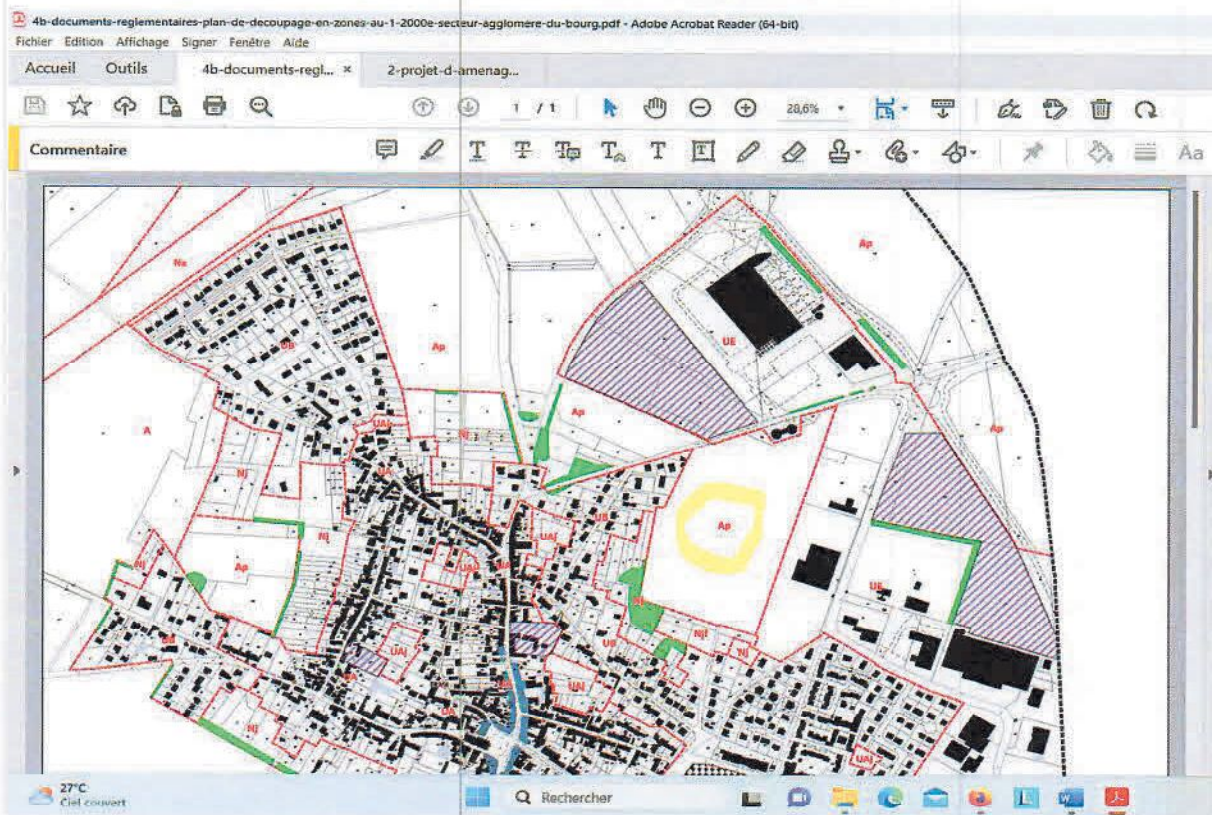


Il est important également d'indiquer que la mutation de ces bâtiments agricoles comme pour l'ensemble des corps de ferme présents sur la commune, ne pourra intervenir que si plus aucune activité agricole ne persiste sur ceux-ci.

1/1

Point Parcelle X320 Le Coutelle - Route d'Ercuis (matérialisée par un cercle jaune dans le plan ci-dessous)

Document 4b_Documents réglementaires Plan de découpage au 1/2000e



Nous demandons que la parcelle X320 soit classée en Zone Agricole A et non pas en Zone Agricole protégée (Ap) car elle n'est pas ou peu visible du cône de vue identifié sur les 2 plans ci-dessous et ne doit pas constituer une réserve foncière non identifiée au futur PLU.

De plus, le cône de vue de l'entrée Nord de Neuilly-en-Thelle est représenté de façon différente d'un plan à l'autre (cf. 2 plans ci-dessous) avec une amplitude plus ou moins grande. Il serait judicieux d'harmoniser les surfaces concernées.

Document 2_PADD Page 13/14 Cônes de vue

2-projet-d-amenagement-et-de-developpement-durables-p-a-d-d.pdf - Adobe Acrobat Reader (64-bit)

Fichier Edition Affichage Signer Fenêtre Aide

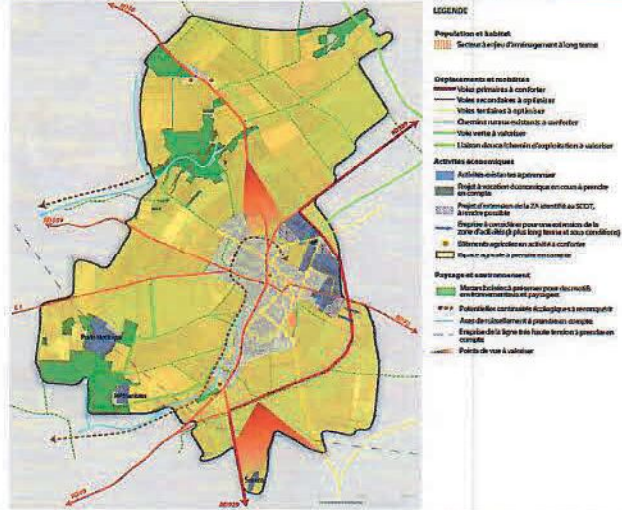
Accueil Outils 2-projet-d-amenag...

13 / 14 49,6%

Signets

- 8fce74663bd48cd3bee5e2d119915ec45573f9be66a6150aae5dfc8a86f93bd8.pdf
- e0f3bbe173d242116fc18ffeab7f937614fc161d41bdc4512b050c5aa49f3ede.pdf
- PADD Neuilly-en-Thella.indd
- 8fce74663bd48cd3bee5e2d119915ec45573f9be66a6150aae5dfc8a86f93bd8.pdf
- PADD Neuilly-en-Thella.indd

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



PAX 10.57%

Rechercher

Document 3_OAP Page 15/52

3-orientation-d-amenagement-et-de-programmation-cap-allegees.pdf - Adobe Acrobat Reader (64-bit)

Fichier Edition Affichage Signer Fenêtre Aide

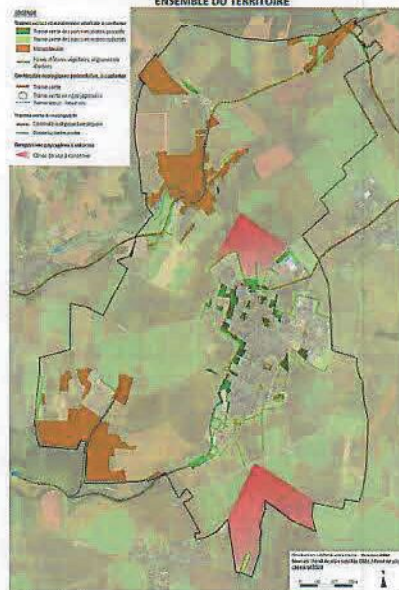
Accueil Outils 3-orientation-d-am... 2-projet-d-amenag...

15 / 52 53,9%

Signets

- a5540cc9d46642412a995c293aa5a67243b2d39e5ca59c6051b2b5fc346c8fb0.pdf
- 41c1508d2f4c839ef3c1a17a51b1c1b27c2ad2791e3e9d574d6e099ab4dc4095.pdf
- c8a556ba5dce8c59ace955da2d6ec917a6bb641d64eff82b5ecd7367b96db74.pdf
- 6f41bd6992d9938e7b5037fc0b9820a01ddd272e15f0ea0383f3dc6504798d7a0.pdf
- 00666d245552fc0a30450639038e2bec6f256f51c0117140578c61f566912dd.pdf
- 395f367804fb99dea4e4658800a43de4abfab0b10b1e830cd2eef661be6fb

SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE « PAYSAGE, BIODIVERSITÉ ET TRAME VERTE ET BLEUE » ENSEMBLE DU TERRITOIRE



Point Retrait des constructions en Zone UE

Ce point a été de nombreuses fois été débattu en comités de pilotage et en tant que représentante locale de la Chambre d'Agriculture, j'avais demandé à ce qu'il soit retenu par un principe de réciprocité (Cf. notamment le compte rendu de la réunion n°15 du 30/09/22, parag.2), que l'on applique un recul de 5 m aux futures constructions dans la zone économique (UE) comme on le demande aux agriculteurs avec les Zones de Non Traitement (ZNT) de 5 m ; ce qui semblait convenu puisque reporté dans la rédaction du futur PLU (Cf. ci-dessous phrase surlignée en jaune).

« Document 4c_Documents règlementaires Règlement écrit

Chapitre 4_Dispositions applicables à la zone UE

Paragraphe 2_Implantation des constructions page 39/156

Paragraphe 2 : Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques : - Les constructions ou installations et les dépôts doivent être implantés avec un retrait (hors débords de toiture) : - d'au moins 10 mètres de la rue de Beauvais (RD46), de la route d'Ercuis (C4), de l'avenue de l'Europe et de la route de Crouy (RD92) de la voie publique dès lors que l'accès se fait sur cette voie, - d'au moins 6 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques. - L'extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU reste admise avec un retrait identique à l'existant par rapport aux emprises publiques. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ainsi qu'aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone. Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions ou les installations et les dépôts seront implantées :
- avec un retrait d'au moins 25 mètres des limites de la zone UB,
- avec un retrait d'au moins 5 mètres des limites de la zone A,
- en limite séparative, ou à au moins 3 mètres des autres limites »

Or la Communauté de Commune Thelloise (CCT) dans un courrier daté du 15 mai 2023 (copies ci-dessous), soit après la dernière réunion de travail du 12 mai organisée à l'issue de la consultation des personnes publiques associées, revient sur ce point en demandant un recul de seulement 4 m. Cela ne semble pas équitable pour tous les agriculteurs qui perdent de la production sur chaque parcelle au contact d'une habitation, d'un établissement sensible tel qu'une école ou d'une zone d'activités (entreprise, artisan, ...).

Aussi, je vous remercie de bien vouloir maintenir ce retrait de construction d'au moins 5 m des limites des zones agricoles.



REÇU LE
16 MAI 2023
Mairie de Neuilly en Thelle

Mairie de Neuilly En Thelle
Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
3 avenue des cinq martyrs
60530 NEUILLY EN THELLE

Neuilly-en-Thelle, le 15 mai 2023

Objet : Observations Projet de PLU - Commune de Neuilly en Thelle
Références 2023-03 - PD/TP

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'urbanisme de la commune de Neuilly en Thelle, je me permets de vous adresser quelques propositions et remarques concernant le règlement Ue et AUE et les OAP sectorielles.

J'ai également indiqué ces remarques directement dans les documents en pièce jointe.

1. OAP

S'agissant des OAP, il subsiste sur certaines cartes des contradictions de préconisations « trame verte » qui grèvent le développement des deux zones Y et Fossé le Comte, alors qu'elles ne figurent pas sur les zooms d'OAP. Il serait utile de mettre en cohérence les schémas.

Les préconisations sur les défrichements s'avèrent être des contraintes très élevées.

Nous avons bien compris qu'il y aurait des investigations à mener s'agissant de la zone humide potentielle sur la zone Y et donc des compensations environnementales à fournir.

Nous sommes également parfaitement en accord sur l'importance de créer, en frange, des intégrations paysagères denses pour masquer les zones d'activités.

Aussi, il nous semble que la mise en œuvre de compensations et l'intégration paysagère à réaliser suffisent déjà amplement.

Ainsi, nous souhaiterions que les contraintes sur les défrichements telles qu'elles sont rédigées actuellement soient allégées.

Concernant le schéma de l'OAP secteur Y, je vous adresse, dans les pièces jointes, une correction manuelle du schéma d'accessibilité réalisée en conformité avec les préconisations du CD 50. Je vous joins l'extrait du compte rendu de la réunion menée avec le Conseil Départemental de l'Oise à ce sujet.

A ce titre, la Voie Communale 4 est calibrée pour de la circulation Poids Lourds sur une partie (au moins du rond-point jusqu'à l'accès arrière de Pripiak)



Communauté de communes Thelloise

Famondré l'Europe 60530 Neuilly-en-Thelle Tél 03 44 28 09 00 Fax 03 44 28 98 77

www.thelloise.fr [Facebook](https://www.facebook.com/thelloise) [Instagram](https://www.instagram.com/thelloise) [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/thelloise) [YouTube](https://www.youtube.com/channel/UC...)

5/7



Dans le cadre de l'aménagement de la zone Y, la CCT achèvera l'aménagement de cette voie et la signalétique associée de manière à permettre aux PL de sortir de la zone et de les empêcher de se diriger vers le centre-bourg de Neuilly En Thelle.

2. Règlement

Je préconise quelques mises en cohérence entre le règlement Ue et le règlement AUe, tel que figurant en pièce jointe

Je m'interroge également sur l'ajout de la bande de 25 mètres en espace vert et planté en limite de zone A. Nous la comprenons parfaitement vis-à-vis des zones UB.

En revanche concernant les zones A, elle obère fortement l'effort de densification qui a été mené ensemble sur les nouvelles règles des zones économiques. Cette contrainte n'aura au développement des 3 zones identifiées au PLU (Y, Fossé le Comte et Avenue de l'Europe). Comme évoqué plus haut, la CCT n'a aucune difficulté à mettre en œuvre des franges paysagères denses de manière à parfaire l'intégration des zones à aménager.

Je vous remercie de la bienveillante attention avec laquelle vous examinerez ces propositions et reste à votre disposition pour toutes explications supplémentaires.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes meilleurs sentiments.

Pierre DESLIENS
Président



Extrait du règlement du PLU et QAP modifiés.
Extrait du compte rendu de la réunion avec le Conseil Départemental de l'Orne.



Communauté de communes Thelloise

Tantoux d'Elbeuf - 60530 Neuilly-en-Thelle - Tel: 03 44 26 99 50 - Fax: 03 44 26 99 77
@thelloise



Section II -

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

Emprise au sol des constructions :

- L'emprise de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 70% de la surface totale du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, armoire relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de rétention, etc.), ni aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égale ou surface de plancher, dans la mesure où les constructions et les installations ainsi admises s'intègrent convenablement à la zone.

Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions et installations est limitée à 15 mètres au faitage, hauteur mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment ou de l'installation.

- Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité (élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, silo, etc.).

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, armoire relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de rétention, station d'épuration, etc.), ainsi qu'aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, dans la mesure où elles s'intègrent convenablement à la zone.

Paragraphe 2 : Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions ou installations et les dépôts doivent être implantés avec un retrait (hors débords de toiture) :

- d'au moins 10 mètres de la rue de Beauvais (RD46), de la route d'Erceuil (C4), de l'avenue de l'Europe et de la route de Crouy (RD92) de la voie publique dès lors que l'accès se fait sur cette voie,
- d'au moins 6 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

- L'extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU reste admise avec un retrait identique à l'existant par rapport aux emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, armoire relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de rétention, station d'épuration, etc.), ainsi qu'aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, dans la mesure où elles s'intègrent convenablement à la zone.

Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions ou les installations et les dépôts seront implantées :
 - avec un retrait d'au moins 25 mètres des limites de la zone UB,
 - avec un retrait d'au moins 5 mètres des limites de la zone A, ~~d'au moins 3 mètres des limites de la zone B et~~
 - en limite séparative, ou à au moins 3 mètres des autres limites.

3/7