



Département de l'Oise  
ARRONDISSEMENT DE BEAUVAIS

Canton de Chaumont-en-Vexin

Tél. 03.44.47.52.22

Fax. 03.44.47.52.24

Courriel : [mairie.jouysousthelle@wanadoo.fr](mailto:mairie.jouysousthelle@wanadoo.fr)  
Site Internet : [www.jouysousthelle.fr](http://www.jouysousthelle.fr)

République Française  
MAIRIE DE JOUY SOUS THELLE

60240

ARRETE

**Portant MISE A JOUR  
Du Plan Local d'Urbanisme  
de la Commune de JOUY SOUS THELLE**

- Le Maire,
- ✓ **VU** le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R.153-18 ;
  - ✓ **VU** la délibération du conseil municipal en date du 12 février 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;
  - ✓ **VU** la délibération du conseil municipal en date du 12 février 2021 instituant un droit de préemption urbain simple sur les zones U et AU et renforcé sur une partie des zones A ;
  - ✓ **VU** la délibération du Conseil Municipal en date du 18 juin 2021 annulant la délibération du 12 février 2021 qui avait institué un droit de préemption urbain simple sur les zones U et AU et renforcé sur une partie des zones A ;
  - ✓ **VU** la délibération du conseil municipal en date du 18 juin 2021 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU ;
  - ✓ **VU** les documents ci-annexés ;
  - ✓ **Considérant** la nécessité de mettre à jour les documents constituant le PLU ;

ARRETE

**ARTICLE 1 :** Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Jouy-sous-Thelle est mis à jour à la date du présent arrêté.

**ARTICLE 2 :** La mise à jour du PLU a pour effet le remplacement de l'annexe technique n°9 du PLU intitulée « Droit de Préemption Urbain » par une nouvelle annexe n°9 intitulée « Droit de Préemption Urbain ».

L'annexe « Droit de Préemption Urbain » comprend la délibération du conseil municipal en date du 18 juin 2021 instituant le Droit de Préemption Urbain accompagnée d'un plan sur lequel ont été reportés les périmètres correspondant au Droit de Préemption Urbain.

Le Droit de Préemption Urbain concerne exclusivement les zones U (zones urbaines) et AU (zones à urbaniser) du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 février 2021.

**ARTICLE 3 :** La mise à jour a été effectuée sur les documents tenus à la disposition du public, à la mairie et à la Préfecture de l'Oise.

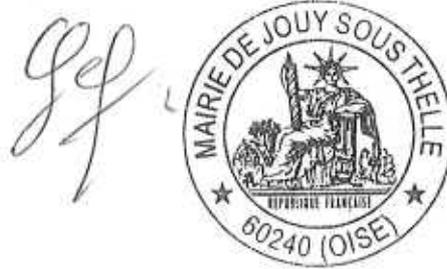
**ARTICLE 4** : Le présent arrêté sera affiché en mairie durant un mois.

**ARTICLE 5** : Copie du présent arrêté sera adressée :

- à la Préfecture du Département de l'Oise

**Fait à Jouy-sous-Thelle, le 02 juillet 2021**

**Le Maire, Hervé LEFEVRE**



**Séance du 12 février 2021**  
**Délibération 2021/02/01**

- Date de convocation** : Le douze février deux mille vingt-et-un à vingt heures et  
03 février 2021 trente minutes quatorze membres du Conseil Municipal se  
sont réunis à la Mairie de Jouy sous Thelle en séance ordinaire  
sous la présidence de Monsieur Hervé LEFEVRE, Maire.
- Date d'affichage** :  
18 février 2021
- Étaient présents** : MM. LEFEVRE Hervé, M<sup>mes</sup> BOUYCHOU Suzanne,  
13 DEGENNE Annie, GOGUILLON Françoise, JANIN Sophie,  
LEFEVRE Aurélie, BORDEAU Séverine, DELABRE  
Josiane, MM PALIN Pascal, BENARD Yann, GIAMPIETRI  
Bruno, DA CRUZ Stéphane et TRUANT Cédric.
- Étaient absents** : M<sup>me</sup> CARON-PARTE Marie-Hélène et M. MAUVAIS Bruno  
2
- Pouvoirs** : M<sup>me</sup> CARON-PARTE à M<sup>me</sup> BOUYCHOU /  
2 M. MAUVAIS à M. LEFEVRE Hervé.
- Votants** :  
15

*Madame Josiane DELABRE est désignée Secrétaire de séance à la majorité des membres présents.*

**Ordre du Jour : Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

**Le Conseil Municipal,**

- VU* la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 ;  
*VU* la loi Urbanisme et Habitat (UH) n°2003-590 du 02 juillet 2003 ;  
*VU* la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) n°2010-788 du 12 juillet 2010 ;  
*VU* la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014 ;  
*VU* le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.103-2, L.151-1 à L.151-43, et  
R.153-1 à R.153-12 ;  
*VU* le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2121-21 ;  
*VU* la délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2014 prescrivant l'élaboration du PLU de  
la commune de Jouy sous Thelle et fixant les modalités de concertation avec la population ;  
*VU* les débats sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU  
organisés au sein du Conseil Municipal les 08 novembre 2016, 02 juin 2017 et 14 septembre 2018 ;  
*VU* la délibération du Conseil Municipal en date du 25 février 2020 optant pour le contenu modernisé  
du règlement du Plan Local d'Urbanisme, et rendant ainsi applicables à l'élaboration du PLU de Jouy-  
sous-Thelle l'ensemble des dispositions des articles R.151-1 à R.151-55 du Code de l'Urbanisme dans  
leur rédaction en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 ;  
*VU* la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale en date du 10 septembre 2019 de  
ne pas soumettre à évaluation environnementale stratégique la procédure d'élaboration du PLU de Jouy-  
sous-Thelle ;  
*VU* la délibération en date du 25 février 2020 tirant le bilan de la concertation qui s'est déroulée du 21  
juillet 2017 au 11 février 2020 ;  
*VU* la délibération du Conseil Municipal du 04 mars 2020 arrêtant le projet du PLU ;  
*VU* les avis reçus dans le cadre des consultations prévues par le Code de l'Urbanisme ;

*VU* l'arrêté du Maire en date du 21 septembre 2020 prescrivant l'ouverture du projet de PLU ;

*VU* l'enquête publique à laquelle il a été procédé du 17 octobre au 21 novembre 2020, et le rapport et conclusions du Commissaire-Enquêteur ;

*VU* les modifications proposées par la commission municipale d'urbanisme lors de la séance de travail du 19 janvier 2021, au cours de laquelle ont été étudiés les avis résultant de la Consultation et les observations formulées lors de l'enquête publique ;

**Considérant que** le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme ;

**Entendu** l'exposé de Monsieur le Maire, après avoir pris connaissance du compte rendu de la séance de travail du 19 janvier 2021 et discuté des modifications qu'il convenait d'apporter au document final, et étant rappelé que le dossier de PLU prêt à être approuvé a été mis à disposition des membres du Conseil Municipal en mairie conformément à la mention portée sur la convocation à la présente séance ;

Après en avoir délibéré, décide :

- **de valider** les propositions de la commission municipale d'urbanisme formulées lors de la séance du 19 janvier 2021, dont le procès-verbal est annexé à la présente délibération.
- **d'approuver** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jouy sous Thelle telle qu'il est annexé à la présente délibération.

Le Plan Local d'Urbanisme est tenu à la disposition du public à la Mairie, tous les jours ouvrables aux heures d'ouverture du secrétariat.

Il comprend les pièces suivantes :

- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développements durables,
- des orientations d'aménagement et de programmation,
- un règlement écrit et un règlement graphique,
- des annexes techniques.

La présente délibération sera affichée en mairie pendant 1 mois, et mention en sera faite en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de l'Oise.

Cette délibération sera exécutoire après accomplissement des mesures de publicité mentionnées ci-avant, et dans les conditions prévues par l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme.

Une copie de cette délibération sera adressée à la Préfecture du Département de l'Oise.

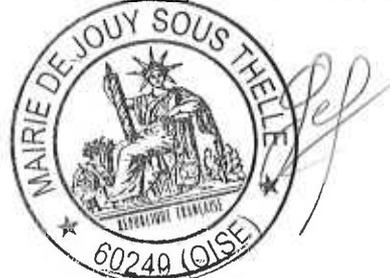
**Fait et délibéré en séance par les membres présents, les jours, mois, ans susvisés.**

*15 conseillers sont « Pour »*

**Pour extrait certifié conforme.**

**Fait et délibéré les jour, mois et an susdits  
à Jouy sous Thelle le 18 février 2021**

**Le Maire, Hervé LEFEVRE**



**COMMUNE DE JOUY SOUS THELLE**  
-  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
-  
**Compte rendu de la réunion du mardi 19 janvier 2021**

---

**ETAIENT PRESENTS**

---

**Au titre de représentants de la commission municipale d'urbanisme**

- |                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| - M. Hervé LEFEVRE                 | Maire                |
| - M <sup>me</sup> Suzanne BOUYCHOU | Adjointe au Maire    |
| - M <sup>me</sup> Annie DEGENNE    | Adjointe au Maire    |
| - M. Pascal PALIN                  | Adjoint au Maire     |
| - M. Stéphane DA CRUZ              | Conseiller municipal |
| - M. Cédric TRUANT                 | Conseiller municipal |

**Au titre de représentant des services de l'Etat**

- |                   |  |
|-------------------|--|
| - M. Loïc LAMOTTE | Direction Départementale des Territoires |
|-------------------|--|

**Au titre de représentants des Personnes Publiques Associées**

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| - M. Jean-Luc KOHLI   | Chambre d'Agriculture de l'Oise        |
| - M. Julien PREVISANI | Communauté de Communes du Vexin Thelle |

**Au titre de représentante du bureau d'études chargé de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme**

- |                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| - M <sup>me</sup> Malika SERRIERE | Urba-Services |
|-----------------------------------|---------------|

---

**ETAIT EXCUSEE**

---

- |  |                        |
|--|------------------------|
| - M <sup>me</sup> Marie-Hélène CARON-PARTE | Conseillère municipale |
|--|------------------------|

ooo

Ouverture de la séance à 09h30.

La réunion était consacrée à l'examen des avis reçus à l'issue de la consultation des services, ainsi qu'à l'analyse des observations émises lors de l'enquête publique.

Les avis et les observations ont été synthétisés dans deux tableaux distincts qui ont été communiqués aux participants de la réunion en amont de celle-ci, et qui figurent dans le présent compte rendu.

Ainsi, les éléments ci-dessous synthétisent les arbitrages du groupe de travail lors de la réunion du 19/01/2021, quant à la prise en compte ou non des remarques dans le projet de PLU.

## I) AVIS RECUS DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION

### 1) Avis de la commune de La Houssoye

La commune de La Houssoye a émis un **avis favorable**.

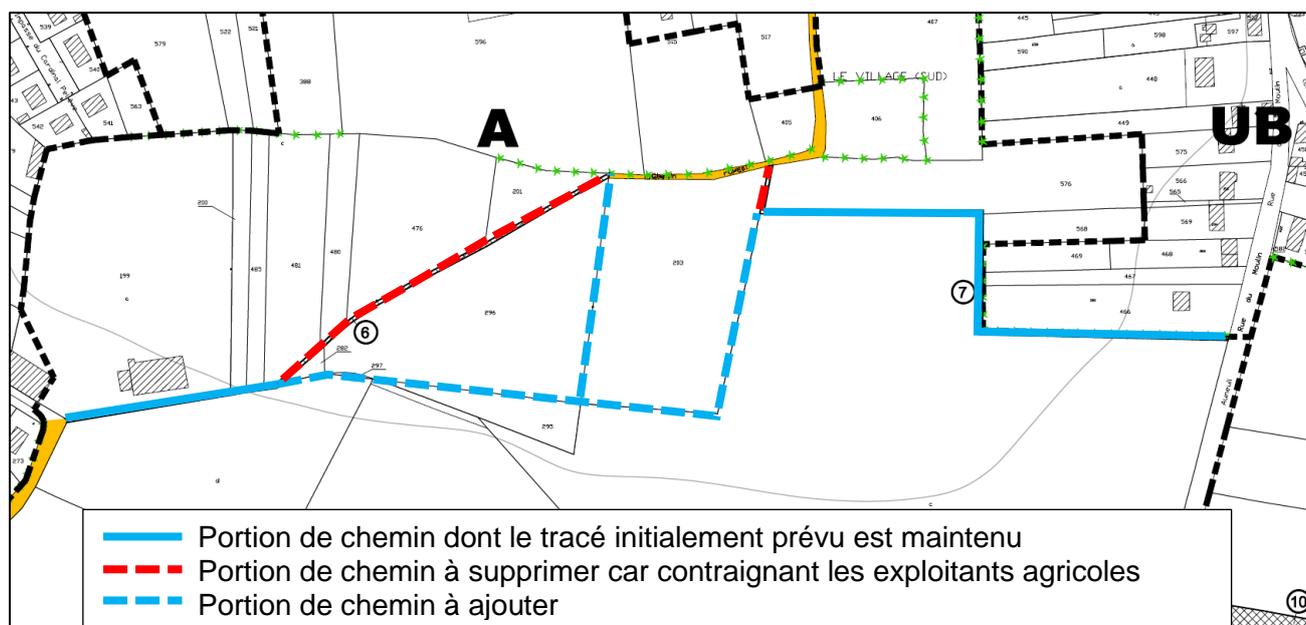
### 2) Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Oise

La Chambre d'Agriculture a rendu un **avis réservé**.

La municipalité ne souhaite pas réduire la superficie de la zone 2AUm. Celle-ci ne pourra être rendue constructible que par le biais d'une procédure soumise à enquête publique (modification, révision, ou autre) dont le dossier devra justifier de la nécessité d'ouvrir tout ou partie de la zone à l'urbanisation. Il n'y a donc pas de risque que la zone 2AUm soit rendue constructible dans sa totalité si ce n'est pas justifié. Il n'y a pas lieu de réduire la zone 2AUm pour ne répondre qu'au seul besoin d'habitat, car cela ne traduirait plus le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

La commune ne souhaite pas reclasser certains terrains de la zone N en zone A car cela aurait pour conséquence d'y autoriser des constructions agricoles, ce qui n'est pas souhaitable compte tenu des sensibilités environnementales relevées (corridor écologique identifié par le Schéma de Cohérence Territoriale, zone à dominante humide). Le classement en zone N ne génère pas de contrainte quant à l'exploitation des terres, mais limite uniquement la constructibilité.

Le tracé des sentes piétonnes (emplacements réservés n°6 et 7) seront modifiés de manière à moins contraindre l'exploitation agricole des terrains. Le nouveau tracé proposé par la Chambre d'Agriculture est retenu, en y ajoutant une liaison supplémentaire pour connecter ce futur chemin à celui de la Sablonnière. Cette liaison sera aménagée entre les parcelles 203 et 296, qui sont exploitées par deux exploitants différents. Ainsi, aucune pâture ne sera scindée en deux. Les emprises du nouveau tracé se rejoignant, elles seront fusionnées en un seul et unique emplacement réservé. Cette voie douce facilitera les déplacements piétons entre les différents quartiers, vers les commerces et équipements (stade notamment) et pourra être utilisé pour la promenade.



Positionnement du futur tracé par rapport au projet du PLU arrêté

L'inscription des emplacements réservés pour des ouvrages hydrauliques ne vise pas à nuire à l'agriculture, mais à réduire les risques. A l'occasion des travaux futurs, une concertation avec les exploitants semblerait en effet appropriée. Cela ne nécessite pas de modifier le contenu du PLU.

L'emprise au sol maximale de 70 % semble laisser de la marge pour le développement de tous les sites agricoles implantés en zones UB, UD et UH. La commune maintient cette disposition.

Le règlement pourra préciser plus explicitement qu'il n'est pas exigé de places de stationnement pour les activités agricoles en zones UB, UD et UH.

Le secteur Ac étant un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sens du Code de l'Urbanisme, il est obligatoire d'y limiter l'emprise au sol des constructions. L'emprise maximale fixée à 60 % laisse suffisamment de marge pour le développement des sites et a été validée par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Le dossier est inchangé sur ce point.

En zone A, la marge de recul de 10 m par rapport à l'alignement vise à assurer la sécurité, notamment d'un point de vue de la visibilité le long des voies de circulation. La commune ne souhaite pas réduire cette marge.

Un recul de 100 m a été imposé entre les bâtiments d'élevage et les limites des zones AU pour éviter tout conflit de voisinage futur (étant précisé que la soumission au Règlement Sanitaire Départemental – RSD – ou au régime des installations classées peut évoluer avec le cheptel, et qu'il n'est donc pas souhaitable d'autoriser un bâtiment soumis au RSD à moins de 100 m, car cela l'empêcherait ensuite d'évoluer vers un élevage considéré comme installation classée). En outre, le RSD ne s'applique que vis-à-vis des habitations existantes. Ainsi, tant que les zones AU ne sont pas urbanisées, un élevage soumis au RSD pourrait s'installer à proximité, interdisant ensuite la construction d'habitations dans la zone. Le dossier est inchangé sur ce point.

A ce jour, l'usage de « traitements » pour les pratiques agricoles ou par les particuliers ne peut en aucun cas être réglementé par un document d'urbanisme (il ne semblerait donc pas cohérent de faire figurer dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones de non traitement). Les textes législatifs et réglementaires relatifs à cette question sont applicables indépendamment du PLU. Le dossier est inchangé sur ce point.

### **3) Avis du Conseil Départemental de l'Oise**

Le Conseil Départemental a émis des **observations**.

Le groupe de travail prend note des remarques émises, lesquelles ne nécessitent pas forcément de modification du dossier.

Les comptages de trafic seront mis à jour dans le rapport de présentation, et les plans d'alignement des RD3 et 129 seront annexés au PLU.

Il sera précisé dans le rapport de présentation que la future station d'épuration de 12 700 EH (équivalent-habitant) en construction sur la commune de Fleury traitera les eaux des communes de Monts, Neuville-Bosc, Hénonville, Ivry-le-Temple, Monneville, Fleury, Fresne-Léguillon, Senots, Montchevreuil, Pouilly, Le Mesnil-Théribus, Jouy-sous-Thelle, Saint-Crépin-Ibouwilliers (le hameau de Montherlant) et Valdampierre, soit une population d'environ 9 000 habitants, ce qui laisse suffisamment de marge pour permettre le développement de ces communes (la station pourrait absorber une croissance démographique du territoire raccordé supérieure à +1,5% par an jusqu'en 2035).

Quant aux ruissellements, il est précisé que les emplacements réservés inscrits à ce jour pour gérer les eaux pluviales résultent de la connaissance du terrain par les élus. Le règlement impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les ruissellements. Le dossier est inchangé sur ce point.

#### **4) Avis de la Communauté de Communes du Vexin Thelle (CCVT)**

La CCVT a émis un **avis favorable avec réserve**. Elle estime que le projet de PLU est compatible avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Cependant, compte tenu de l'augmentation significative de la superficie des zones U entre le Plan d'Occupation des Sols (POS) et le PLU elle demande qu'une trame jardin soit ajoutée sur ces zones afin de confirmer le caractère non urbanisable de ces espaces.

Il est rappelé que le règlement interdit toute construction au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies équipées avant l'entrée en vigueur du PLU à l'exception :

- des équipements publics,
- des bâtiments agricoles,
- de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU,
- du changement de destination d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en brique, en pierre, etc.),
- des piscines,
- des annexes à la construction principale (autre qu'une piscine) dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m<sup>2</sup>, et dans la limite d'une annexe par logement.

Cette règle limite très fortement la constructibilité des terrains au-delà de la bande de 30 m. On ne peut donc pas considérer qu'il s'agit de consommation foncière, d'autant que ces espaces ont une vocation de jardins privatifs (ils ne sont donc ni agricoles, ni naturels). Il serait erroné de considérer que leur classement en zone NC au POS précédent leur conférait une vocation agricole, car il s'agissait déjà de jardins à ce moment-là. Enfin, les objectifs chiffrés du SCOT se rapportent – à raison – aux superficies des zones AU, et non aux superficies des zones U. Il n'y a donc pas d'incompatibilité avec le SCOT.

La mise en place d'une trame jardin risque de poser des difficultés d'interprétation (à quoi servirait-elle alors que le règlement est clair) et des difficultés pour la positionner car :

- il existe déjà des constructions dans cet espace (habitations, annexes, ou autres) et il ne semble pas opportun, dans ce cas, de les couvrir d'une trame jardin. Les exclure individuellement présente des risques d'erreur.
- si cette trame s'appuyait sur les limites de la zone urbaine du POS, il faudrait justifier cette disposition en s'appuyant sur un document caduc, ce qui ne paraît pas cohérent.
- Si cette trame s'appuyait strictement sur la bande constructible des 30 m, cela générerait des « micro-zones » en plusieurs endroits, ce qui surchargerait inutilement le plan.

Ainsi, la règle édictée dans le PLU arrêté semble mieux appropriée.

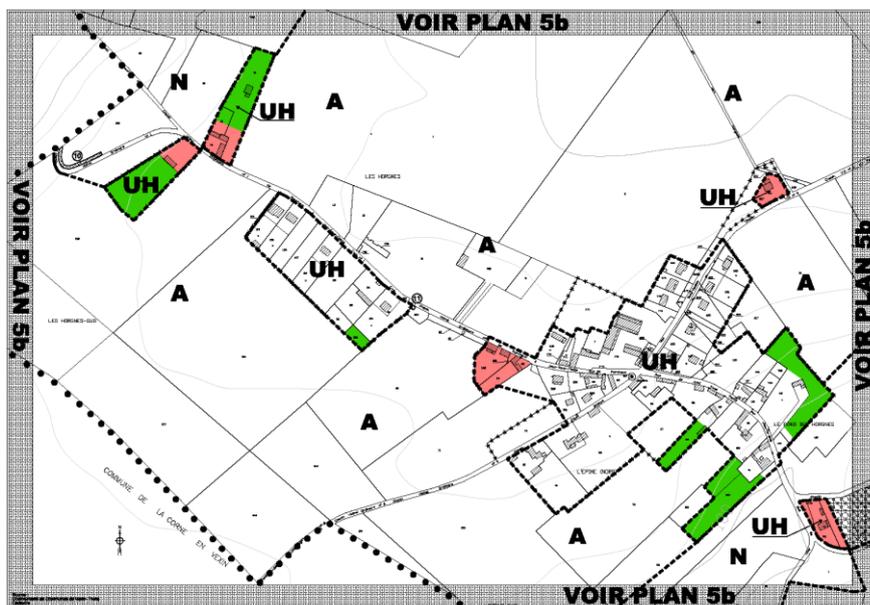
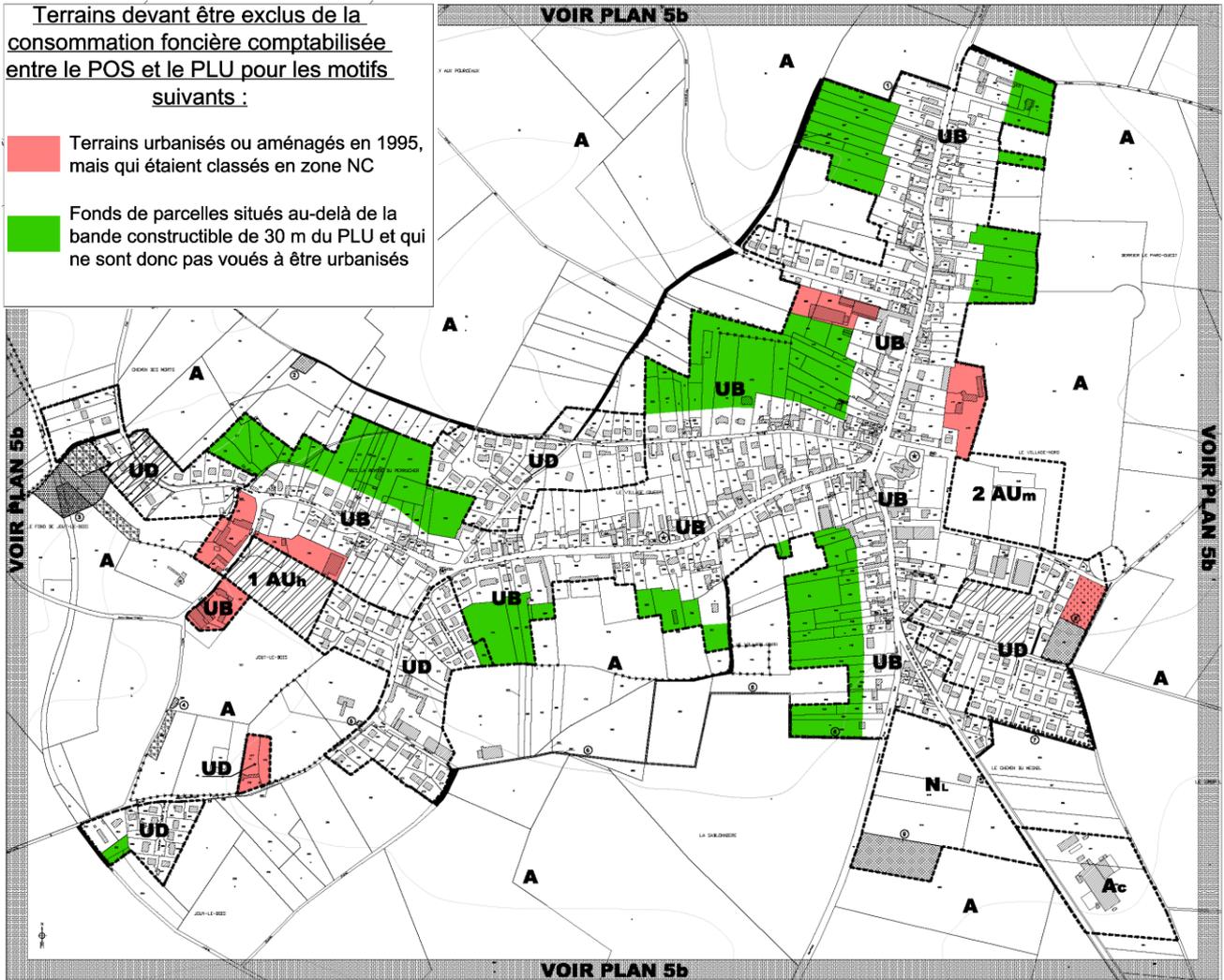
Toutefois, pour faciliter l'analyse de l'application du SCOT (document approuvé avant la caducité des POS, et dont l'état initial s'appuie donc sur les documents en vigueur à ce moment-là), il est proposé d'intégrer dans le rapport de présentation du PLU une cartographie permettant de démontrer qu'une partie de l'augmentation de la superficie des zones urbaines entre le POS et le PLU ne doit pas être comptabilisée comme « générant de la consommation d'espace » car :

- soit il s'agit de fonds de parcelles situés au-delà de la bande constructible de 30 m du PLU et qui ne sont donc pas voués à être urbanisés (15,23 ha),
- soit il s'agit de terrains qui étaient déjà urbanisés ou aménagés en 1995, mais qui avaient été classés en zone NC au POS (corps de ferme, écarts bâtis, cimetière, etc.) (3,91 ha).

Ainsi, 19,14 ha doivent être retirés de la consommation imputable à l'augmentation de la superficie des zones urbaines entre le POS et le PLU.

Terrains devant être exclus de la consommation foncière comptabilisée entre le POS et le PLU pour les motifs suivants :

- Terrains urbanisés ou aménagés en 1995, mais qui étaient classés en zone NC
- Fonds de parcelles situés au-delà de la bande constructible de 30 m du PLU et qui ne sont donc pas voués à être urbanisés



Quant aux remarques émises par service instructeur à propos du règlement écrit :

- le terme « éléments verticaux » sera remplacé par « façades » ;
- il sera précisé que les matériaux traditionnels sont la brique pleine, la pierre de taille, le moellon, le silex, etc. ;
- il est confirmé que le choix de matériaux est large pour les bâtiments d'activité ;
- pour les clôtures, il sera précisé que les lisses et les palissades sont interdites, mais que les grilles et grillages sont autorisés.

## **5) Avis de la Préfecture de l'Oise – Direction Départementale des Territoires**

La Préfecture a rendu un **avis favorable accompagné de quelques réserves**.

### Contexte réglementaire

Le Code de l'Urbanisme impose de fixer des orientations concernant les réseaux d'énergie. Le PADD prévoit de « tenir compte de l'étendue et de la capacité du réseau électrique » et de « ne pas compromettre l'usage raisonné d'énergie renouvelable ». Il semble donc déjà répondre aux exigences de la loi. Le PLU est inchangé.

Les fiches servitudes jointes à l'avis de l'Etat seront ajoutées dans l'annexe consacrée aux servitudes d'utilité publique.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) sera évoqué dans le rapport de présentation, étant toutefois rappelé qu'en présence d'un SCOT, il n'y a pas de rapport de compatibilité direct entre le PLU et le SRADDET.

Des indicateurs de suivi de la consommation d'espaces seront ajoutés pour les zones à urbaniser. La production d'indicateurs sur les autres thématiques, semble peu pertinente car, soit le PLU communal n'a qu'une incidence très partielle sur ces sujets tels que la gestion des ressources, le climat, les risques (et il serait donc délicat, voire erroné, de se fier à ce type d'indicateurs pour analyser les résultats du PLU), soit ces thématiques ne sont pas « quantifiables » (patrimoine urbain et paysager). En outre, ce type d'indicateur est généralement exigé dans les évaluations environnementales, ce qui n'est pas le cas ici.

Le règlement tel qu'il est rédigé permet d'éviter une interprétation subjective des règles.

Il n'est pas obligatoire d'intégrer dans le règlement écrit des dispositions sur l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR). La réglementation relative à l'accessibilité PMR s'applique indépendamment du PLU (Code de la Construction et de l'Habitation, etc.) et les projets futurs y seront soumis de fait. Le PLU est inchangé.

Les plans d'alignement du Conseil Départemental seront annexés au PLU.

### Risques et nuisances

La cartographie des risques de coulées de boue du module CARTELIE de la DDT est une carte d'alerte invitant à réaliser des études plus poussées pour déterminer la présence ou non de risques. Or, sur le secteur de Jouy-sous-Thelle une étude plus fine et plus récente intitulée « évaluation du risque ruissellement et coulée de boue sur le bassin versant de la Troësne » a été finalisée en décembre 2018 et ne corrobore pas du tout les secteurs jugés à risques du module CARTELIE. Le seul secteur urbanisé jugé à risque se trouve à Jouy-le-Bois, et a été pris en compte dans le PLU. Les autres secteurs n'ont jamais été impactés par des inondations ou des coulées de boue. Ainsi, il n'y a pas lieu de mettre en place des restrictions sur d'autres secteurs. Le PLU est inchangé.

Le règlement recommandera la perméabilité des clôtures.

Les risques mineurs détaillés sur la fiche communale du site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) pourront être repris dans le rapport.

### Espaces naturels, agricoles et forestiers

La commune prend note que de nouvelles mesures quant à la traduction réglementaire de la nécessité de mettre en place des mesures de protection physique en bordure de parcelle pouvant faire l'objet d'application de produits phytopharmaceutiques sont en préparation. Le PLU est inchangé sur ce point.

### Ressources en eau et milieux aquatiques

La commune prend note que le Code des Collectivités et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) demandent l'élaboration d'un zonage d'assainissement pluvial. Lorsque ce document sera élaboré, il sera annexé au PLU.

Les mares seront identifiées et protégées (une à la ferme de Belle Assise, une rue des Puits et une à côté de l'église).

Il ne semble pas nécessaire d'ajouter des solutions techniques quant à la perméabilité des places de stationnement et des clôtures dans le PLU, ce n'est pas son rôle. Le PLU est inchangé.

### Gestion et organisation de l'espace

Considérant que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone UD ont été définies pour limiter l'accueil d'habitations à proximité d'une activité générant des nuisances, il ne semble pas opportun d'imposer une densité minimale qui « forcerait » une densification sur un espace concerné par des nuisances. Il ne semble pas indispensable de préciser le devenir de l'espace situé à l'arrière, car de nombreux projets pourraient être compatibles avec l'objectif qui est de maintenir une zone tampon entre l'activité et l'habitat (jardin, pâture, parc arboré, stationnement, etc.). Le PLU est inchangé sur ce point.

Les références aux OAP seront supprimées de la zone UB et ajoutées en zone UD.

La justification des dispositions du PLU ne se fait pas au travers des OAP, mais dans le rapport de présentation. La zone 2AUm est justifiée par les paragraphes 2.1.2 et 2.2.3.2 du rapport de présentation (nombre de logements, densité). Dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUm nécessitera une modification et la définition d'OAP, il semble prématuré de définir ces OAP dès maintenant. Le PLU est inchangé sur ce point.

La zone 1AUh fait déjà l'objet d'une opération autorisée (13 lots libres de constructeur). Dans ces conditions, il ne semble pas opportun de mettre en place des objectifs de mixité et de diversification en matière de production de logements. Le PLU est inchangé.

La superficie des secteurs soumis à des OAP sera précisée.

### Mobilités durables, énergie-climat, numérique

La notion de covoiturage sera être abordée dans le rapport. A ce sujet, la commune a présenté une demande auprès du Conseil Départemental pour l'aménagement d'une aire de covoiturage au niveau du Stade.

### Remarques de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) annexées à l'avis de la Préfecture

La commune a identifié et protégé dans le PLU les éléments du patrimoine qu'elle estime remarquables (leur protection est justifiée dans le rapport, avec des photographies). Le PLU est inchangé sur ce point.

La zone 2AUm a été positionnée sur ce site en accord avec les représentants des services de l'Etat qui exigeaient un développement à proximité du cœur du village, des commerces et des services. En outre, historiquement, les villages se sont principalement développés autour des églises, il ne semble donc pas cohérent d'interdire des constructions sur ce motif. Des prescriptions

spécifiques pourront néanmoins être imposées par l'ABF lors des dépôts de permis pour permettre une bonne insertion de l'opération.

Le secteur soumis aux OAP, rue Beauséjour, est soumis aux règles de la zone UD qui permettront une bonne insertion des constructions dans le village. Il ne semble pas y avoir de covisibilité directe entre la partie constructible du secteur et l'église. Il pourra néanmoins être précisé dans les OAP que le secteur se trouve dans le périmètre de protection de l'église, et qu'à ce titre des prescriptions spécifiques pourront être demandées par l'ABF lors des dépôts de permis pour permettre une bonne insertion des constructions (respect de la configuration du bâti existant dans le village, des matériaux traditionnels, etc.). Par ailleurs, il n'a pas été édicté d'obligation sur le maintien du caractère végétalisé de la partie arrière du secteur, car il s'agit d'un cœur d'îlot très peu visible depuis l'espace public. Le PLU est inchangé sur ce dernier point.

La commune est d'accord pour préciser dans le règlement que l'isolation thermique des bâtiments anciens se fera soit par l'intérieur, soit par l'extérieur à condition que la façade soit reproduite à l'identique, afin de conserver la qualité du bâti traditionnel, de ses façades en maçonneries et modénatures.

La commune est d'accord pour préciser que les panneaux solaires posés en toitures devront présenter une couleur similaire à celle de la toiture.

Quant aux autres recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France la commune ne souhaite pas les intégrer dans le règlement, car elles sont trop restrictives. L'ABF pourra néanmoins demander à les faire appliquer lors des dépôts de permis.

La hauteur minimale imposée aux murs bahuts sera toutefois abaissée à 80 cm, pour qu'il n'y ait pas d'opposition entre les règles du PLU et les recommandations de l'ABF.

#### **6) Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de l'Oise (CDPENAF)**

La CDPENAF a émis un **avis défavorable** concernant les extensions et les annexes en zone A, au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, considérant que le règlement de la zone A ne précise pas la distance d'implantation des annexes par rapport à l'habitation existante qui devra être comprise entre 10 et 30 m. Le règlement sera modifié pour y ajouter une distance maximale de 30 m.

La CDPENAF a émis un **avis favorable** concernant les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées « Ac » et « N<sub>L</sub> » **sous réserve** que les futures constructions soient implantées au plus proche du bâti existant. Les secteurs Ac ont une superficie trop restreinte pour qu'il y ait un risque de dispersion des constructions dans l'espace. Quant au secteur N<sub>L</sub>, la volonté communale est d'accueillir une salle polyvalente susceptible d'être utilisée pour des réceptions. Il convient donc de prévoir un emplacement relativement éloigné des habitations pour éviter les nuisances. En outre, implanter cet équipement à proximité des constructions existantes nécessiterait de déplacer les terrains de sport, ce qui serait très coûteux. Le PLU est donc inchangé sur ce point.

## II) OBSERVATIONS EMISES DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Les observations émises et les commentaires du Maire en réponse au procès-verbal de synthèse du Commissaire-enquêteur sont synthétisés dans un tableau joint au présent compte rendu.

Les éléments ci-dessous synthétisent les arbitrages du groupe de travail lors de la réunion du 19/01/2021, quant à la prise en compte ou non des remarques dans le projet de PLU.

### 1) Observation de M. DELAMETTE Jean

Comme indiqué dans le PADD du PLU, la volonté communale est de limiter le développement des Horgnes, car il s'agit d'un hameau éloigné des principaux équipements (école, mairie, commerces, etc.) et le transport scolaire n'est pas réalisable en raison de son coût élevé. En outre, les routes communales qui desservent le hameau ne sont pas adaptées à une plus grande circulation (difficulté pour se croiser) et lors d'épisodes neigeux, le hameau est régulièrement difficile d'accès à cause des congères. Cette volonté de limiter le développement du hameau s'est traduite par un zonage ne permettant que le comblement des « dents creuses », sans extension spatiale. Les terrains évoqués dans l'observation ne peuvent être assimilés à des dents creuses, car il s'agit de longs linéaires cultivés, ne faisant pas face à du bâti. Les rendre constructibles générerait une extension spatiale du hameau (contraire au PADD) et une forte consommation d'espaces agricoles. Ainsi, le PLU est inchangé.

### 2) Observation de M<sup>me</sup> HERAUT Ludivine

Les modifications apportées au tracé du chemin piéton en réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture permet de répondre aux préoccupations de M<sup>me</sup> HERAUT : le nouveau tracé permet d'éviter le hangar agricole.

### 3) Observation de M. KOHLI Jean-Luc

Les modifications apportées au tracé du chemin piéton en réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture permet de répondre aux préoccupations de M. KOHLI : le nouveau tracé permet d'éviter de scinder des pâtures en deux.

### 4) Observation de M. VAN WALLEGHEM Frédéric

Comme expliqué dans le rapport de présentation, *le périmètre de la zone UB s'appuie sur les limites parcellaires des propriétés. Les limites avec la zone agricole sont positionnées de manière à exclure de la zone urbaine les terrains agricoles déclarés à la PAC.* La carte ci-contre, sur laquelle figurent les terrains déclarés agricoles en 2019, montre bien que la limite est positionnée de manière à exclure les parcelles agricoles. Cela vise à limiter la consommation d'espaces agricoles. Le dossier de PLU est inchangé afin de ne pas consommer davantage de terres, consommation qui ne serait pas justifiée car les besoins identifiés sont cohérents avec le zonage actuel.



### 5) Observation de M. BEAUVISAGE Pascal

Les modifications apportées au tracé du chemin piéton en réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture permet de répondre aux préoccupations de M. BEAUVISAGE : le nouveau tracé permet d'éviter de scinder des pâtures en deux.

### III) AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

#### **Avis et conclusions du commissaire-enquêteur (M. Sylvain DUBOIS) :**

*Après étude approfondie du dossier d'enquête, visites sur le terrain, entretiens avec les responsables du projet,*

*Après analyses détaillées des avis des pétitionnaires, des personnes publiques associées et des réponses apportées par le maître d'ouvrage présentées au sein du rapport d'enquête publique, j'émet un avis favorable sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Jouy-sous-Thelle. D'autre part, je recommande à la commune de faire évoluer les éléments suivants :*

- o Dans le document graphique :*
  - *de modifier le tracé de l'emplacement réservé n°6 selon sa proposition d'itinéraire ;*
  - *de modifier ou supprimer l'emplacement réservé n°7 afin de ne pas perturber l'activité agricole sur ce secteur.*
  
- o Dans le règlement écrit :*
  - *de préciser que les coefficients d'emprise au sol s'appliquent à l'unité foncière et non à la parcelle (précision à apporter dans le lexique du règlement écrit et pour toutes les vocations admises au sein de chaque zone) ;*
  - *de retirer, au sein de la zone agricole (zone A), la prescription obligeant à « une marge minimale de 100 mètres par rapport aux limites des zones AU » pour les bâtiments d'élevage.*
  
- o Dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :*
  - *l'OAP de la rue Beauséjour pourrait rappeler la sensibilité architecturale du secteur et le respect nécessaire de la configuration du bâti existant dans le village et les matériaux traditionnels compte tenu de sa situation dans le périmètre de protection des monuments historiques de l'église.*

Les modifications apportées au tracé du chemin piéton en réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture permet de répondre aux recommandations émises sur le règlement graphique.

Il sera précisé dans le lexique du règlement écrit que les coefficients d'emprise au sol s'appliquent par rapport à la superficie de la partie de l'unité foncière classée dans la zone concernée.

Comme indiqué en réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture, la commune ne souhaite pas supprimer la marge de recul de 100 m imposée entre les bâtiments d'élevage et les limites des zones AU pour éviter tout conflit de voisinage futur (étant précisé que la soumission au Règlement Sanitaire Départemental – RSD – ou au régime des installations classées peut évoluer avec le cheptel, et qu'il n'est donc pas souhaitable d'autoriser un bâtiment soumis au RSD à moins de 100 m, car cela l'empêcherait ensuite d'évoluer vers un élevage considéré comme installation classée). En outre, le RSD ne s'applique que vis-à-vis des habitations existantes. Ainsi, tant que les zones AU ne sont pas urbanisées, un élevage soumis au RSD pourrait s'installer à proximité, interdisant ensuite la construction d'habitations dans la zone. Le dossier est inchangé sur ce point.

Enfin, comme indiqué en réponse aux remarques de l'Architecte des Bâtiments de France, il pourra être précisé dans les OAP de la rue Beauséjour que le secteur se trouve dans le périmètre de protection de l'église, et qu'à ce titre des prescriptions spécifiques pourront être demandées par l'ABF lors des dépôts de permis pour permettre une bonne insertion des constructions (respect de la configuration du bâti existant dans le village, des matériaux traditionnels, etc.).

La séance est levée à 12h50.

# **ANNEXES**

## **Tableaux de synthèse**

## Synthèse des avis reçus à l'issue de la Consultation

N°	DATE	ORIGINE	SYNTHESE DE L'AVIS
1	01/07/2020	Commune de La Houssoye	➤ Émet un <b>avis favorable</b> .
2	18/08/2020	Chambre d'Agriculture de l'Oise	<p>➤ Émet un <b>avis réservé</b>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Demande de réduire la zone 2AUm aux seuls besoins en matière de logement car les équipements publics ne semblent pas encore définis. Estime que le maintien de l'orientation communale visant à créer des équipements pourrait être maintenue dans le PADD et qu'une procédure pourra, en temps voulu, être envisagée par la commune pour permettre la réalisation de nouveaux équipements.</li> <li>- Demande de reclasser en zone A les secteurs classés en zone N au motif de la présence d'un corridor écologique potentiel et d'une zone à dominante humide.</li> <li>- Demande de revoir le tracé des emplacements réservés n°6 et 7 pour éviter un morcellement du parcellaire agricole et la création éventuelle de déprises difficilement exploitables.</li> </ul> <div data-bbox="1131 837 1713 1348" style="text-align: center;"> <p>Le plan d'urbanisme illustre une zone agricole divisée en parcelles. Des zones d'urbanisme sont désignées par des lettres : 'A' (zone agricole), 'N' (zone naturelle), 'D' (zone de développement), et 'UB' (zone d'urbanisme). Un tracé orange en pointillés, accompagné de l'annotation 'tracé à envisager', dessine une ligne qui contourne certaines parcelles, visant à éviter un morcellement excessif du parcellaire agricole.</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Demande de veiller à ce que les aménagements hydrauliques prévus (emplacements réservés n°2, 4 et 5) n'entravent pas la bonne exploitation des parcelles agricoles et d'envisager ces équipements en concertation avec les exploitants concernés.</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zones UB, UD et UH : demande de ne pas limiter l'emprise au sol à 70 %, certaines exploitations agricoles pouvant déjà avoir atteint ce seuil.</li> <li>- Zones UB, UD et UH : demande de préciser clairement que la création de places de stationnement n'est pas obligatoire pour les nouvelles constructions et installations agricoles.</li> <li>- Secteur Ac : ne pas limiter à 60 % l'emprise au sol, ce plafond pouvant remettre en cause des projets futurs.</li> <li>- Zone A : réduire le retrait par rapport à l'alignement pour les voies autres que départementales à 5 m au lieu de 10 m.</li> <li>- Zone A : retirer la marge de recul de 100 m par rapport aux zones AU pour les bâtiments d'élevage, car cela impose une marge trop importante pour les élevages ne relevant pas du régime des installations classées et ne permet pas l'octroi de dérogations éventuelles.</li> <li>- Demande de revoir les OAP de la zone 1AUh (voire dans celles de la zone 2AUm quand elles seront rédigées) pour y préciser que les plantations à créer en périphérie permettront de prendre en compte la « zone de non traitement » à l'intérieur de la zone 1AUh.</li> </ul>
3	24/08/2020	<b>Conseil Départemental de l'Oise</b>	<p>➤ Fait des observations :</p> <p><u>Aménagement numérique</u> : fait remarquer que le Très Haut Débit (THD) emprunte le réseau de l'opérateur historique France Telecom/Orange. En conséquence, pour les nouvelles constructions, si le réseau THD n'existe pas en souterrain, les infrastructures devront être raccordées au dernier appui aérien existant de la rue concernée.</p> <p><u>Routes départementales</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- précise les résultats des comptages les plus récents (RD3 : 1 244 véhicules par jour dont 3,1 % de poids lourds juin 2019 ; RD6 : 516 véhicules par jour dont 2,5 % de poids lourds en mai 2019 ; RD129 : 2 216 véhicules par jour dont 3,6 % de poids lourds en juin 2018).</li> <li>- demande d'annexer les plans d'alignement de la RD3 et de la RD129.</li> </ul> <p><u>Circulations douces</u> : signale que le département a adopté un Schéma Départemental de Circulations Douces. Signale l'existence d'un guide technique sur les voies douces réalisée par le département à l'attention des porteurs de projet.</p> <p><u>Espaces Naturels Sensibles (ENS)</u> : signale l'absence d'ENS sur le territoire.</p> <p><u>Assainissement</u> : estime nécessaire de prendre en compte l'évolution de toutes les communes qui seront raccordées à l'unité de traitement des eaux usées de Fleury.</p> <p><u>Ruissellement</u> : signale que le positionnement de la commune sur une crête peut avoir des impacts sur les communes en aval. Estime que les emplacements réservés démontrent une volonté de gestion des eaux pluviales mais qu'il est difficile d'en apprécier la cohérence en l'absence d'étude.</p>

4	26/08/2020	<p align="center"><b>Communauté de Communes du Vexin Thelle</b></p>	<p>➤ Émet un <b>avis favorable avec réserve</b>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Estime que le projet de PLU est compatible avec les objectifs du SCOT</li> <li>- Cependant, compte tenu de l'augmentation significative de la superficie des zones U entre le POS et le PLU demande qu'une trame jardin soit ajoutée sur ces zones afin de confirmer le caractère non urbanisable de ces espaces.</li> </ul> <p><u>Remarques du service instructeur sur le règlement écrit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans la phrase « les éléments verticaux des bâtiments à usage d'activités seront réalisés soit en matériaux destinés à être recouverts, soit en profilés divers, soit en bois traité, soit en plaques de béton en cailloux lavés, soit en matériaux traditionnels », demande ce qu'il faut entendre par « éléments verticaux » et par « matériaux traditionnels », et si selon cette règle, tout est autorisé.</li> <li>- Dans la phrase « les clôtures sur rue seront composées soit d'un mur plein, soit d'un muret d'une hauteur minimum de 1,00 m surmonté d'une grille », demande si les lisses et palissades sont de ce fait interdites.</li> </ul>
5	28/08/2020	<p align="center"><b>Préfecture de l'Oise</b></p> <p align="center"><b>Direction Départementale des Territoires de l'Oise</b></p>	<p>➤ Émet un <b>avis favorable accompagné de quelques réserves</b>.</p> <p><u>Contexte réglementaire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recommande d'intégrer des orientations générales en matière de production énergétique dans le PADD.</li> <li>- Recommande d'ajouter les fiches servitudes jointes à l'avis de l'Etat dans l'annexe consacrée aux servitudes d'utilité publique.</li> <li>- Suggère de faire référence au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Hauts-de-France approuvé par arrêté préfectoral du 04 août 2020.</li> <li>- Suggère de prévoir un indicateur de suivi de la consommation d'espaces à urbaniser dans la zone AU, d'étendre les indicateurs à d'autres thématiques (gestion de la ressource, climat, patrimoine naturel, urbain et paysager, risques, nuisances), d'ajouter l'état initial et la fréquence d'analyse prévue.</li> <li>- Regrette que le règlement écrit ne corresponde qu'à un réagencement de l'ancienne version des règlements (sous forme d'articles), sans allègement notable de son contenu.</li> <li>- Recommande d'intégrer l'accessibilité des PMR dans les projets d'aménagement et de production de logements</li> <li>- Recommande d'intégrer les remarques de l'Architecte des Bâtiments de France qui figure en annexe de l'avis de la Préfecture</li> <li>- Suggère d'annexer les plans d'alignement (RD3 et RD129).</li> </ul> <p><u>Risques et nuisances</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Demande d'interdire les sous-sols et les piscines enterrées sur les secteurs concernés par des aléas forts et très forts de coulées de boue.</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recommande des clôtures perméables pour mieux gérer la problématique du ruissellement, notamment au niveau de Jouy-le-Bois, a minima en prévoyant des orifices au niveau des parties basses des murs pleins.</li> <li>- Suggère de compléter le rapport de présentation par la thématique des risques naturels mineurs (risques sismiques, feux de forêt, etc.).</li> </ul> <p><u>Espaces naturels, agricoles et forestiers</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rappelle qu'en cas de nouvelle construction à proximité d'une parcelle agricole, le porteur de projet est invité à prendre en compte la nécessité de mettre en place des mesures de protection physique en bordure de parcelle pouvant faire l'objet d'application de produits phytopharmaceutiques. De nouvelles mesures quant à la traduction réglementaire à apporter sont en préparation.</li> </ul> <p><u>Ressources en eau et milieux aquatiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rappelle que le Code des Collectivités et le SDAGE demandent l'élaboration d'un zonage d'assainissement pluvial qui doit être annexé au PLU.</li> <li>- Recommande d'identifier les mares, voire de les protéger.</li> <li>- Suggère d'intégrer au règlement des solutions techniques quant à la perméabilité des places de stationnement et des clôtures.</li> </ul> <p><u>Gestion et organisation de l'espace</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Demande d'intégrer le nombre de logements prévu dans les OAP de la zone UD, avec une densité minimale. Demande de préciser l'avenir de la zone tampon (stationnement, aire de jeux, plantation, jardins collectifs,...) pour garantir sa réalisation effective.</li> <li>- Recommande d'enlever la mention « d'OAP » dans le règlement de la zone UB, et de la rajouter dans le règlement de la zone UD.</li> <li>- Suggère d'ajouter des OAP sur la zone « 2AUh » pour la justifier, en intégrant un nombre de logements et une densité minimale.</li> <li>- Suggère d'intégrer des objectifs de mixité et de diversification en matière de production de logements dans les OAP de la zone 1AUh.</li> <li>- Suggère de préciser la superficie des deux secteurs soumis à des OAP.</li> </ul> <p><u>Mobilités durables, énergie-climat, numérique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suggère d'aborder la thématique du covoiturage.</li> </ul>
--	--	--	---

		<p>➤ Ajoute en annexe l'<b>avis défavorable</b> de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise :</p> <p><u>Éléments remarquables du patrimoine</u> : demande de protéger davantage d'éléments au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, avec une liste de ces éléments (localisation, photographie, caractéristiques architecturales) annexée au règlement.</p> <p><u>Zone 2AUm</u> : Estime qu'elle est de nature à porter atteinte à la préservation de l'église et de ses abords, en permettant des constructions qui impacteront les perspectives sur l'église depuis la rue Saint-Michel et la RD129.</p> <p>OAP du secteur Beauséjour : estime que les futures constructions devront faire l'objet d'un soin particulier du fait de la proximité de l'église (hauteur, volumétrie, façades, matériaux) et qu'il conviendra de conserver le secteur végétalisé de qualité. Demande d'intégrer ces points dans les OAP et de reporter précisément les aménagements sur le plan des OAP pour en garantir la réalisation effective.</p> <p><u>Règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Privilégier l'isolation thermique par l'intérieur pour le bâti ancien</li> <li>- Interdire les profilés divers pour les bâtiments d'activités</li> <li>- Préciser que les abris de jardin seront en bois</li> <li>- Interdire les menuiseries en PVC, aluminium ou fibre de verre (sauf pour vérandas, jardins d'hivers, constructions de type « atelier »)</li> <li>- Interdire les volets roulants sur le bâti traditionnel et les architectures d'accompagnement de ce bâti (constructions neuves), sauf pour les commerces sensibles (volets roulants métalliques traditionnels peints autorisés).</li> <li>- Interdire les vérandas visibles d'un monument historique, en façade principale ou du côté de l'espace public, incompatibles avec le respect du bâti traditionnel.</li> <li>- Interdire les couvertures (et façades) en tôles de toutes natures peintes ou non, en plaques et en bacs d'acier. Privilégier le fibrociment de teinte sombre pour les bâtiments d'activités, voire des matériaux naturels (zinc, tuiles, ardoises) pour les projets en centre-bourg ou proches de celui-ci.</li> <li>- N'autoriser que les lucarnes à la capucine pour l'éclairage des combles côté rue (en cas d'impossibilité, tolérer un seul châssis de toit traditionnel)</li> <li>- Imposer une transparence d'ensemble pour les clôtures en limites séparatives et les portails</li> <li>- Imposer de doubler les clôtures par des haies vives d'essence locale</li> <li>- Imposer l'utilisation de grillages souples simple torsion vert foncé</li> <li>- Interdire les murs en pierre et/ou brique de 2 m</li> <li>- Limiter la hauteur des murs bahut en clôture sur rue (80 cm), avec des grilles ajourées et discrètes</li> <li>- Privilégier les portails en bois peint à bardage vertical ajouré ou à grille en fer forgé à barreaudage vertical ajouré ouvrant à la française en 2 vantaux, de 3 m de large maximum.</li> <li>- Interdire le PVC et l'aluminium aux abords des monuments historiques.</li> </ul>
--	--	--

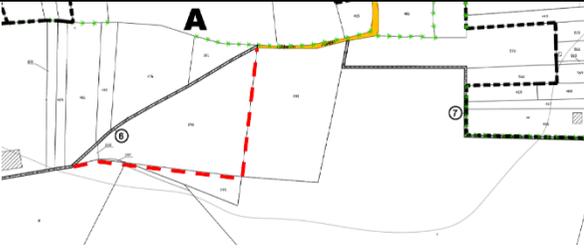
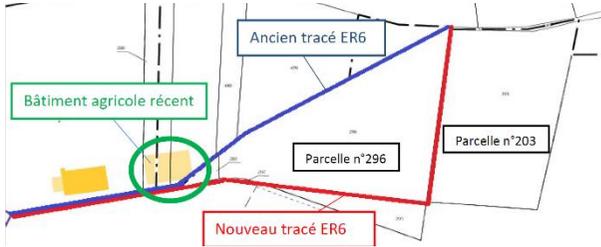
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Imposer que les panneaux solaires correspondent au matériau de couverture existant par leur couleur, leur aspect et leur géométrie. En cas d'impossibilité, imposer leur implantation au sol ou en toiture des annexes en fond de jardin, en les disposant sur le 1/3 inférieur de la toiture.</li> <li>- Interdire les panneaux solaires visibles des rues, espaces publics, routes, chemins, ainsi qu'aux abords des monuments historiques et sur les constructions traditionnelles.</li> </ul>
6	22/09/2020	<b>Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers</b>	<p><u>Consultation au titre de l'article L.151-12</u></p> <p>➤ Émet un <b>avis défavorable</b> considérant que le règlement de la zone A ne précise pas la distance d'implantation des annexes par rapport à l'habitation existante qui devra être comprise entre 10 et 30 m.</p> <p><u>Consultation au titre de l'article L.151-13</u></p> <p>➤ Émet un <b>avis favorable</b> concernant les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées « Ac » et « NL » <b>sous réserve</b> que les futures constructions soient implantées au plus proche du bâti existant.</p>

**Avis réputés favorables par défaut de réponse :**

- Conseil Régional des Hauts-de-France
- Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Oise
- Syndicat mixte des transports collectifs de l'Oise
- Syndicat Mixte d'Assainissement des Sablons
- Syndicat d'Energie de l'Oise
- Syndicat des eaux de Jouy-sous-Thelle
- Syndicat de la Haute Vallée de la Troësne
- Syndicat Mixte du Pays Vexin Sablons Thelle
- Commune de La Corne-en-Vexin
- Commune de Le Mesnil-Théribus
- Commune de Les Hauts-Talican
- Commune de Montchevreuil
- Commune de Porcheux
- SA HLM du Beauvaisis
- Centre National de la Propriété Forestière

**Synthèse des observations recueillies à l'issue de l'enquête publique tenue en mairie du 17 octobre au 21 novembre 2020**  
**(en application de l'article L.153-19 du Code de l'Urbanisme)**

N°	ORIGINE	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	COMMENTAIRES DE LA COMMUNE EN REPONSE AU PV DE SYNTHESE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
1	M. DELAMOTTE Jean	Pourquoi ne pas permettre la construction de maisons dans le hameau des Horgnes sur les parcelles D n°1, 604, 60, 61 et une partie de la 58 sur une surface de 5 000 m <sup>2</sup> ?	Comme indiqué dans le PADD du PLU, la volonté communale est de limiter le développement des Horgnes, car il s'agit d'un hameau éloigné des principaux équipements (école, mairie, commerces, etc.) et le transport scolaire n'est pas réalisable pour son coût élevé. En outre, les routes communales qui desservent le hameau ne sont pas adaptées à une plus grande circulation (difficulté pour se croiser) et lors d'épisodes neigeux, le hameau est régulièrement difficile d'accès à cause des congères. Cette volonté de limiter le développement du hameau s'est traduite par un zonage ne permettant que le comblement des « dents creuses », sans extension spatiale. Les terrains évoqués dans l'observation ne peuvent être assimilés à des dents creuses, car il s'agit de longs linéaires cultivés, ne faisant pas face à du bâti. Les rendre constructibles générerait une extension spatiale du hameau (contraire au PADD) et une forte consommation d'espaces agricoles.	Les parcelles D n°1, n°604, 60, 61 et une partie de la 58 ne correspondent pas à des dents creuses. Leur urbanisation serait synonyme d'une extension urbaine du hameau des Horgnes, ce qui serait incompatible avec les orientations affichées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du présent projet de Plan Local d'Urbanisme.  J'émet ainsi un <u>avis défavorable</u> à la demande de M. DELAMOTTE de classer les parcelles D n°1, n°604, 60, 61 et une partie de la 58 en terrains constructibles.
2	M <sup>me</sup> HERAUT Ludivine	Nous signalons avec mon mari Alain HERAUT que le projet municipal d'aménager une sente piétonne sur les parcelles n°298p, 282p, 296p section X via l'emplacement réservé n°6 se situe en partie à l'emplacement d'un hangar agricole qui ne figure pas sur le plan de zonage du PLU et dans la cour de l'exploitation agricole qui est en activité.  D'autre part, nous vous informons que nous ne sommes aucunement	L'emplacement réservé visait à recréer une sente aujourd'hui disparue. Son tracé pourrait être déplacé pour aménager le chemin légèrement plus au sud (voir plan ci-dessous), pour éviter d'impacter un bâtiment récent qui n'apparaît pas sur le plan.	Le nouveau tracé proposé par la commune pour l'emplacement réservé n°6 permettrait en effet de concilier l'activité agricole de l'exploitation de M. et M <sup>me</sup> HERAUT avec la volonté communale de créer un chemin du tour de ville sur Jouy.  D'autre part, ce tracé permettra de contourner un bâtiment récent (cf. Plan ci-dessous). L'emplacement réservé passera ainsi entre les parcelles n°203 et 296 de la section X au lieu-dit « La Sablonnière ». Ces deux pâturages appartenant à deux propriétaires différents, les mouvements des troupeaux ne seront pas

		<p>vendeur de ce foncier dans les années à venir.</p> <p>Ainsi, conformément à la volonté municipale, il serait opportun d'étudier un nouvel itinéraire pour la réalisation de la sente piétonne.</p>		<p>perturbés par la réalisation d'une sente piétonne sur ce secteur.</p>  <p>J'émet ainsi un <u>avis favorable</u> au nouvel itinéraire proposé par la commune pour l'emplacement réservé n°6.</p>
3	M. KOHLI Jean-Luc	<p>L'indivision KOHLI n'est pas favorable à la création d'une sente piétonne qui couperait notre pré en deux (voir zone ER6 et ER7).</p> <p>C'est une zone jusqu'à présent tranquille car elle est sans issue. Le passage de promeneurs avec des chiens ou des motos, risque de faire sauter les bovins dans les propriétés voisines.</p> <p>Nous partageons le même avis que la chambre d'agriculture.</p>	<p>La réponse à l'observation n°2 semble éviter de scinder des pâtures en deux, car le chemin passerait entre deux pâtures exploitées par deux exploitants différents.</p>	<p>Il est vrai que l'emplacement réservé n°6 proposé dans la réponse à l'observation n°2 (observation de M<sup>me</sup> HERAUT) évite de scinder des pâtures en deux, car le chemin passerait entre deux pâtures exploitées par deux exploitants différents (parcelles n°203 et 296 de la section X au lieu-dit « La Sablonnière ».).</p> <p>Néanmoins, il en est autrement pour l'emplacement réservé n°7. Ce dernier entraînerait une séparation de la parcelle n°203 section X lieu-dit « La Sablonnière » de la parcelle n°576 section C lieu-dit « Le Village Sud » alors que ces parcelles constituent un même pâturage (cf. Plan ci-dessous).</p> <p>Un tel itinéraire impacterait alors les déplacements des troupeaux sur ce pâturage notamment en vue de rejoindre son unique point d'eau situé à proximité du bourg.</p>  <p>J'émet ainsi un <u>avis favorable</u> au nouvel itinéraire proposé par la commune pour</p>

				l'emplacement réservé n°6 (cf. Réponse à l'observation n°2). J'émet un <u>avis défavorable</u> à l'emplacement réservé n°7 qui entrainerait des perturbations sur l'activité agricole (élevage) pratiquée sur un pâturage.
4	M. VAN WALLEGHEM Frédéric	<p>En tant que neveu de M. DUMONT Jean-Paul et fils de M<sup>me</sup> VAN-WALLEGHEM Marie-Paule et VAN-WALLEGHEM René.</p> <p>Etant en accord ensemble nous faisons la demande si cela est possible de reculer la limite de la zone constructible des parcelles cadastrées dans l'ancien POS, en zone U, n°390, 391, 392, 393, 389, 388, 394, 201, 476, 480 ; dont les propriétaires sont DUMONT Jean-Paul et VAN-WALLEGHEM Marie-Paule.</p> <p>De reculer cette limite à la même hauteur qu'il avait été prévu dans l'ancien POS ou encore plus si cela est possible.</p>	<p>Comme expliqué dans le rapport de présentation, le périmètre de la zone UB s'appuie sur les limites parcelles des propriétés. Les limites avec la zone agricole sont positionnées de la manière à exclure de la zone urbaine les terrains agricoles déclarés à la PAC. La carte ci-dessous, sur laquelle figurent les terrains déclarés agricoles en 2019, montre bien que la limite est positionnée de manière à exclure les parcelles agricoles. Cela vise à limiter la consommation d'espaces agricoles.</p>	<p>Les parcelles indiquées par M. VAN-WALLEGHEM possèdent actuellement une vocation agricole. Leur classement au sein de la zone agricole (zone A) est cohérent d'autant plus que la municipalité s'est engagée à consommer 4 hectares maximum à travers le présent projet de PLU.</p> <p>Ces 4 hectares sont ainsi consommés sur la zone 1AUh (rue du Fayel) qui a fait l'objet d'un permis d'aménager (15 lots à bâtir) ainsi que sur la zone 2AUm (zone d'urbanisation sur le long terme le long de la rue Saint-Michel).</p> <p>L'urbanisation de la parcelle 2AUm se justifie par la recherche d'une centralité autour de l'église et le développement de constructions à proximité des commerces et des services.</p>



Vues sur les îlots agricole 2016 (source : application cartélie DDT60 d'après les déclarations cartographiques des surfaces prises en compte pour le versement des aides de la PAC).  
[http://cartelie.application.developpementdurable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=Evolution\\_Agri&service=DDT\\_60](http://cartelie.application.developpementdurable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=Evolution_Agri&service=DDT_60)

D'autre part, au sein du présent projet de PLU, le foncier de l'indivision Dumont localisé en bordure de la rue des Puits est davantage identifié comme un secteur de renouvellement urbain et non d'extension urbaine.

				<p>Le rapport de présentation du projet de PLU indique en page n°115 : « un terrain situé rue des Puits offre un potentiel de renouvellement urbain. Il s'agit d'un terrain d'environ 3500 m<sup>2</sup> occupé par des bâtiments anciens en briques, actuellement occupés par un ou deux logements et des dépendances agricoles. On peut estimer que si une opération de renouvellement urbain avait lieu sur ce terrain privé, 6 logements pourraient y être construits. ».</p> <p>Le PADD affirme également cette volonté d'un renouvellement urbain sur ce secteur (page n°9 du PADD) : « 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. ».</p> <p>Ainsi, j'émet un <u>avis défavorable</u> à l'urbanisation des parcelles n° 389, 388, 394, 201, 476, 480. Les parcelles n°390, 391, 392 et 393 sont constructibles en restant au sein de la zone urbaine (zone UB).</p>
5	M. BEAUVISAGE Pascal	<p>En cas de séparation des parcelles n°203 et n°576 qui constituent un même pâturage, la parcelle n°203 ne disposerait plus d'accès à un point d'eau. Il conviendra ainsi de revoir la délimitation de l'emplacement réservé n°7.</p> <p>En cas de réaménagement piétonnier du chemin rural de la Sablonnière, il conviendrait de prévoir des clôtures à mouton afin que les animaux domestiques des promeneurs ne puissent pas pénétrer dans les pâtures.</p>	<p>Il ne semble pas possible de créer un cheminement entre le chemin de la Sablonnière et la rue du Moulin sans scinder une pâture en deux. Par conséquent, deux options sont possibles : soit supprimer l'emplacement réservé n°7, soit le maintenir dans l'optique d'un aménagement sur le long terme, dans le cas où le mode d'exploitation de ces terrains évoluerait.</p>	<p>J'émet un <u>avis défavorable</u> à l'emplacement réservé n°7 pour les mêmes raisons que celles évoquées en réponse de l'observation n°3.</p>

**NB** : Les terrains concernés par les observations sont localisés sur les plans figurant à la fin du présent document.

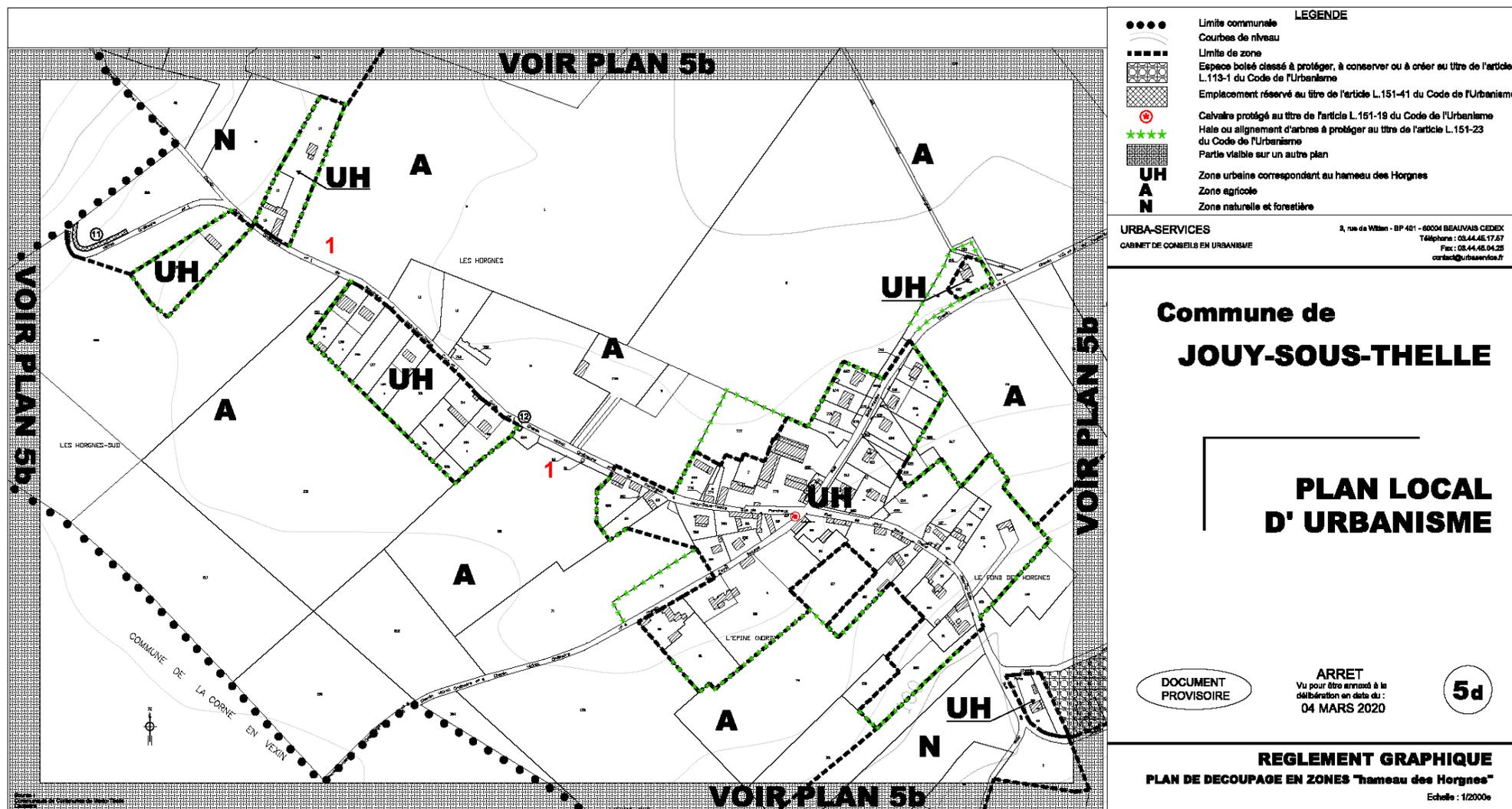
**Avis et conclusions du commissaire-enquêteur (M. Sylvain DUBOIS) :**

Après étude approfondie du dossier d'enquête, visites sur le terrain, entretiens avec les responsables du projet,  
Après analyses détaillées des avis des pétitionnaires, des personnes publiques associées et des réponses apportées par le maître d'ouvrage présentées au sein du rapport d'enquête publique, j'émet :

**UN AVIS FAVORABLE SUR L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE JOUY-SOUS-THELLE.  
D'AUTRE PART, JE RECOMMANDE A LA COMMUNE DE FAIRE EVOLUER LES ELEMENTS SUIVANTS :**

- o *Dans le document graphique :*
  - *de modifier le tracé de l'emplacement réservé n°6 selon sa proposition d'itinéraire ;*
  - *de modifier ou supprimer l'emplacement réservé n°7 afin de ne pas perturber l'activité agricole sur ce secteur.*
  
- o *Dans le règlement écrit :*
  - *de préciser que les coefficients d'emprise au sol s'appliquent à l'unité foncière et non à la parcelle (précision à apporter dans le lexique du règlement écrit et pour toutes les vocations admises au sein de chaque zone) ;*
  - *de retirer, au sein de la zone agricole (zone A), la prescription obligeant à « une marge minimale de 100 mètres par rapport aux limites des zones AU » pour les bâtiments d'élevage.*
  
- o *Dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :*
  - *l'OAP de la rue Beauséjour pourrait rappeler la sensibilité architecturale du secteur et le respect nécessaire de la configuration du bâti existant dans le village et les matériaux traditionnels compte tenu de sa situation dans le périmètre de protection des monuments historiques de l'église.*





Plan de Découpage en zones n°5d du PLU arrêté

*NB : La numérotation renvoie aux observations figurant dans le tableau*