

PLAN LOCAL D'URBANISME DE JOUY-SOUS-THELLE

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

12 FEV. 2021

3

Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document présentant le projet communal pour les années à venir.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. [...] »

Contenu du document

Le PADD concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jouy-sous-Thelle, lequel couvre l'intégralité du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre, un rapport de présentation, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement écrit, un règlement graphique et des annexes techniques.

Le PADD définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme. Le PADD constitue la « clef de voûte » du PLU ; les éléments du Plan Local d'Urbanisme qui ont une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

A l'issue du diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU et conformément aux dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune vont toutes dans le sens de la prise en compte des spécificités du territoire au service d'un développement cohérent et durable.

Les grands principes et objectifs retenus par la municipalité et qui fondent le projet communal sont clairement exposés dans la suite du document.

I – Géographie, paysage et patrimoine naturel

Préserver la vocation principalement agricole du plateau

Le plateau agricole recouvre une grande partie du territoire. Il est caractérisé par un paysage très ouvert de grandes cultures. Les élus, conscients du rôle important que joue l'agriculture dans l'appréhension du paysage et l'économie locale, sont attachés à préserver ces terres.



Préserver les vallons de l'urbanisation

Plusieurs vallons secs entaillent le plateau. Un des objectifs poursuivis par le PLU est de protéger ces vallons de l'urbanisation, dans la mesure où ces espaces constituent des couloirs d'écoulement des eaux de pluie.



Maintenir la ceinture végétale qui assure l'intégration paysagère du village

Le village de Jouy-sous-Thelle et le hameau des Horgnes sont entourés d'une lisière végétale formée par les fonds de parcelles arborés. Cette lisière assure une bonne insertion du bâti dans le paysage. L'objectif est de maintenir une lisière végétale autour du village.



Reconnaître le caractère paysager et environnemental des boisements

La commune souhaite favoriser le maintien des bois et des bosquets pour leur intérêt paysager et environnemental (freins aux ruissellements, dépollution de l'air, faune, flore). Le maintien des bois de moins de 4 ha pourra se faire grâce à une protection forte (Espaces Boisés Classés). Ceux dont la superficie est supérieure ne requièrent pas nécessairement de protection supplémentaire. Néanmoins, un classement en zone naturelle sera privilégié pour limiter l'urbanisation de ces secteurs.

**Protéger les haies et envisager d'en planter d'autres**

Quelques haies ont été repérées, notamment le long de l'ancienne voie ferrée Méru – La Bosse. La commune entend les protéger en tant qu'éléments de paysage et freins au ruissellement. D'autres haies pourraient également être plantées.

**Prendre en compte la présence de zones à dominante humide**

Le diagnostic a mis en avant la présence d'une zone à dominante humide, située en amont du Mesnil. Il conviendra donc de s'assurer que le développement envisagé ne porte pas atteinte à une zone humide présentant un intérêt écologique particulier.

Assurer la fonctionnalité des corridors écologiques

Une continuité écologique a été identifiée par le Schéma de Cohérence Territoriale du Vexin-Thelle. Elle longe la limite ouest du territoire communal. Le PLU s'attachera à préserver cet axe pour ne pas remettre en cause les déplacements de la faune et de la flore.

Veiller à l'intégration paysagère des constructions, notamment en cas de développement en extension

Le plateau agricole offre des perspectives visuelles étendues. Dans ce contexte, toute urbanisation produit un impact visuel. Jusqu'à présent, les espaces agglomérés ont été relativement bien intégrés au paysage, notamment grâce à une lisière végétale. Le PLU veillera à ce que le développement programmé s'intègre dans le paysage.

II - Dynamique

➤ DYNAMIQUE TERRITORIALE

Veiller à la compatibilité des orientations du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Vexin-Thelle

La commune de Jouy-sous-Thelle adhère à la Communauté de Communes du Vexin-Thelle qui a élaboré un SCOT sur l'ensemble de son territoire. En application de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Jouy-sous-Thelle devra être compatible avec ce SCOT.

Conforter le statut de bourg relais de la commune

Sur le territoire du SCOT sont identifiées quatre catégories de communes :

- 2 bourgs structurants : Chaumont-en-Vexin et Trie-Château,
- 3 bourgs relais : Jouy-sous-Thelle, Fleury et Monneville,
- 4 communes intermédiaires : Liancourt-Saint-Pierre, Lavilleteville, Lierville et Eragny-sur-Epte,
- les autres communes.

Afin de conforter son statut de bourg relais, la commune souhaite favoriser le maintien et le renforcement des équipements, services, commerces de proximité et activités. Dans ce sens, la municipalité envisage de développer des équipements (groupe scolaire, maison de retraite) voire des activités sur l'îlot situé rue Saint-Michel, à proximité immédiate du pôle de la Mairie.

➤ DYNAMIQUE COMMUNALE

Permettre le maintien et le développement des activités économiques existantes

Le territoire communal compte plusieurs activités économiques (commerciales, agricoles, artisanales, industrielles). Le PLU veillera à mettre en place des dispositions favorisant leur maintien et leur développement.



Permettre l'accueil de nouvelles activités compatibles avec la vie du village



L'accueil d'activités (commerces et services de proximité, artisanat, tertiaire...) sur le territoire est essentiel pour assurer la dynamique de la commune. Les élus souhaitent favoriser leur implantation au sein du village, sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour les riverains. Par ailleurs, un projet présentant une mixité fonctionnelle est envisagé à proximité de la Mairie (équipements, activités, habitat), dans l'objectif de conforter le statut de bourg relais de la commune.

Affirmer la vocation de loisirs des terrains situés à l'entrée sud du village, et développer ce pôle

Les équipements communaux de sport et de loisirs se trouvent à l'entrée sud du village. La commune souhaite conforter et développer ce pôle (accueil d'une salle des fêtes).



Restructurer et améliorer les équipements communaux en renforçant le pôle situé à côté de l'église

La commune œuvre en faveur d'un regroupement des principaux équipements, pour créer une véritable centralité à proximité de l'église. Ce pôle regroupera entre autres la nouvelle mairie, l'agence postale et une maison de services au public. Autour de ce pôle, la commune prévoit d'aménager un espace vert.

Prévoir l'extension du cimetière

Le PLU prévoira un emplacement pour permettre l'extension du cimetière, en vue des besoins futurs.

III – Espaces agglomérés

➤ STRUCTURE URBAINE

Adapter les règles du PLU en fonction des différentes ambiances urbaines ressenties

Concernant l'habitat, le tissu urbain compte des secteurs anciens, qui présentent des ambiances minérales et des extensions pavillonnaires plus récentes. Les élus souhaitent préserver cette variété d'ambiances, en mettant en place des règles adaptées aux tissus existants.



***Encadrer les rénovations du bâti ancien pour préserver les caractéristiques de l'architecture locale***

D'un point de vue architectural, le bâti ancien présente des références à l'architecture traditionnelle (matériaux, ouvertures, etc.), mais certaines constructions anciennes se sont dégradées avec le temps ou ont fait l'objet de restaurations peu respectueuses de l'architecture traditionnelle. Les élus souhaitent encadrer la rénovation des constructions anciennes afin de préserver la qualité du bâti.

Engager un recensement des éléments remarquables du patrimoine

Les élus désirent protéger certains éléments du territoire pour leur caractère patrimonial (motifs historique, architectural, culturel).

➤ RESEAUX***Œuvrer en faveur de l'amélioration du traitement des eaux usées***

A l'heure actuelle, l'assainissement s'effectue de manière individuelle, mais la commune projette le déploiement du réseau collectif sur le village, avec le syndicat mixte d'assainissement des Sablons.

Tenir compte de l'étendue et de la capacité du réseau électrique

Le projet de développement communal devra prendre en compte la capacité des réseaux électriques. En l'occurrence, le renforcement d'un poste de transformation rue des Puits pourrait être envisagé.

Ne pas compromettre l'usage raisonné d'énergie renouvelable

Le PLU ne devra pas compromettre l'usage raisonné d'énergie renouvelable pour l'alimentation des constructions, équipements et installations.

Encourager la desserte numérique par le Très Haut Débit

Le PLU ne devra pas s'opposer à la politique de déploiement du réseau numérique du Conseil Départemental mise en œuvre par le biais du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN), afin d'améliorer la desserte du territoire en communications numériques.

IV – Mobilités et déplacements

Maintenir, voire développer, le réseau piéton en périphérie du village

Autour du village, des chemins ruraux permettent de se promener, mais ne sont pas toujours entretenus ou connectés entre eux. La commune envisage d'améliorer le réseau piéton, par exemple par l'aménagement d'une boucle autour du village, ou encore la création d'un parcours de santé.



Envisager l'amélioration du réseau de voies

Le réseau de voie n'est pas toujours adapté aux circulations. En parallèle de la réfection de la RD6, la commune envisage d'apporter des améliorations au réseau, par l'élargissement ou la création de refuges sur certaines sections.

V – Sensibilités et contraintes

Tenir compte des risques de ruissellement

En termes de risques, la géographie du territoire génère des sensibilités hydrauliques. Le PLU s'attachera à limiter l'urbanisation sur les secteurs sensibles aux ruissellements. D'autre part, la commune envisage de nouveaux aménagements pour limiter les risques (plantation de haies, création d'ouvrages de gestion des eaux pluviales, etc.).

Tenir compte de la présence possible de marnières

Le territoire est sensible au risque d'effondrement, notamment du fait de la présence possible d'anciennes marnières. Le PLU signalera ce risque afin que les pétitionnaires utilisent des mesures constructives adaptées.

Eviter le développement de l'habitat à proximité immédiate des bâtiments d'élevage

Le territoire communal compte deux bâtiments d'élevage. Le PLU devra en tenir compte, dans la mesure où leur présence génère un périmètre d'éloignement vis-à-vis de l'habitat.





Eviter le développement de l'habitat à proximité immédiate de l'installation classée

Le PLU prévoira une marge entre le silo agricole situé à l'entrée sud du village et le développement de l'habitat.

Maintenir, si possible, une zone tampon entre l'habitat et les activités générant des nuisances sonores

Afin de maintenir la qualité du cadre de vie tout en permettant le développement des activités existantes, la commune souhaite maintenir une zone tampon entre l'habitat et les activités qui pourraient générer des nuisances sonores.

VI – Planification urbaine

Prévoir un développement cohérent avec la politique du SCOT

En tant que bourg relais du SCOT, la commune envisage l'accueil d'environ 90 logements supplémentaires d'ici 2030, en cohérence avec les objectifs du SCOT du Vexin-Thelle, soit une croissance démographique de l'ordre de +0,9 % par an.



Limiter le développement des Horgnes, hameau éloigné des principaux équipements

L'objectif communal est de privilégier le développement de l'habitat au niveau du bourg principal, qui regroupe tous les équipements, commerces et services de proximité, pour limiter la dépendance des habitants vis-à-vis de la voiture. Par conséquent, le développement du hameau sera limité.

Ne permettre qu'une gestion raisonnée des écarts bâtis existants

Le territoire communal compte plusieurs corps de ferme à l'écart du village et du hameau. La commune ne souhaite pas favoriser l'urbanisation de ces secteurs (consommation d'espaces, dépendance vis-à-vis de la voiture, coût des réseaux à déployer, etc.). Ainsi le PLU ne permettra que la gestion du bâti existant.



Favoriser le comblement des dents creuses du village et les éventuelles opérations de renouvellement urbain

En matière de développement urbain futur, il reste un potentiel de constructibilité directe au sein de l'agglomération (dents creuses). Le projet de PLU veillera à ne pas compromettre l'urbanisation de ces espaces. En outre, le PLU ne devra pas compromettre d'éventuelles opérations de renouvellement urbain. A cet égard, au niveau de la rue des Puits, un site occupé par un ancien corps de ferme constitue un potentiel de renouvellement intéressant.

Encourager la mixité dans l'offre nouvelle en logements

Les élus souhaiteraient permettre une diversification de l'offre de logements sur la commune (logements de tailles diverses, locatif,...).

Respecter une densité minimale de 12 à 15 logements par hectare

Le SCOT impose une densité d'au moins 12 à 15 logements par hectare. Cette densité englobe les voies et espaces publics, mais pas les aménagements spécifiques (tels que noues, édifices publics, activités artisanales ou commerciales,...). La commune veillera à respecter ces densités dans les opérations nouvelles.

***Tenir compte du projet de construction autorisé sur l'îlot rue du Fayel***

L'îlot situé rue du Fayel fait l'objet d'un permis d'aménager valide, pour l'aménagement de 15 lots à bâtir. Le PLU confirmera cette zone de développement résidentiel.

Programmer un développement à proximité immédiate du centre-bourg, pour conforter son dynamisme

La volonté communale est de privilégier le secteur situé à l'est de la rue de Saint-Michel pour accueillir le développement urbain, afin de conforter l'attractivité du centre-bourg et de favoriser l'usage des modes de transport plus écologiques que la voiture (marche, vélo).

Ce secteur pourra accueillir une diversité fonctionnelle. L'objectif communal est d'y accueillir des équipements publics (groupe scolaire, maison de retraite), mais également d'y permettre l'accueil d'habitat et d'activités (commerces et services de proximité, etc.) afin d'accueillir de nouveaux habitants au plus près des équipements et des commerces.



Dans le cadre du développement de Jouy-sous-Thelle, ne pas consommer plus de 4 ha d'espaces agricoles ou naturels situés à l'extérieur des périmètres actuellement agglomérés

Afin de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels, la commune s'est fixée comme objectif de ne pas consommer plus de 4 ha dans le cadre du développement du village. Les « dents creuses » ne sont pas concernées par cet objectif chiffré, car elles se situent à l'intérieur du périmètre aggloméré. D'autre part, les bâtiments agricoles ne sont pas soumis à cet objectif.