

Commune de JOUY-SOUS-THELLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

12 FEV. 2021

2

RAPPORT DE PRÉSENTATION

SOMMAIRE

1 -	DIAGNOSTIC	6
1.1	LES DONNEES DE BASE	7
1.1.1	<i>Contexte territorial.....</i>	7
1.1.2	<i>Intercommunalité et document d'urbanisme</i>	8
1.1.2.1	Intercommunalité	8
1.1.2.2	Documents supra-communaux avec lesquels le PLU devra être compatible	9
1.1.2.3	Autres documents supra-communaux.....	12
1.1.2.4	Document d'urbanisme antérieur	16
1.2	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	18
1.2.1	<i>Géographie</i>	18
1.2.2	<i>Relief.....</i>	19
1.2.2.1	Cotes d'altitudes	19
1.2.2.2	Lignes de crêtes et talwegs	19
1.2.3	<i>Hydrographie</i>	21
1.2.4	<i>Climat, air et énergies renouvelables.....</i>	22
1.2.4.1	Climat.....	22
1.2.4.2	Air.....	22
1.2.4.3	Energies renouvelables	23
1.2.5	<i>Environnement.....</i>	23
1.2.5.1	Corridors écologiques potentiels	23
1.2.5.2	Zones à dominante humide	25
1.2.5.3	Éléments du SCOT du Vexin-Thelle	25
1.2.5.4	Sites Natura 2000 à proximité (rayon de 15 km)	26
1.2.6	<i>Géologie.....</i>	29
1.2.7	<i>Paysages</i>	31
1.2.7.1	Le plateau agricole ouvert	31
1.2.7.2	Les vallons qui entaillent le plateau	32
1.2.7.3	Les éléments particuliers	33
1.2.8	<i>Forme urbaine.....</i>	37
1.2.8.1	Forme urbaine	37
1.2.8.2	Lisières urbaines	38
1.2.8.3	Entrées d'agglomération.....	43
1.2.9	<i>Trame bâtie.....</i>	48
1.2.10	<i>Typologie du bâti</i>	50
1.2.10.1	Ambiances urbaines.....	50
1.2.10.2	Typologie du bâti	52
1.2.11	<i>Trame végétale intra-urbaine</i>	65
1.2.11.1	Les espaces verts publics	65
1.2.11.2	Les espaces privés.....	65
1.2.12	<i>Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.....</i>	68
1.2.13	<i>Dynamique urbaine.....</i>	70
1.2.13.1	Fonctions majeures.....	70
1.2.13.2	Mobilités et stationnement	71
1.2.14	<i>Evolution de la population</i>	76
1.2.14.1	Tendances d'évolution.....	76

1.2.14.2	Facteurs démographiques	77
1.2.14.3	Répartition par âge	78
1.2.14.4	Revenus des ménages.....	78
1.2.15	<i>Population active et migrations alternantes.....</i>	79
1.2.15.1	Population active	79
1.2.15.2	Migrations alternantes.....	79
1.2.16	<i>Activités.....</i>	80
1.2.16.1	Statistiques générales	80
1.2.16.2	Agriculture	82
1.2.16.3	Commerces et services	87
1.2.16.5	Autres activités	88
1.2.17	<i>Logements.....</i>	88
1.2.17.1	Répartition des logements.....	88
1.2.17.2	Statut d'occupation des résidences principales	89
1.2.17.3	Age du parc de logements	89
1.2.17.4	Ancienneté d'emménagement des ménages	90
1.2.17.5	Taille des logements	90
1.2.17.6	Rythme de construction.....	90
1.2.18	<i>Réseaux.....</i>	91
1.2.18.1	Réseau viaire.....	91
1.2.18.2	Eau destinée à la consommation humaine	95
1.2.18.3	Défense incendie	95
1.2.18.4	Assainissement	98
1.2.18.5	Electricité	98
1.2.18.6	Collecte des ordures ménagères.....	102
1.2.18.7	Communications numériques	102
1.2.19	<i>Servitudes d'utilité publiques, risques et contraintes.....</i>	103
1.2.19.1	Servitudes d'utilité publique	103
1.2.19.2	Risques et contraintes.....	104
1.2.20	<i>Réceptivité du tissu urbain.....</i>	116
1.2.20.1	Renouvellement urbain	116
1.2.20.2	Terrains hypothétiquement constructibles	117
1.3	BILAN DU DIAGNOSTIC	121
1.3.1	<i>Géographie, paysage et patrimoine naturel.....</i>	121
1.3.2	<i>Dynamique (territoriale et communale)</i>	121
1.3.3	<i>Espaces agglomérés.....</i>	122
1.3.4	<i>Mobilités et déplacements.....</i>	123
1.3.5	<i>Sensibilités et contraintes</i>	123
1.3.6	<i>Planification urbaine</i>	123
2 -	CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RETENUES	129
2.1	JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS RETENUES DANS LE PADD	130
2.1.1	<i>Objectifs de la commune.....</i>	130
2.1.1.1	Géographie, paysage et patrimoine naturel	131
2.1.1.2	Dynamique.....	132
2.1.1.3	Espaces agglomérés	133
2.1.1.4	Mobilités et déplacements	134
2.1.1.5	Sensibilités et contraintes	135
2.1.1.6	Planification urbaine	135

2.1.2	<i>Justifications du projet de développement de la commune</i>	137
2.2	JUSTIFICATIONS DES REGLES ADOPTEES AU PLU	140
2.2.1	<i>Présentation générale</i>	140
2.2.2	<i>Les zones urbaines (U)</i>	144
2.2.2.1	La zone UB	144
2.2.2.2	La zone UD	151
2.2.2.3	La zone UH	157
2.2.3	<i>Les zones à urbaniser (AU)</i>	161
2.2.3.1	La zone 1AUh	162
2.2.3.2	La zone 2AUm	165
2.2.4	<i>La zone agricole (A)</i>	165
2.2.5	<i>La zone naturelle et forestière (N)</i>	170
2.2.6	<i>Tableau récapitulatif des superficies</i>	173
2.2.7	<i>Consommation d'espaces et indicateurs de suivi</i>	173
2.2.8	<i>Emplacements réservés</i>	183
2.2.9	<i>Servitudes d'utilité publique</i>	185
2.2.10	<i>Nuisances acoustiques des transports terrestres</i>	185
3 -	MISE EN ŒUVRE DU PLAN	186
3.1	PREAMBULE	187
3.2	IMPLICATIONS.....	187
3.3	ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT	187
3.3.1	<i>Action foncière</i>	187
3.3.2	<i>Gestion de l'espace</i>	188
3.4	INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	188
3.4.1	<i>Milieus naturels</i>	188
3.4.2	<i>Paysage</i>	189
3.4.3	<i>Ressource en eau</i>	190
3.4.4	<i>Cadre bâti</i>	191
3.4.5	<i>Développement, économie, vie locale et logement</i>	191
3.4.6	<i>Risques et nuisances</i>	192

PREAMBULE

A) Le PLU - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 ; il fait suite au POS créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- *document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L.101-2, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.*
- *outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.*

Depuis la loi de "décentralisation" de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'État, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document qui doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une quinzaine d'années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

B) Le Plan Local d'Urbanisme de Jouy-sous-Thelle

Par délibération en date du 20 juin 2014, le Conseil Municipal de Jouy-sous-Thelle a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme fut élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune conformément à l'article L.153-8 du Code de l'Urbanisme. Ont été associés à cette élaboration et à leur demande l'État, la Région, le Département et les Chambres Consulaires.

Le Préfet de l'Oise a porté à la connaissance du Maire l'ensemble des éléments avec lesquels le PLU devait être compatible ainsi que certaines informations utiles à son élaboration.

C) Contenu du document

Le présent rapport de présentation concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jouy-sous-Thelle, lequel couvre entièrement le territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend également :

- *le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),*
- *les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),*
- *le règlement composé d'un règlement écrit et de documents graphiques (plans de découpage, emplacements réservés),*
- *les documents techniques annexes concernant notamment les réseaux publics et les servitudes d'utilité publique.*

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le PLU.

À cet effet, il comprend 3 parties essentielles :

1 - LE DIAGNOSTIC

2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

3 - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Ce rapport fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration du document initial et des remaniements successifs qui lui ont été apportés ; il justifie les dispositions retenues et notamment la délimitation :

- *des zones constructibles homogènes et leur vocation différenciée,*
- *des zones protégées en raison de leurs qualités particulières,*
- *des zones mises en réserve pour accueillir le développement de l'urbanisation,*
- *des emplacements réservés aux équipements publics et aux installations d'intérêt général,*
- *des prescriptions réglementaires de l'utilisation et de l'occupation du sol dans chaque secteur spécifique,*
- *des servitudes d'utilité publique grevant le territoire communal.*

NB : Certaines des informations figurant dans la première partie proviennent des sources suivantes: IGN, INSEE, DDT0, Mairie de Jouy-sous-Thelle.

1 - DIAGNOSTIC

1.1 Les données de base

1.1.1 Contexte territorial

Commune de 1 030 habitants en 2016 (données INSEE : population légale de 2016 entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2019), Jouy-sous-Thelle est localisée au sud-ouest du département de l'Oise, dans l'arrondissement de Beauvais et le canton de Chaumont-en-Vexin. La commune appartient à la Communauté de Communes du Vexin-Thelle (37 communes).



Figure 1 : Positionnement de Jouy-sous-Thelle dans l'Oise

Jouy-sous-Thelle se situe à proximité de l'axe Beauvais-Gisors (RD981). La commune se place dans les aires d'influence la région parisienne et de l'agglomération beauvaisienne pour l'accès à l'emploi et dans celles de Chaumont-en-Vexin et d'Auneuil pour l'accès aux commerces et services.

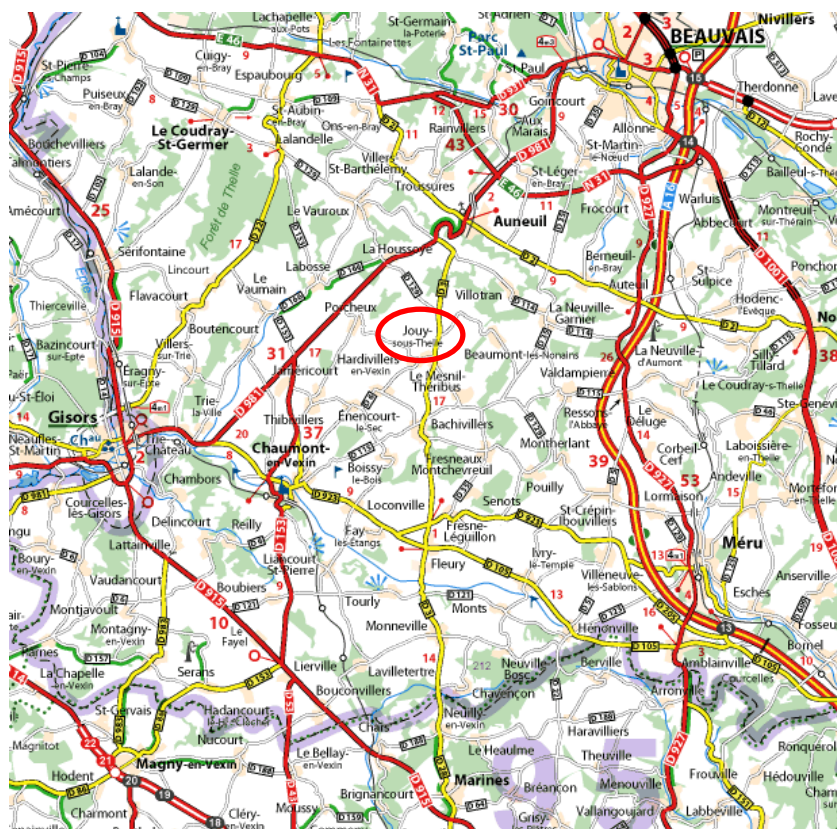


Figure 2 : Positionnement géographique de Jouy-sous-Thelle

Le territoire communal s'étend sur environ 5,2 km d'ouest en est et 5,5 km du nord au sud. Sa superficie est de 1 278 hectares.

Jouy-sous-Thelle est directement bordée par six communes : La Corne-en-Vexin, Les Hauts-Talican, La Houssoye, Le Mesnil-Théribus, Monchevreuil et Porcheux.



Figure 3 : Communes limitrophes à Jouy-sous-Thelle

Ces éléments de synthèse permettent de reconnaître la position de Jouy-sous-Thelle à l'écart des grandes agglomérations, au sein d'un territoire à dominante rurale, sous une double influence : celle de la région parisienne et celle de l'agglomération du Beauvaisis. Les routes départementales (RD3 et RD129) facilitent les déplacements vers ces deux pôles d'emplois.

1.1.2 Intercommunalité et document d'urbanisme

1.1.2.1 Intercommunalité

La commune de Jouy-sous-Thelle est membre de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle (CCVT). Cet établissement public de coopération intercommunale regroupe 37 communes.

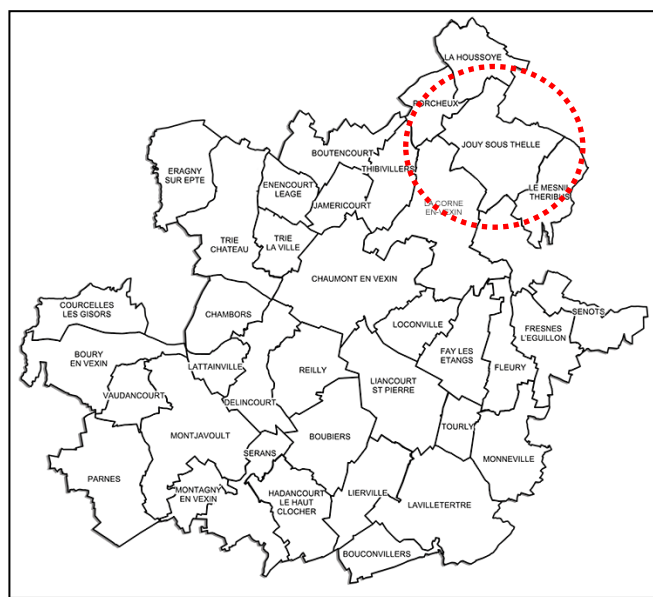


Figure 4 : Territoire de la CCVT (Source : www.vexin-thelle.com)

1.1.2.2 Documents supra-communaux avec lesquels le PLU devra être compatible

- *Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)*

La Communauté de Communes du Vexin-Thelle est couverte par Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 16 décembre 2014. Ce dernier a fait l'objet d'une modification approuvée le 07 février 2019.

Les principaux objectifs du SCOT sont rappelées ci-après :

1. Organisation du territoire : doter le Vexin-Thelle d'une organisation urbaine en mesure de répondre efficacement aux besoins des habitants

1 - *Identité et organisation du territoire*

- Optimiser l'organisation territoriale du Vexin-Thelle pour préserver l'existence d'un bassin de vie local tenant compte des pôles attractifs extérieurs.
- Répondre ainsi plus efficacement aux différents besoins des habitants sur l'ensemble du territoire, en matière d'équipements, de services, d'activités, de déplacements.
- Améliorer le cadre de vie en maintenant un bon niveau d'équipements et de services de proximité.
- Développer l'attractivité du territoire, en particulier en matière d'habitat mais aussi d'activités économiques, comme moyen de conforter son identité et comme vecteur de croissance économique.

2 - *Équipements et services d'intérêt territorial à développer ou à créer*

- Garantir le bon fonctionnement des équipements et services existants de portée intercommunale.
- Faire évoluer l'offre en équipements et en services d'intérêt territorial pour répondre aux demandes actuelles et futures des habitants, quelle que soit leur catégorie d'âges.

2. Déplacements, transport et réseaux : des déplacements et des réseaux optimisés en lien avec l'organisation territoriale proposée

1 - *Optimiser le réseau routier à l'horizon 2030*

- Avancer des propositions d'aménagement du réseau routier corrélées aux perspectives de développement du territoire, participant notamment à renforcer l'organisation urbaine retenue.
- Mieux connecter le territoire au réseau autoroutier.

2 - *Améliorer le transport collectif et développer des modes de transport peu impactant sur l'environnement*

- Adapter l'offre de transport collectif existante pour mieux répondre à l'évolution des besoins au regard aussi de l'organisation urbaine retenue.
- Encourager le report modal vers des transports peu (la marche et le vélo) ou moins (le co-voiturage) impactant pour l'environnement, en particulier pour les déplacements de proximité.

3 - *Actions à mener sur les réseaux traversant et/ou desservant le territoire*

- Accompagner le développement (par les opérateurs) des réseaux sur le territoire en tenant compte des projets d'aménagements envisagés sur le territoire et en visant une équité entre les habitants dans le niveau de desserte par les réseaux liées aux nouvelles technologies.

3. Économie : un développement économique contribuant au maintien de l'équilibre emplois – habitants

1 - *Taux d'activité et emplois à l'horizon 2030*

- Préserver un équilibre emplois/habitants à l'échelle du territoire en évitant une dégradation du taux d'emploi et limiter les déplacements pour accéder à un travail.
- Maintenir une diversité dans le type d'emplois offerts localement afin de tenir compte des caractéristiques socioprofessionnelles des habitants du Vexin-Thelle.

2 - *Les sites et les surfaces voués aux activités économiques à l'horizon 2030*

- Ajuster le développement des sites d'activités au regard des disponibilités et projets existants, et limiter en conséquence la consommation des surfaces agricoles et naturelles nécessaires par ailleurs à d'autres secteurs d'activités.

- Corréler le choix des sites d'activités à leur potentiel de commercialisation au regard de leur accessibilité.

3 - L'activité agricole et son évolution

- Mettre en œuvre un projet territorial veillant à tenir compte de l'activité agricole notamment en limitant la réduction des espaces agricoles et en cherchant à développer des synergies entre cette activité et les autres secteurs d'activités.

4. Habitat : une évolution maîtrisée de la population suivant les tendances en cours et une offre en logements diversifiée pour mieux répondre aux besoins

1 - L'offre en logements à l'horizon 2030

- Se positionner dans un contexte global de besoins en logements à l'échelle territoriale (grand bassin parisien) au regard des conséquences sur les besoins induits en termes d'équipements, de services, de déplacements, de paysages et d'environnement.
- Répondre aux besoins en logements en tenant compte des besoins liés au desserrement des ménages et en privilégiant les disponibilités dans les tissus urbains déjà constitués.

2 - Les besoins fonciers et la répartition des logements à l'horizon 2030

- Avancer des orientations conduisant à réaliser des nouvelles opérations d'habitat, respectueuse des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du Vexin-Thelle, tout en modérant la consommation d'espaces agricoles ou naturels
- Proposer une répartition territoriale de la réalisation de logements qui contribue à l'optimisation de l'organisation urbaine retenue et tient compte de la présence d'une desserte en transport collectif.

3 - Outils à mobiliser pour mettre en œuvre ces orientations

- Se doter d'outils d'urbanisme locaux en mesure de mieux répondre aux enjeux urbains du territoire.
- Envisager un appui aux communes en matière d'urbanisme, à l'échelle territoriale ou interterritoriale.
- Prévoir un suivi adapté des orientations du SCOT.

5. Tourisme : un potentiel touristique valorisé et globalisé à l'ensemble du territoire

1 - L'activité touristique comme vecteur économique

- Optimiser l'offre touristique du Vexin-Thelle.
- S'appuyer sur le tourisme pour développer des emplois locaux et valoriser la qualité de l'image du Vexin-Thelle.

6. Paysages : la valorisation des caractéristiques paysagères et du patrimoine bâti favorable à la qualité du cadre de vie et aux équilibres des milieux naturels

1 - Le patrimoine : les paysages bâtis

- Viser à la préservation et à la valorisation du patrimoine bâti qui concourent à la qualité du cadre de vie et à l'attrait touristique du Vexin-Thelle.
- Actualiser les outils utiles et se doter de moyens pour atteindre cet objectif de préservation et de valorisation du patrimoine bâti.

2 - Les paysages naturels

- Préserver et valoriser les paysages naturels du Vexin-Thelle qui contribuent à son identité et à son attrait.
- Valoriser les cônes de vue dans la lecture globale du territoire.
- Gérer efficacement les entrées de territoire.

7. Environnement : une gestion durable des sensibilités environnementales

1 - La gestion des espaces à fortes sensibilités écologiques

- Tenir compte de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire afin de préserver, voire restaurer les continuités écologiques.

2 - La question de la ressource en eau à l'horizon 2030

- Veiller à ce que les orientations du SCOT soient compatibles avec celles du SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.
- Avancer au SCOT des orientations visant à préserver l'eau tant en quantité qu'en qualité.

3 - La gestion des secteurs présentant des risques

- Rappeler au SCOT l'existence d'outils de connaissance sur les risques et envisager des mesures de prise en compte du risque.

4 - La prise en compte des nuisances et la gestion des déchets

- Préserver la qualité de l'air et limiter les nuisances à l'échelle territoriale.
- Optimiser la valorisation des déchets ménagers pour réduire la quantité résiduelle restant à éliminer.

5 - La valorisation des énergies renouvelables

- Veiller au respect de l'architecture locale tout en assurant la performance énergétique dans la construction.
- Cibler les projets de valorisation à certains types de bâti.
- Inscrire les objectifs de performance dans les documents d'urbanismes locaux.

6 - La consommation foncière à des fins urbaines à l'horizon 2030

- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels à des fins urbaines.

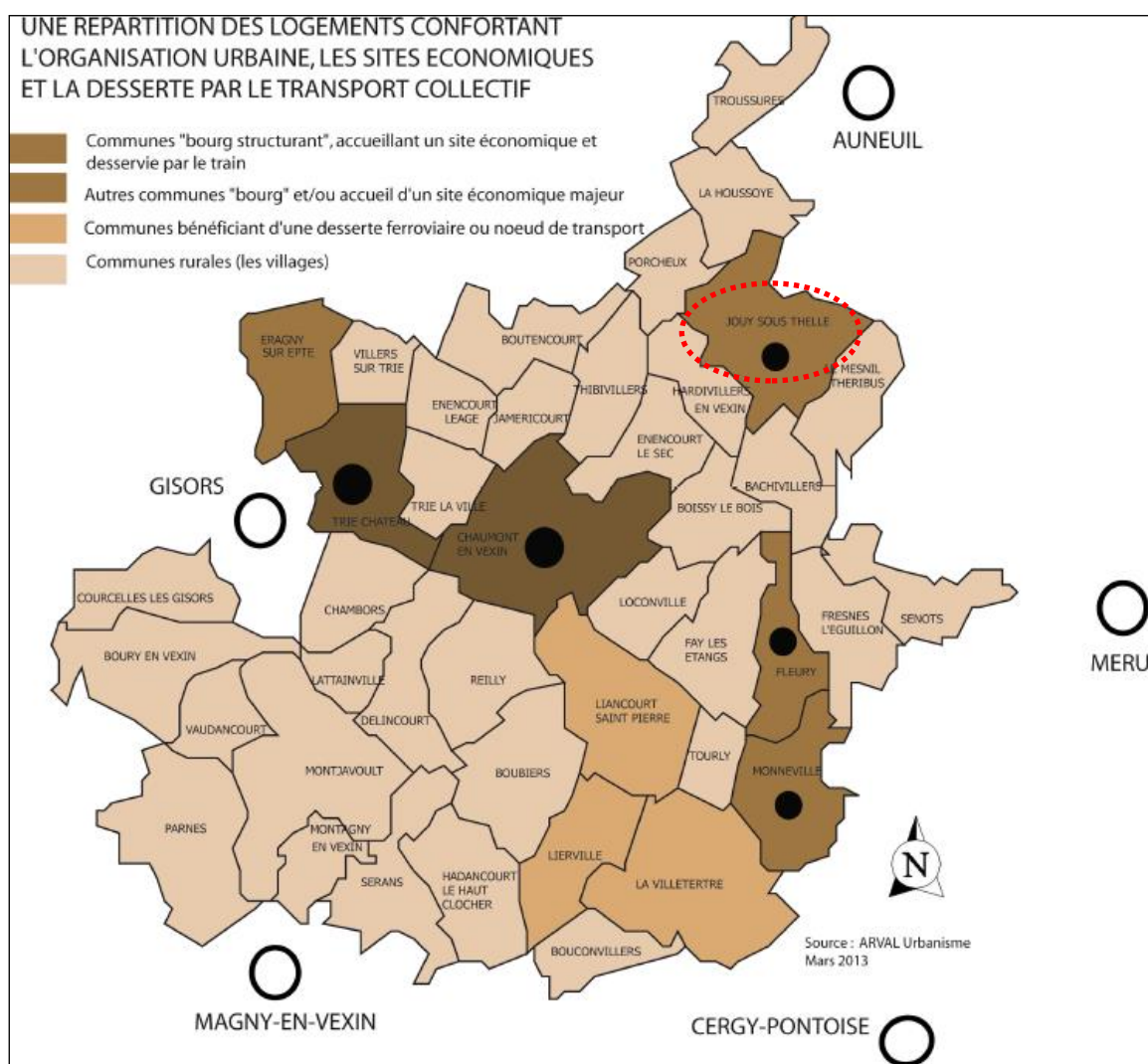


Figure 5 : Positionnement de Jouy-sous-Thelle dans le SCOT du Vexin Thelle (Source : SCOT approuvé)

NB : Il s'agit d'une cartographie du SCOT approuvé qui, par conséquent, ne tient pas compte des évolutions de périmètres ultérieures

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, Lavilleteurtre, Lierville et Eragny-sur-Epte),
- les autres communes.

Le SCOT précise la liste des commerces et services à trouver dans les bourgs-relais. Le bilan effectué sur le territoire communal est le suivant :

- Commerces de proximité : *présence d'une boulangerie, une boucherie, une pharmacie ;*
- Guichet bancaire : *présence d'une agence postale, mais pas de guichet automatique, les retraits sont limités. A priori, les banques ne sont pas intéressées pour implanter un guichet sur la commune ;*
- Centre de loisirs : *il se situe sur la commune de Porcheux ;*
- Structure d'accueil pour les personnes âgées : *il n'y en a pas sur la commune ;*
- Structure pour la petite enfance : *présence d'assistantes maternelles ;*
- Médecin : *présence sur la commune ;*
- Infirmier : *absence sur la commune ;*
- Aire de jeux, plateau sportif, gymnase : *présence d'une aire de jeux peu équipée, de terrains de football, d'un terrain de basketball, et de la salle socio-culturelle qui est parfois utilisée comme gymnase (gymnastique, self défense, etc.). La commune envisage de se doter d'un city stade ;*
- Bibliothèque : *elle se trouve à côté de la mairie ;*
- Salle multifonctions d'au moins 150 personnes : *la salle socio-culturelle peut accueillir 200 personnes.*

Cette hiérarchie induit pour Jouy-sous-Thelle des possibilités de développement relativement importantes, notamment parce que la commune est dotée d'équipements, de commerces, et de services. Jouy-sous-Thelle pourrait accueillir une centaine de nouveaux logements d'ici 2030. La densité attendue sur les opérations nouvelles est d'au moins 12 à 15 logements / ha.

- *Autres documents*

En application de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec, s'il existe, le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), le Plan de Déplacements Urbains (PDU), le Programme Local de l'Habitat (PLH) et les Plans d'Expositions au Bruit (PEB) des aéroports. Jouy-sous-Thelle n'est concernée par aucun de ces documents.

D'autre part, en application de l'article L.131-5 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit prendre en compte le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET). La Communauté de Communes du Vexin-Thelle a prescrit son élaboration le 06 décembre 2018. Ce document n'est pas encore élaboré.

1.1.2.3 Autres documents supra-communaux

1.1.2.3.1 Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) a pour but de fixer les objectifs de moyen et long termes sur le territoire de la région en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace,

d'intermodalité et de développement des transports, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets.

Le SRADDET des Hauts-de-France a été approuvé par arrêté préfectoral le 04 août 2020. Les objectifs de ce dernier sont les suivants :

Attractivité économique

Soutenir les excellences régionales

- 1- Favoriser la diversification économique des territoires en articulation avec les écosystèmes territoriaux
- 2- Déployer l'économie circulaire
- 3- Conforter les pôles d'enseignement supérieur, de recherche et d'innovation et développer leur accessibilité
- 4- Soutenir le développement et la transformation des filières professionnelles de l'habitat

Affirmer un positionnement de hub logistique

- 5- Augmenter la part modale du fluvial et du ferroviaire dans le transport de marchandises
- 6- Optimiser l'implantation des activités logistiques
- 7- Favoriser des formes de logistique urbaine et de desserte du dernier km plus efficaces

Atouts inter-territoires

Faire du Canal Seine-Nord Europe un vecteur de développement économique, industriel et un support d'aménités

- 8- Faire du CSNE un maillon structurant du Hub logistique Hauts-de-France en veillant notamment à la complémentarité et la mise en réseau des sites et infrastructures
- 9- Optimiser l'usage de la voie d'eau par une mobilisation des terrains nécessaires au développement économique, touristique et récréatif du Canal
- 10- Tirer parti de la voie d'eau comme ossature des mobilités alternatives et des loisirs, notamment en facilitant l'accès aux berges et aux quais
- 11- Garantir un cadre de vie de qualité et un maintien de la biodiversité aux abords du Canal

Assurer un développement équilibré et durable du littoral

- 12- Assurer des conditions d'un accueil respectueux des équilibres sociaux, économiques et environnementaux sur le littoral
- 13- Valoriser les portes d'entrées en réduisant l'impact environnemental des flux
- 14- Encourager la gestion intégrée du trait de côte

Modèle d'Aménagement

Garantir un système de transport fiable et attractif

- 15- Proposer des conditions de déplacements soutenables (en transports en commun et sur le réseau routier)
- 16- Améliorer l'accessibilité à la métropole lilloise
- 17- Faciliter les échanges avec l'Ile-de-France, en particulier grâce à la liaison Roissy-Picardie
- 18- Encourager des solutions de mobilité pour tous les publics et les territoires les plus vulnérables
- 19- Développer les pôles d'échanges multimodaux
- 20- Tendre vers un système intégré de transport à l'échelle des Hauts de France
- 21- Favoriser le développement des pratiques alternatives et complémentaires à la voiture individuelle

Favoriser un aménagement équilibré des territoires

- 22- Rééquilibrer l'offre commerciale en faveur des centres villes et des centres bourgs
- 23- Produire du logement à la hauteur des besoins et en cohérence avec l'ossature régionale
- 24- Réduire la consommation des surfaces agricoles, naturelles et forestières
- 25- Privilégier le renouvellement urbain à l'extension urbaine
- 26- Développer des modes d'aménagement innovants et prenant en compte les enjeux de biodiversité et de transition énergétique
- 27- Améliorer l'accessibilité des services au public - une articulation du SRADDET et des SDAASP
- 28- Soutenir l'accès au logement
- 29- Développer les stratégies numériques dans les territoires
- 30- Développer de nouvelles formes de travail grâce à un écosystème numérique, en particulier dans les territoires peu denses et isolés

Gestion de ressources

Encourager la sobriété et organiser les transitions

- 31- Réduire les consommations d'énergies et les émissions de gaz à effet de serre
- 32- Améliorer la qualité de l'air en lien avec les enjeux de santé publique et de qualité de vie
- 33- Développer l'autonomie énergétique des territoires et des entreprises
- 34- Expérimenter et développer des modes de production bas carbone
- 35- Réhabiliter thermiquement le bâti tertiaire et résidentiel
- 36- Encourager l'usage de véhicules moins émetteurs de gaz à effet de serre et de polluants, dont électriques et/ou gaz
- 37- Maintenir et restaurer les services systémiques fournis par les sols notamment en termes de piège à carbone
- 38- Adapter les territoires au changement climatique
- 39- Réduire nos déchets à la source, transformer nos modes de consommation, inciter au tri et au recyclage
- 40- Collecter, valoriser, éliminer les déchets

Valoriser les cadres de vie et la nature régionale

- 41- Garantir des paysages et un cadre de vie de qualité et œuvrer à la reconquête des chemins ruraux
- 42- Valoriser les ressources remarquables du territoire et l'accueil de nouvelles activités dans les espaces ruraux peu denses et isolés
- 43- Maintenir et développer les services rendus par la biodiversité
- 44- Objectifs par sous-trames et objectifs afférents
 - Sous-trame littorale
 - Sous-trame cours d'eau
 - Sous-trame boisée
 - Sous-trame milieux ouverts
 - Sous-trame zones humides

1.1.2.3.2 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre. Aussi, chaque Schéma identifie et poursuit des objectifs précis en rapport avec ses caractéristiques.

La commune de Jouy-sous-Thelle est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Le SDAGE 2010-2015 a été adopté par le Comité de bassin le 29 octobre 2009, et est entré en vigueur le 17 décembre 2009 (le SDAGE 2016-2021 ayant été annulé par le Tribunal administratif de Paris). Les objectifs du SDAGE sont résumés ci-après :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques humides,
- gérer la rareté de la ressource en eau,
- limiter et prévenir le risque d'inondation,
- acquérir et partager les connaissances,
- développer la gouvernance et l'analyse économique.

Le territoire de Jouy-sous-Thelle n'est inclus actuellement dans aucun périmètre de SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

1.1.2.3.3 Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI)

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) est un document issu de la transposition en droit français de la directive 2007/60/CE du Parlement et du Conseil du 23 octobre 2007. Il vise à réduire les conséquences négatives associées aux inondations.

Le PGRI du Bassin Seine Normandie a été approuvé en décembre 2015. Le territoire de Jouy-sous-Thelle ne fait pas partie des Territoires à Risque Important (TRI). Ces derniers correspondent aux zones dans lesquelles les enjeux potentiellement exposés aux inondations sont les plus importants (notamment les enjeux humains et économiques), ce qui justifie une action volontariste et à court terme de tous les acteurs de la gestion du risque inondation.

Les objectifs généraux du PGRI sont résumés ci-après :

Objectif 1 - Réduire la vulnérabilité des territoires

- 1.A- Réaliser des diagnostics de vulnérabilité des territoires
- 1.B- Réaliser des diagnostics de vulnérabilité des bâtiments
- 1.C - Réaliser des diagnostics de vulnérabilité des activités économiques
- 1.D- Éviter, réduire et compenser l'impact des projets sur l'écoulement des crues
- 1.E - Renforcer et partager la connaissance sur la réduction de la vulnérabilité des territoires

Objectif 2 - Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages

- 2.A - Prévenir la genèse des crues à l'échelle des bassins versants
- 2.B - Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées
- 2.C - Protéger les zones d'expansion des crues
- 2.D - Réduire l'aléa de débordement par une approche intégrée de gestion du risque
- 2.E - Prendre en compte l'aléa de submersion marine
- 2.F - Prévenir l'aléa d'inondation par ruissellement
- 2.G - Connaître et gérer les ouvrages hydrauliques
- 2.H - Développer la connaissance et la surveillance de l'aléa de remontée de nappe

Objectif 3 -Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés

- 3.A - Se préparer à gérer les crises
- 3.B - Surveiller les dangers et alerter
- 3.C - Tirer profit de l'expérience
- 3.D - Connaître et améliorer la résilience des territoires
- 3.E - Planifier et concevoir des projets d'aménagement résilients

Objectif 4 - Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque

- 4.A - Sensibiliser les maires en matière d'information sur le risque d'inondation
- 4.B - Consolider la gouvernance et les maîtrises d'ouvrage
- 4.C - Intégrer la gestion des risques d'inondation dans les SAGE
- 4.D - Diffuser l'information disponible sur les inondations auprès des citoyens
- 4.E - Informer des effets des modifications de l'environnement sur le risque d'inondation
- 4.F - Impliquer les acteurs économiques dans la gestion du risque
- 4.G - Développer l'offre de formation sur le risque d'inondation
- 4.H - Faire du risque d'inondation une composante culturelle des territoires

1.1.2.4 Document d'urbanisme antérieur

La commune de Jouy-sous-Thelle était précédemment couverte par un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 25 avril 1995. Le POS a été rendu caduc le 27 mars 2017.

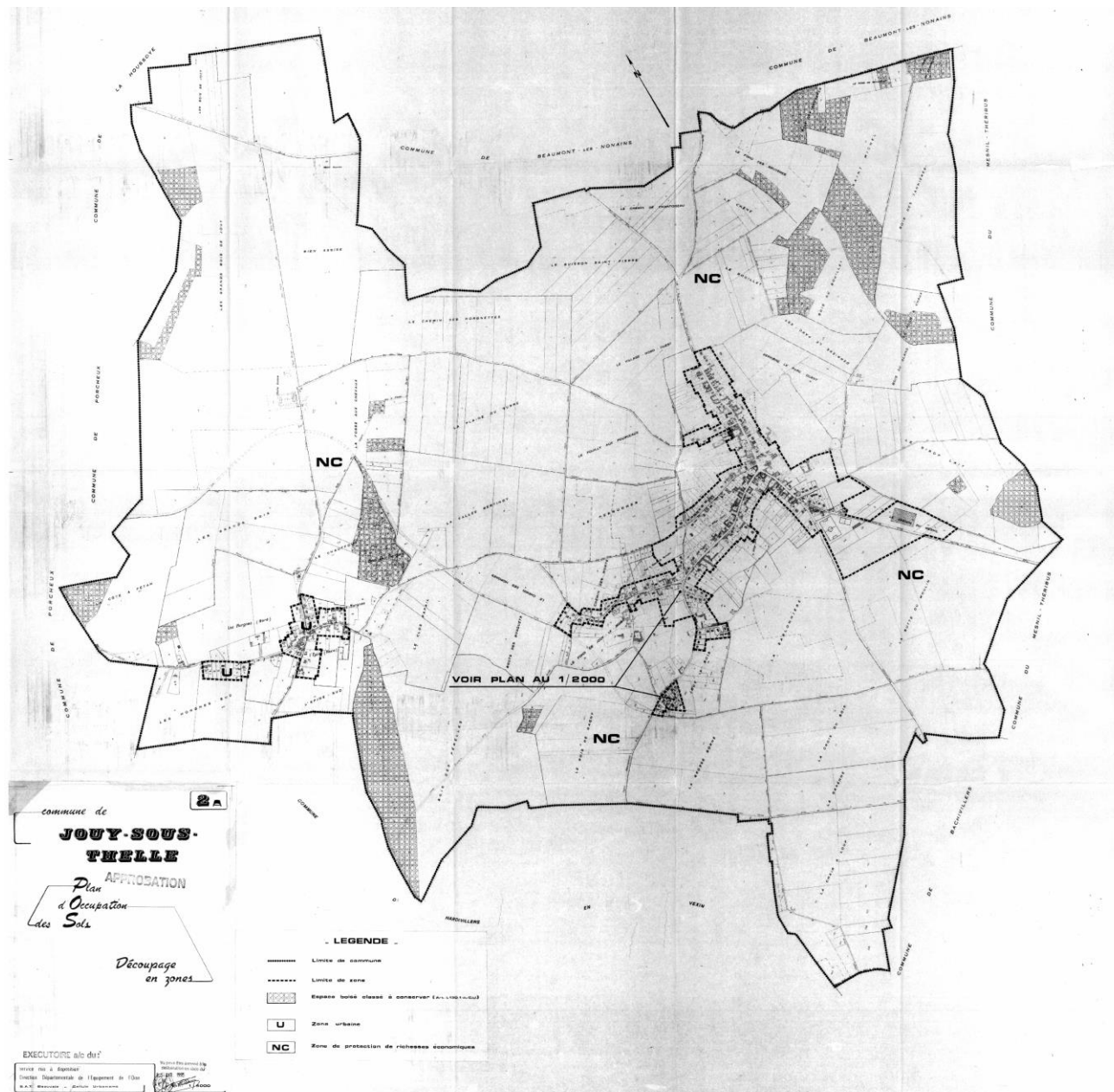


Figure 6 : Plan de découpage en zone du POS approuvé en 1995 (territoire communal)



1.2 Etat initial de l'environnement

1.2.1 Géographie

Afin d'analyser la géographie du territoire communal, il convient de le situer, en vue de mieux l'appréhender, dans un espace élargi qui s'étend bien au-delà de ses limites.

Avant tout, il est nécessaire de faire un premier rappel : le département de l'Oise, grande entité administrative, se partage entre plusieurs régions naturelles : le Plateau Picard, le Noyonnais, le Pays de Thelle, le Pays de Bray, le Valois, la Vallée de l'Oise... Ces multiples dénominations correspondent à des réalités géographiques différentes, définies à partir des caractéristiques géologiques, topographiques ou naturelles propres à chacune de ces entités.

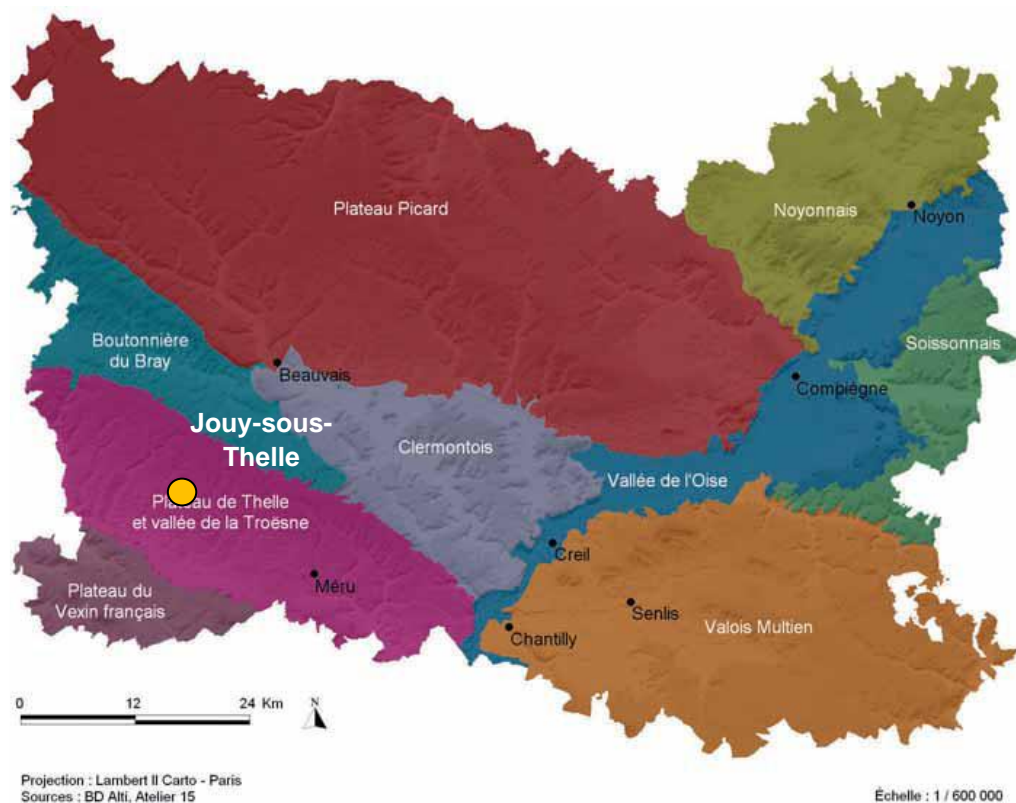


Figure 8 : Les entités paysagères de l'Oise (Source : *Atlas des paysages de l'Oise*)

Replaçons alors la commune de Jouy-sous-Thelle dans ce contexte : elle s'inscrit au sein de l'entité « Plateau de Thelle et vallée de la Troësne ».

Le Plateau de Thelle est une région naturelle aux limites nettes :

- la Cuesta du Bray au Nord,
- la Cuesta du Vexin au Sud,
- la Vallée de l'Oise à l'Est,
- la Vallée de l'Epte à l'Ouest.

Nous sommes en présence d'un plateau tendu entre deux Cuestas, incliné Nord-Sud et entaillé par des vallées à fond plat et des vallons humides ou secs. Le paysage du Plateau de Thelle se caractérise par une alternance d'espaces cultivés ouverts et de boisements.

Le territoire de Jouy-sous-Thelle se trouve en plein cœur du plateau de Thelle. Quelques vallons entaillent le plateau, à l'est et à l'ouest du territoire communal.

1.2.2 Relief

L'étude du relief se décompose en deux temps :

- une interprétation du relevé des cotes NGF (cotes d'altitude),
- une mise en évidence des lignes de crêtes et des talwegs.

1.2.2.1 Cotes d'altitudes

Les cotes NGF reportées sur le plan du territoire communal permettent d'établir une première approche de l'organisation du relief communal.

Le point le plus haut (213 m) est situé au nord du territoire communal. Le point le plus bas (143 m) est localisé à l'ouest du territoire communal. L'amplitude topographique est donc de 70 mètres.

L'examen précis du relief sur l'ensemble du territoire communal fait ressortir différentes unités géographiques :

Le territoire communal se trouve sur un plateau. La topographie décline doucement vers le sud. De 180 m en moyenne relevé au nord le village, l'altitude du plateau atteint 143 m en limite sud du territoire sur des distances relativement importantes.

La présence de vallons qui entaillent le plateau est également soulignée : en limite ouest du territoire, entre le village et le hameau et à l'est du village. L'altitude décroît parfois d'une trentaine de mètres sur de courtes distances.

1.2.2.2 Lignes de crêtes et talwegs

La mise en évidence des lignes de crêtes (lignes de points hauts) et des talwegs (lignes de points bas) va préciser l'analyse du relief effectuée précédemment.

Ces éléments qui organisent le relief doivent être pris en compte dans la mesure où ils définissent des bassins versants et par conséquent la répartition des eaux de ruissellement.

Les lignes de crêtes déterminent des zones où l'impact visuel d'éventuelles constructions est important. A l'inverse, les talwegs correspondent à des zones pouvant présenter des risques d'accumulation d'eau. La situation des entités bâties mérite d'être étudiée de manière à évaluer les risques.

Quelques lignes de crêtes sont relevées. Elles indiquent que le plateau agricole est légèrement vallonné.

Le territoire communal est entièrement inclus dans le bassin versant de la Troësne. Les eaux du tiers Est du territoire rejoignent le ru du Mesnil sur le territoire du Mesnil-Théribus.

Les bassins versants au sein desquels s'inscrit Jouy-sous-Thelle s'étendent sur les territoires voisins. A l'échelle plus locale, le plan de la géographie fait apparaître un réseau de talwegs développé sur l'ensemble du territoire rattaché à de multiples sous-bassins versants. Localement, les eaux de surface se répartissent vers les vallons secs décrits plus haut et donc au sein de plusieurs sous-bassins versants.

Ainsi, les eaux de ruissellements qui proviennent du plateau se concentrent en des points divergents ce qui limite l'effet d'accumulation.

De manière générale, il est rare que les ruissellements occasionnent des dégâts. Le vallon du Mesnil est le plus exposé aux inondations. Il arrive même parfois que des sources se mettent en activité, sur le territoire des Hauts-Talican. Toutefois, sur le territoire de Jouy-sous-Thelle, ce vallon n'a pas été urbanisé. Par conséquent, aucune construction ne subit de dégât. Le vallon des Horgnes peut également connaître des accumulations d'eau, lors de forts orages. Là encore, aucune construction n'a été implantée en point bas. La route, en revanche, est parfois inondée.

Le vallon de Jouy-le-Bois nécessite une attention particulière, dans la mesure où il a été urbanisé. Après avoir subi des inondations, la commune a réalisé des aménagements (fossés, buses) qui facilitent la circulation de l'eau mais nécessitent un entretien régulier. Depuis, le secteur n'a plus connu d'inondation.

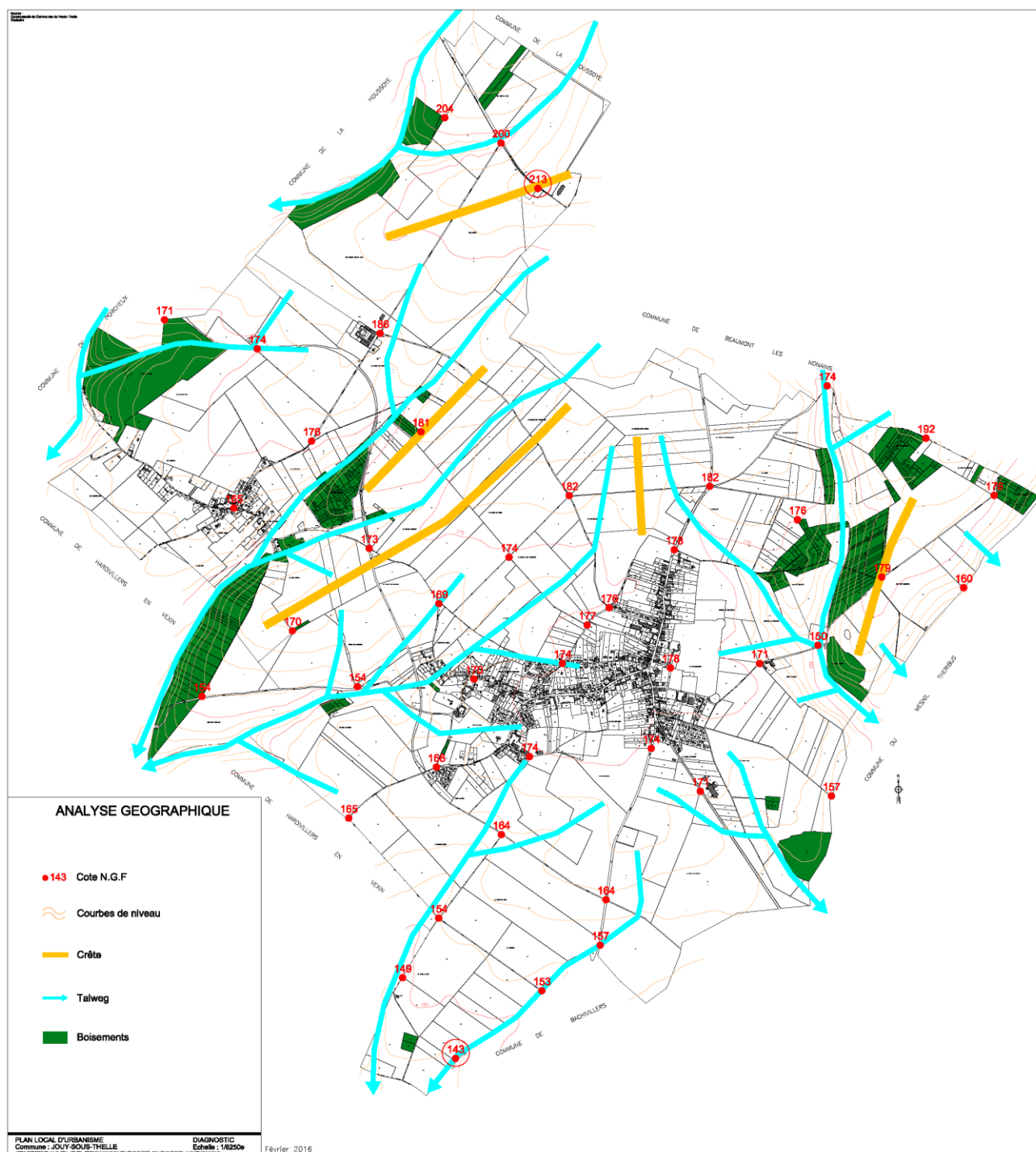


Figure 9 : Cartographie de l'analyse géographique du territoire communal

1.2.3 Hydrographie

La commune n'est concernée par aucun élément cours d'eau.

Trois mares ont néanmoins été identifiées : une à la ferme de Belle Assise, une rue des Puits et une à côté de l'église.

1.2.4 Climat, air et énergies renouvelables

1.2.4.1 Climat

Le département de l'Oise est soumis à un climat océanique, doux et humide, avec prédominance des vents d'Ouest à Sud-ouest qui apportent des perturbations naissant sur l'Atlantique.

Les pluies sont réparties au cours de l'année. La pluviométrie diffère assez peu entre le mois le plus sec et le mois le plus arrosé : 49 mm en avril contre 68 mm en décembre. Les épisodes pluvieux intenses sont assez rares.

Dans l'Oise, le climat est assez doux du fait de la proximité de la mer et de l'altitude modeste. La température moyenne annuelle est de 10,1°C. Janvier est le mois le plus froid avec une température moyenne de 3,0°C, juillet est le mois le plus chaud avec 17,6°C.

Les étés sont assez frais et la canicule est rare avec 29 jours de température maximale supérieure à 25°C (dont 5 jours dépassant 30°C).

La durée d'insolation est peu élevée, en moyenne 4,3 heures par jour. Les brouillards (visibilité inférieure à 1 km) sont fréquents (55 jours par an, avec un maximum en octobre) et se produisent souvent au cours de la nuit en raison du refroidissement nocturne formant de petites gouttelettes en suspension dans l'atmosphère.

La neige est présente 16 jours par an dont 8 répartis entre janvier et février, quand le vent est au Nord ou au Nord-est.

Les orages circulent en moyenne 18 jours par an dont 14 entre mai et septembre dans un régime de vents de Sud-ouest qui apportent de l'air d'origine subtropicale, chaud et humide. La grêle est peu fréquente (3 jours par an).

Les vents dominants proviennent du secteur Sud-ouest, voire du Nord-est (bise), notamment en hiver et au printemps. Des vents forts sont observés 41 jours par an en moyenne. Les vents tempétueux en rafales sont rares.

1.2.4.2 Air

La Picardie bénéficie d'une qualité de l'air relativement bonne. Néanmoins l'analyse des concentrations de polluants dans l'air laisse apparaître une situation plutôt contrastée :

- une nette amélioration des valeurs moyennes annuelles en dioxyde de soufre. Les mesures réalisées par les différents capteurs montrent que les objectifs de qualité sont aujourd'hui respectés,
- une relative stagnation de la pollution de fond pour l'azote, et des concentrations proche des objectifs de qualité mais en baisse, sur les stations de proximité du trafic comme Amiens ou Beauvais.

- en ce qui concerne l'ozone, une dégradation de la pollution de fond généralisée à l'ensemble de la région. La moyenne annuelle de l'ozone troposphérique est élevée (40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 2000). Les objectifs de qualité sont dépassés sur toutes les stations avec une prédominance sur les zones rurales ou périurbaines, qui s'explique par le mécanisme de formation de ce polluant secondaire.

Ces résultats montrent la nécessité de poursuivre la réduction des émissions de polluants primaires, précurseurs de l'ozone.

- pour les poussières en suspension, les résultats observés sur les quelques capteurs existants (3 capteurs sur Amiens et 1 à Compiègne en 2000) font apparaître qu'il s'agit d'un polluant important à surveiller. La pollution par les particules fines fait certainement partie des polluants sur lesquels la vigilance doit rester mobilisée.
- en ce qui concerne les phénomènes de pointe de pollution, la Picardie est relativement épargnée. Le seuil d'alerte n'a jamais été atteint en région. Depuis 2001, le niveau d'information et de recommandation a été atteint 21 fois pour l'ozone (O_3) dont 11 lors de la canicule de 2003.

1.2.4.3 Energies renouvelables

Les principales sources d'énergie renouvelable mobilisables à Jouy-sous-Thelle, pourront être le solaire, la géothermie et la biomasse. L'éolien semble exclu puisque ce secteur du département de l'Oise n'est pas propice au développement de ce type de ressource. La biomasse apparaît comme un potentiel sur le territoire au regard des bois existants. Les coupes d'entretien du bois pourront permettre de mettre à disposition localement de la biomasse pour le fonctionnement de chaufferies bois.

1.2.5 Environnement

Le PLU se doit de tenir compte de la qualité environnementale du territoire communal dans une optique de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles. La loi Grenelle précise les objectifs du PLU dans ce domaine, notamment la préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Ces richesses ont d'ores et déjà été répertoriées dans le cadre d'un inventaire du patrimoine naturel, réalisé par le Ministère de l'Environnement.

1.2.5.1 Corridors écologiques potentiels

Les continuités écologiques sont des milieux reliant fonctionnellement les différents habitats vitaux pour une espèce ou un groupe d'espèces (habitats, sites de reproduction, de nourrissage, de repos, de migration, etc.). L'efficacité d'une continuité dépend de nombreuses variables propres à chaque espèce (mode de dispersion, taille du domaine vital, exigences écologiques...).

D'une manière générale, on peut considérer que plus la continuité sera large, riche et continue, et plus elle sera efficace et utilisée par un grand nombre d'espèces. L'urbanisation et les

infrastructures linéaires sont les principales sources de menace sur les continuités car elles morcellent les habitats naturels. Il s'agit par conséquent d'assurer le bon fonctionnement de l'ensemble des continuités biologiques et le PLU en tant que document de planification, doit prendre en compte la fonctionnalité des continuités écologiques afin d'éviter des orientations qui leur seraient contraires.

La commune de Jouy-sous-Thelle est traversée par un corridor écologique potentiel intra ou inter forestier. Il longe la limite ouest du territoire (bois du Four à Chaux).

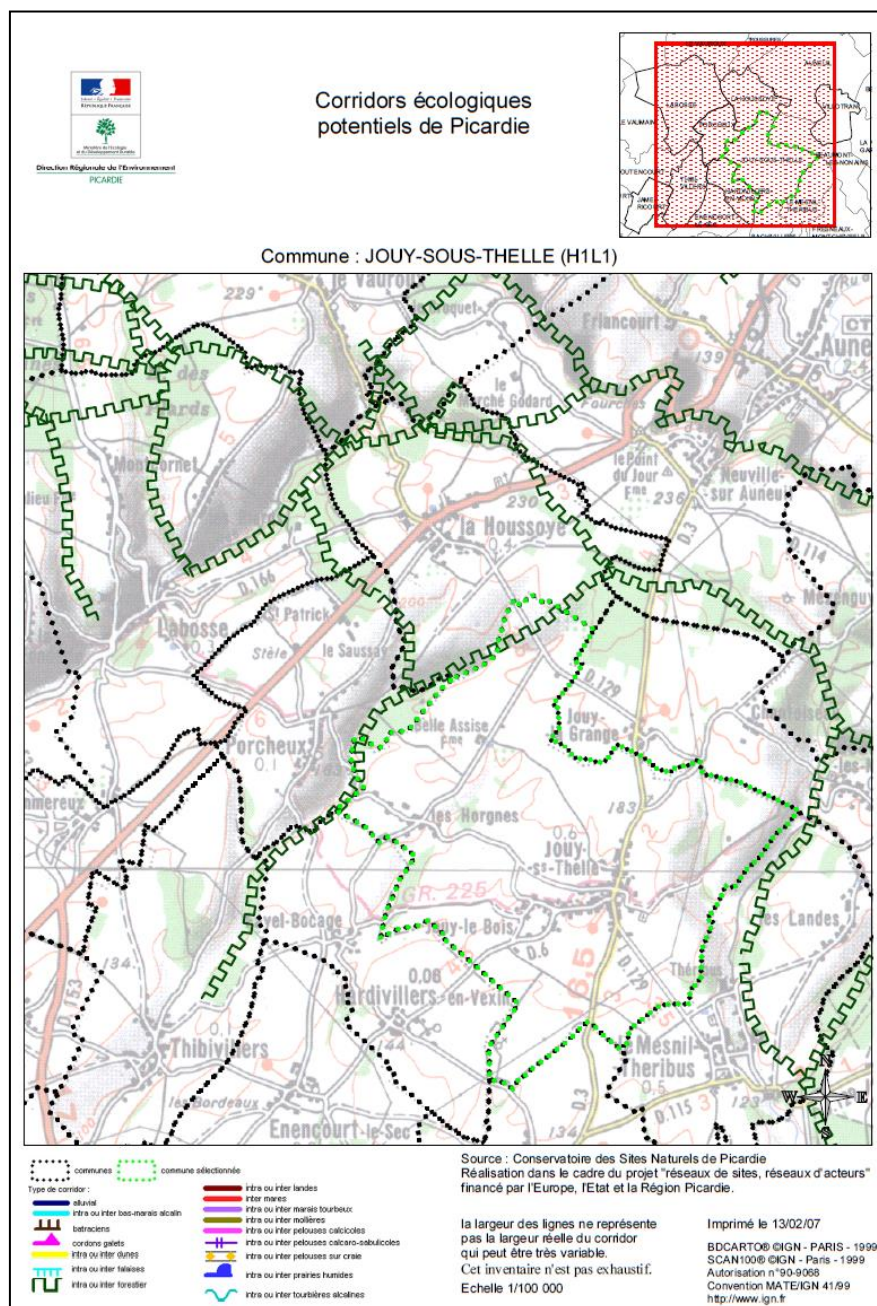


Figure 10 : Corridors écologiques potentiels

1.2.5.2 Zones à dominante humide

Une zone à dominante humide couvre un petit secteur, à l'extrémité Est du territoire. Il s'agit de la partie aval d'un vallon dirigeant les eaux vers le ru du Mesnil. Cet espace est principalement occupé par des prairies.

Les limites de cette zone à dominante humide sont données à titre indicatif. Les zones humides font l'objet d'un recensement particulier car ce sont des espaces d'une grande richesse en matière de biodiversité. La loi sur l'eau impose la réalisation d'études environnementales en cas d'aménagement au sein de ces zones. Des mesures compensatoires peuvent être exigées afin de pallier les éventuels effets néfastes du projet.

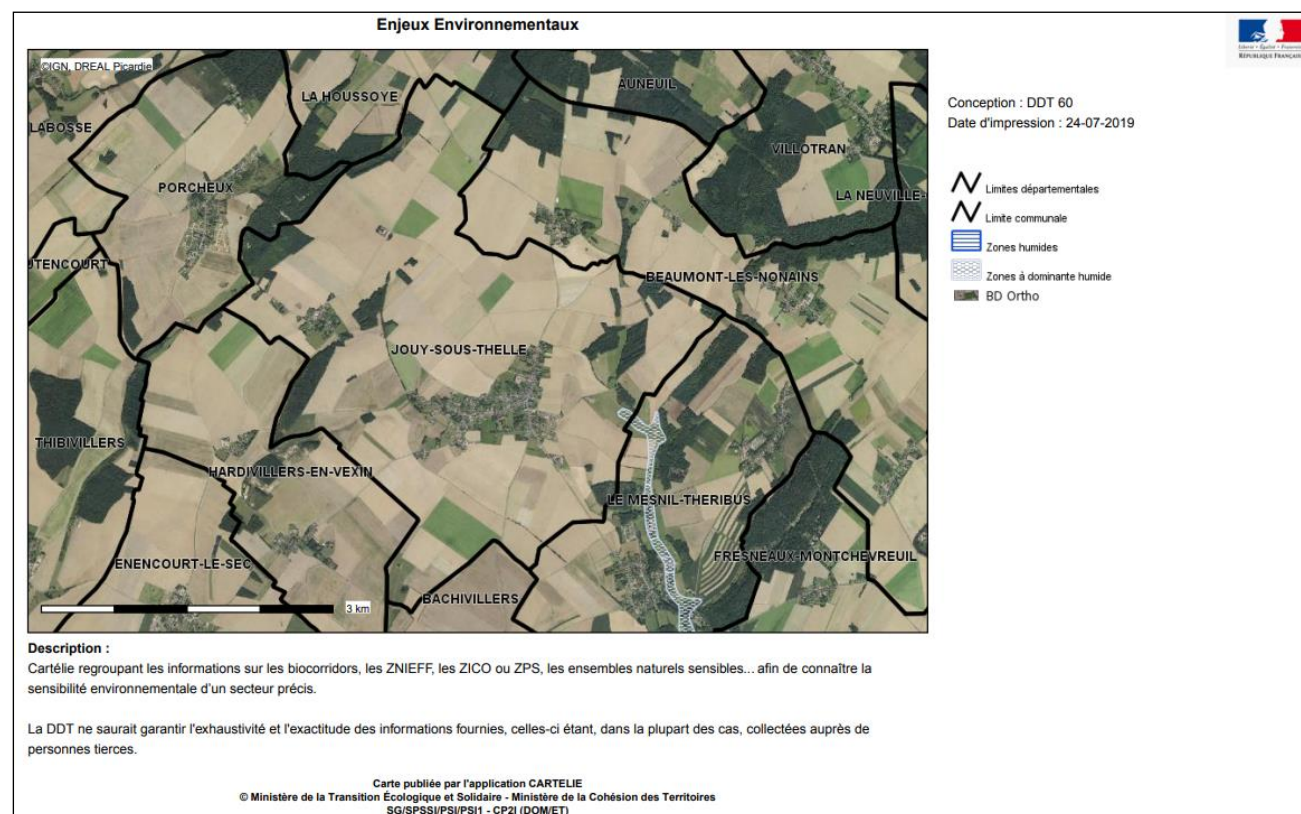


Figure 11 : Zones à dominante humide (Source : DDT de l'Oise)

1.2.5.3 Éléments du SCOT du Vexin-Thelle

Le SCOT du Vexin Thelle reprend le corridor évoqué plus haut : il est identifié en tant que continuité écologique principale à l'échelle du territoire. Le SCOT précise : « *il conviendra alors de ne pas créer de ruptures dans les connexions fonctionnelles de cette continuité écologique forte, au regard des possibilités d'aménagement. Localement, les choix d'urbanisation seront donc affinés en conséquence, en écartant les sites d'accueil potentiels qui viendraient rompre une continuité écologique identifiée, à moins d'être en mesure de mettre en œuvre des mesures compensatoires (déplacement du corridor dès lors que cette possibilité aura été démontrée au regard du maintien de la fonctionnalité du corridor).* » (Extrait du DOO).

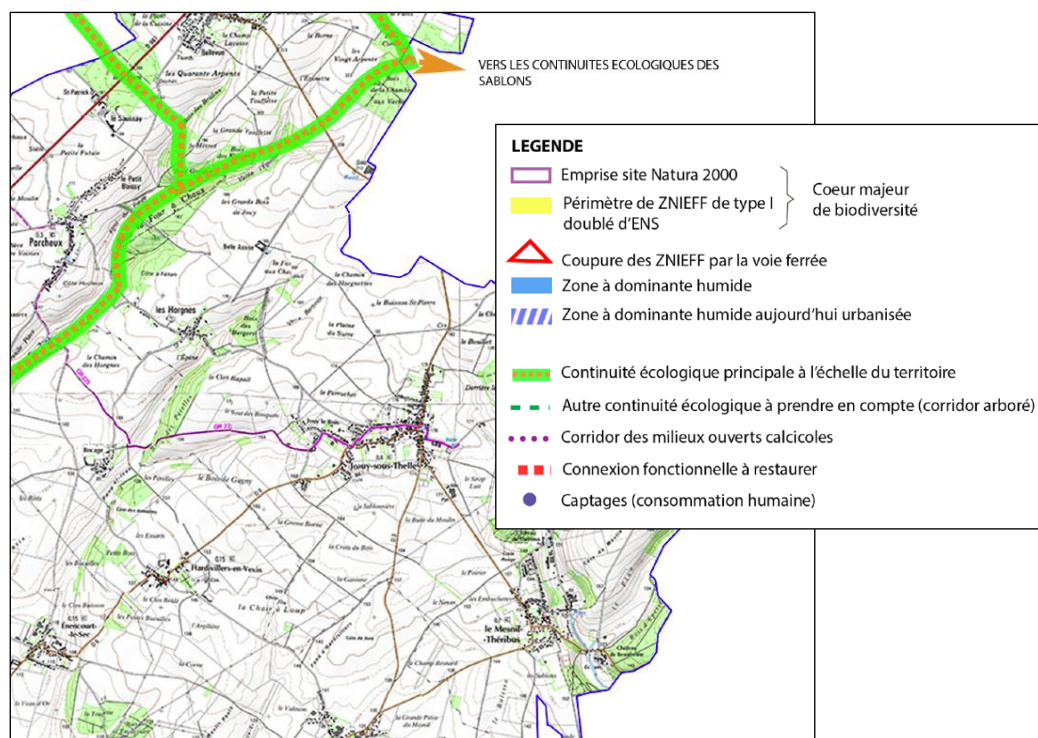


Figure 12 : Extrait de la carte "Localisation des espaces et sites naturels ou urbains à protéger" du SCOT du Vexin Thelle

1.2.5.4 Sites Natura 2000 à proximité (rayon de 15 km)

Le classement en site Natura 2000 correspond à une politique de protection de la biodiversité à l'échelle de l'Union Européenne pouvant prendre la forme d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux », ou d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore ».

Le territoire de la commune de Jouy-sous-Thelle ne compte aucun site Natura 2000. Toutefois, il existe cinq sites Natura 2000 situés dans un rayon de 15 km :

- la ZSC « Cuesta du Bray » (environ 2 km),
- la ZSC « Massifs forestiers du Haut Bray de l'Oise » (environ 8 km),
- la ZSC « Cavité de larris Millet à Saint-Martin-le-Nœud » (environ 10 km),
- la ZSC « Réseau de coteaux crayeux du bassin de l'Oise aval » (environ 11 km),
- la ZSC « Landes et forêts humides du bas Bray de l'Oise » (environ 13 km).

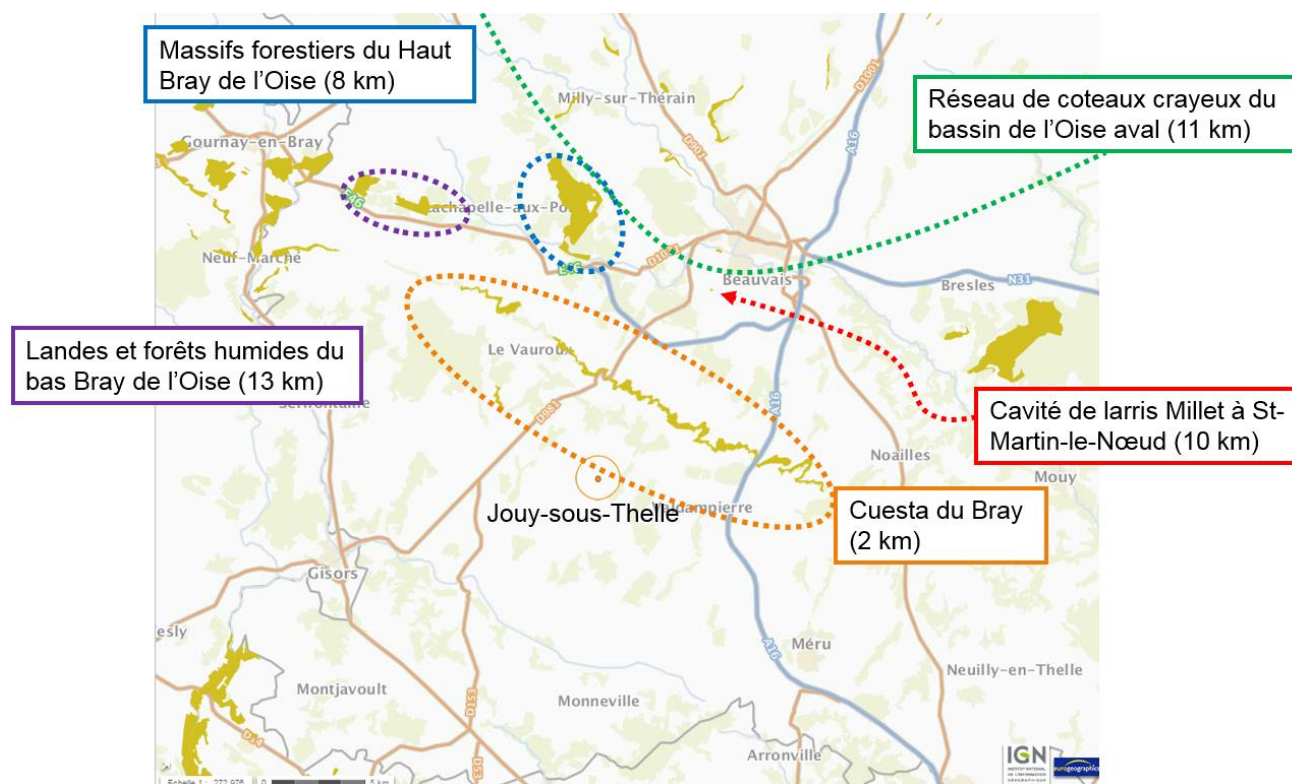


Figure 13 : Localisation des sites Natura 2000 dans un rayon de 15 km (source : geoportail.gouv.fr)

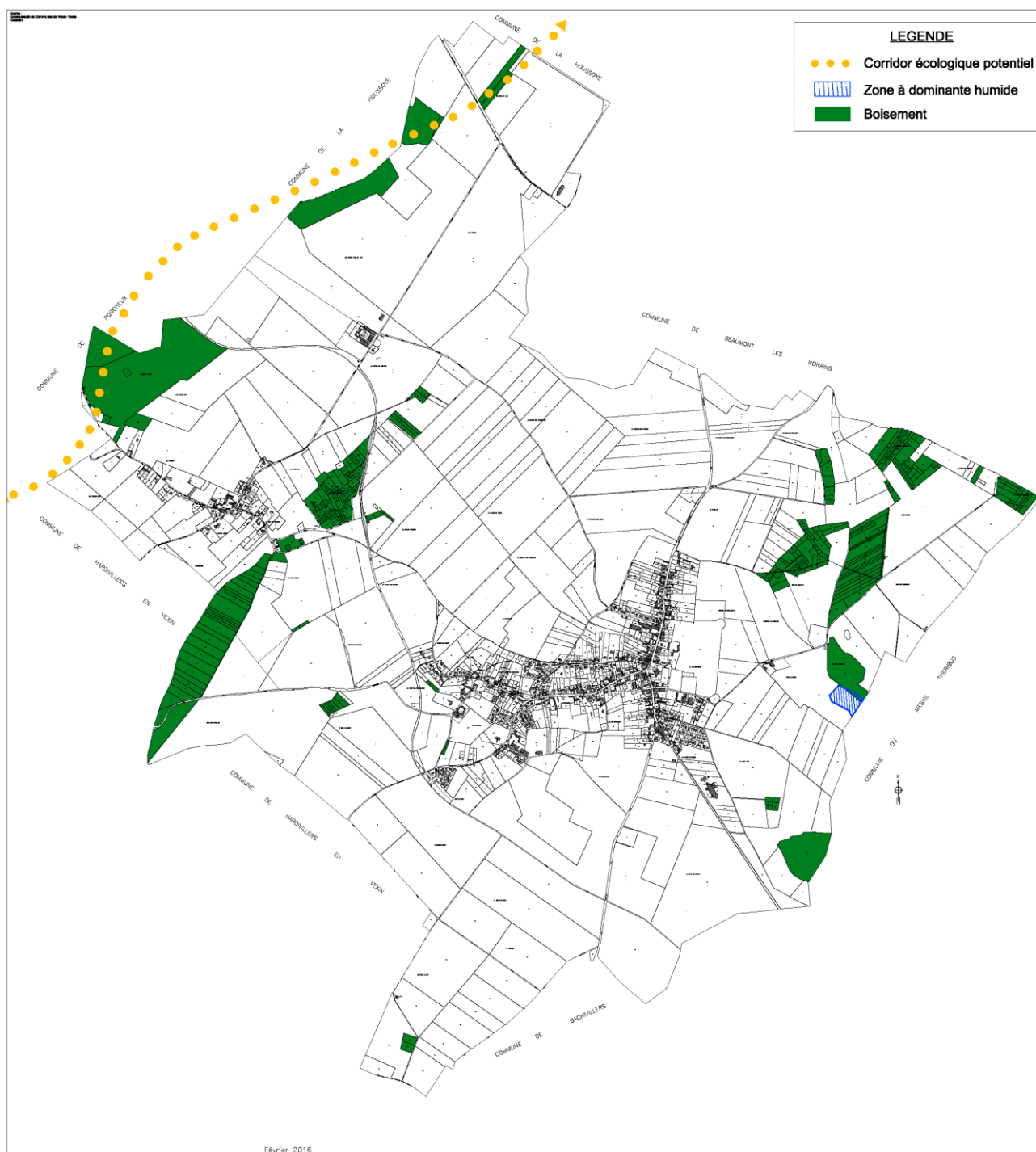


Figure 14 : Cartographie de l'analyse environnementale du territoire communal

1.2.6 Géologie

La géologie est très largement liée aux régions naturelles qui composent le territoire. Les ensembles géomorphologiques existant sur la commune correspondent à des structures géologiques différentes. La géologie a un rôle important dans l'aspect du territoire dans la mesure où elle détermine des ambiances paysagères. On peut en effet mettre en relation les particularités du relief et les caractères géologiques, et ainsi interpréter les paysages. On retrouve également certains matériaux dans l'architecture des constructions.

Jouy-sous-Thelle se situe au sein du Pays de Thelle. Cette région est une plaine inclinée en pente douce vers le Sud. Le substratum est constitué par la craie qui affleure sur les flancs orientaux de nombreuses vallées dissymétriques orientées sensiblement selon un axe nord-sud. De nombreux gisements de sables thanéciens parsèment la surface de la craie et sont généralement boisés. Les formations superficielles sont très développées sur les plateaux (formations résiduelles à silex, limons à silex) et sur les flancs occidentaux des vallées (limons) ; elles permettent les grandes cultures.

Les limons sont présents sur la très grande majorité du territoire communal, et se traduisent dans le paysage par des grandes cultures.

La craie blanche à silex apparaît localement au niveau des flancs orientaux des vallons, du fait de l'érosion.

Les sables de Bracheux apparaissent très ponctuellement, notamment au nord du territoire où ils occupés par le Bois de la Chambre aux Vaches.

COMMUNE DE JOUY SUR THELLE CARTE GEOLOGIQUE

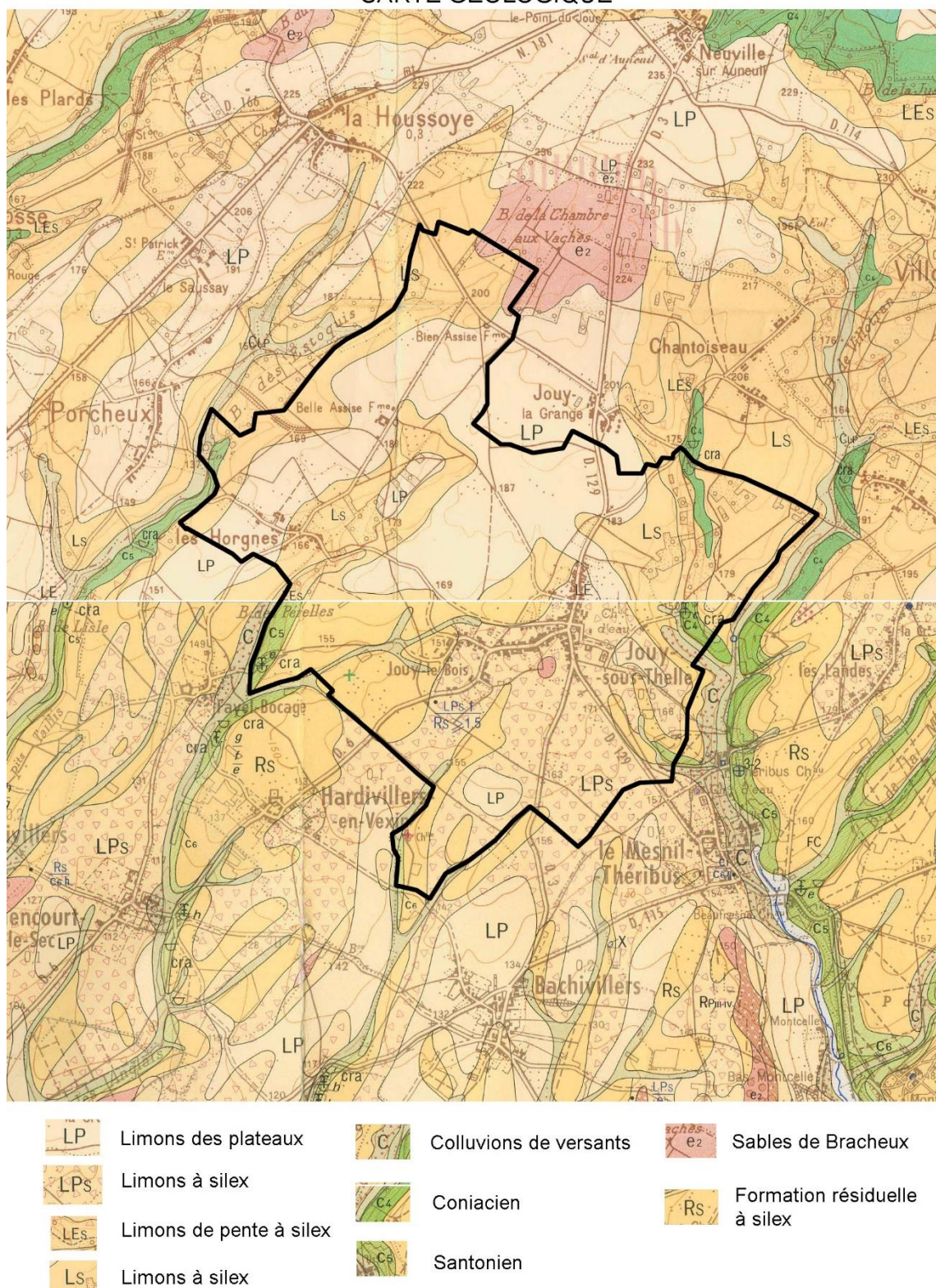


Figure 15 : Carte géologique du territoire communal

1.2.7 Paysages

Le Plan Local d'Urbanisme, document de planification urbaine, réclame qu'une approche environnementale du territoire concerné soit établie (article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme).

Le concept de Développement Durable suppose de procéder à une analyse paysagère approfondie du territoire à l'étude, afin d'identifier les éléments remarquables du paysage.

La détermination de chaque entité paysagère se définit selon des critères croisés décomposés en trois catégories :

- *critères géographiques* : typologies du relief (ondulations, pentes abruptes,...), forme.
- *critères visuels* : prédominance ou absence totale de percées visuelles et de points de vue, nature et qualité de ces derniers, présence ou non d'une ligne d'horizon, lignes directrices du regard.
- *critères naturels* : qualité spécifique des éléments végétaux, sensibilité environnementale.

Les particularités géographiques et géologiques décrites précédemment composent différentes ambiances paysagères qui structurent le territoire communal de Jouy-sous-Thelle. De plus, le paysage de Jouy-sous-Thelle est sensiblement marqué par l'intervention de l'homme (urbanisation, aménagements, infrastructures...)

1.2.7.1 Le plateau agricole ouvert

Le plateau agricole ouvert couvre la très grande majorité territoire communal.

Le reportage photographique montre un espace au relief peu prononcé, caractérisé par un paysage ouvert (openfield). Ce paysage dégage des vues lointaines en direction des territoires voisins. Ainsi, depuis le territoire communal, on peut apercevoir Jouy-la-Grange, Hardivillers-en-Vexin ou encore Bachivillers.

Au regard de l'uniformité et de la monotonie générale de ce paysage, il est certain que tout nouvel élément vertical peut occasionner un impact fort et modifier profondément les impressions paysagères actuelles. Étant donné que les territoires voisins sont visibles depuis Jouy-sous-Thelle, la commune est également visible depuis ces territoires (notion de covisibilité). Ainsi, toute nouvelle construction sur le plateau agricole doit faire l'objet d'une réflexion au niveau de l'insertion paysagère (teintes,...).

Cet espace de plateau est occupé par des grandes cultures. On relève également la présence de quelques haies et bosquets qui animent ponctuellement le paysage. Le principal rideau d'arbres suit le tracé de l'ancienne voie ferrée La Bosse – Méru.

Paysage de plateau agricole ouvert : Planches photographiques

Paysages d'openfield ouvrant des perspectives vers les territoires voisins



Hardivillers-en-Vexin



Quelques éléments végétaux animent le paysage (bosquets, haies...)



1.2.7.2 Les vallons qui entaillent le plateau

Plusieurs vallons viennent entailler le plateau agricole. Les versants ouest, généralement assez doux, restent propices à l'agriculture. Les versants est, plus abrupts, sont généralement boisés. Ces boisements forment des coupures visuelles entre les espaces ouverts de grandes cultures.

Rares vallons qui entaillent le plateau : Planches photographiques



Les versants orientaux sont plus abrupts que les versants occidentaux



Le relief et les boisements forment des coupures visuelles



Depuis les points hauts, les percées visuelles offrent un paysage agricole vallonné



Depuis les points bas, les paysages sont fermés par le relief

1.2.7.3 Les éléments particuliers

Quelques éléments particuliers animent le paysage et servent de points de repère. D'un point de vue historique et patrimonial, notons la présence de :

- l'église, dont le clocher est visible de loin,

- la chapelle de la Chair à Loup, entourée d'arbres, qui se trouve détachée du village, au sud du territoire,
- les calvaires qui jalonnent les axes de communication.

D'autres éléments anthropiques ont un impact paysager peu esthétique :

- les silos agricoles, bâtiments de grande volumétrie. Deux d'entre eux sont particulièrement visibles, par leur couleur claire qui tranche avec le paysage. L'autre, plus foncé, s'intègre mieux au village,
- la ligne électrique qui traverse le territoire, à l'est.

Eléments particuliers : Planches photographiques

Eglise



Chapelle de la Chair à loup



Calvaires



Silos agricoles



Ligne électrique



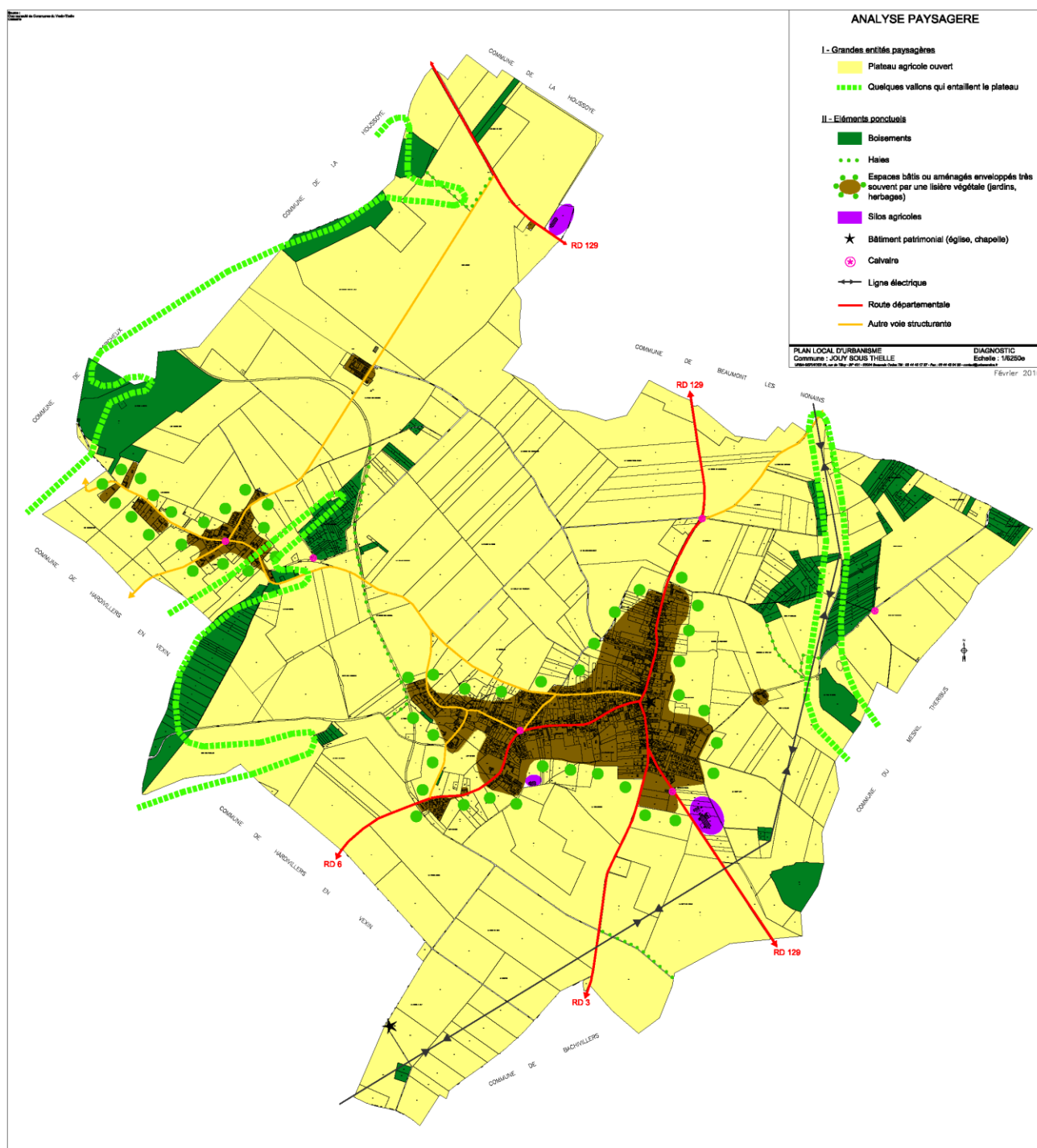


Figure 16 : Cartographie de l'analyse paysagère du territoire communal

1.2.8 Forme urbaine

Les questions posées à travers le reportage photographique présenté sont :

- quelle forme urbaine ? (constat objectif de la forme)
- quelle image urbaine ? (impressions subjectives produites par la vue de la forme)
- quelles incidences sur le paysage ?

La relation agglomération/paysage est un équilibre complexe, fruit de nombreux facteurs. Cet équilibre subtil s'inscrit dans la notion de paysage, notion fondamentale que la commune doit avoir le souci de protéger au travers des dispositions du PLU.

L'objectif du reportage photographique est de mettre en évidence les différentes perceptions obtenues de l'agglomération afin de dégager la forme urbaine dominante et d'analyser les degrés de sensibilité des lisières urbaines.

1.2.8.1 Forme urbaine

La détermination de la forme urbaine permet d'établir une première réflexion sur sa configuration actuelle et doit surtout permettre de mieux appréhender son évolution attendue ou projetée.

L'urbanisation sur le territoire de Jouy-sous-Thelle se décline en plusieurs entités :

- le bourg principal,
- le hameau des Horgnes,
- la ferme de Belle Assise,
- le silo agricole situé au niveau de l'ancienne ferme de Bien Assise,
- une ferme située à l'est du village (ferme Saint-Michel),
- la chapelle de la Chair à Loup,
- une construction agricole située à l'ouest du village (ancienne porcherie).



Figure 17 : Forme urbaine

A la lecture du plan le village prend une forme d'étoile, l'urbanisation s'étant développée le long des axes de communication. Au sud-ouest, le lotissement de la Chair à Loup est quasiment détaché du bourg.

Le hameau des Horgnes est constitué par 3 sites bâtis. Le plus important est relativement compact, et s'organise autour d'un réseau en étoile. Le second est caractéristique d'une urbanisation linéaire, le long d'une seule rive. Le dernier ne regroupe que deux parcelles bâties, se faisant face.

1.2.8.2 Lisières urbaines

Les lisières urbaines correspondent aux limites entre l'espace bâti et l'espace naturel.

L'implantation du village sur le plateau agricole ouvert laisse supposer une grande sensibilité des lisières. Pourtant, le bâti est souvent très bien intégré au paysage, grâce à une ceinture végétale

développée : les fonds de parcelle sont généralement arborés, dissimulant le bâti depuis l'extérieur du village.

Quelques points sensibles sont néanmoins relevés :

- l'urbanisation récente sous forme pavillonnaire au sud-est du village est très visible dans le paysage (clichés n°3 et 4). La teinte claire des pignons se remarque de loin. L'impact paysager du secteur s'atténuera probablement avec le temps, avec le développement de la végétation des espaces privés ;
- le silo agricole situé au sud du village est très visible, du fait de son gabarit et de sa couleur claire (cliché n°4) ;
- le site agricole situé impasse Jean Menault a également une empreinte dans le paysage, notamment du fait de l'absence d'éléments végétaux en lisière (cliché n°5).

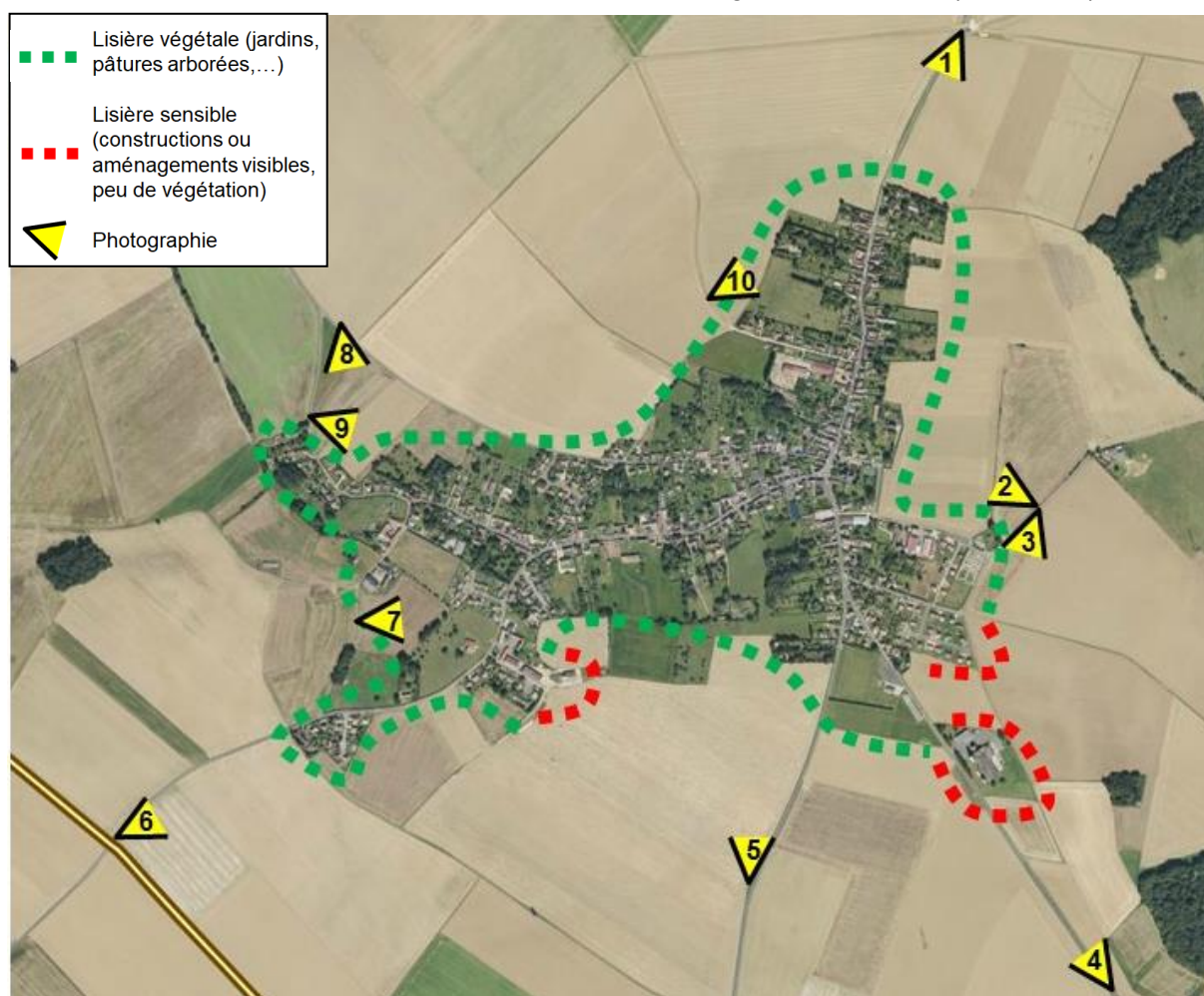


Figure 18 : Analyse des différentes lisières (village)





Les lisières du hameau des Horgnes sont végétales, comme celles du village.

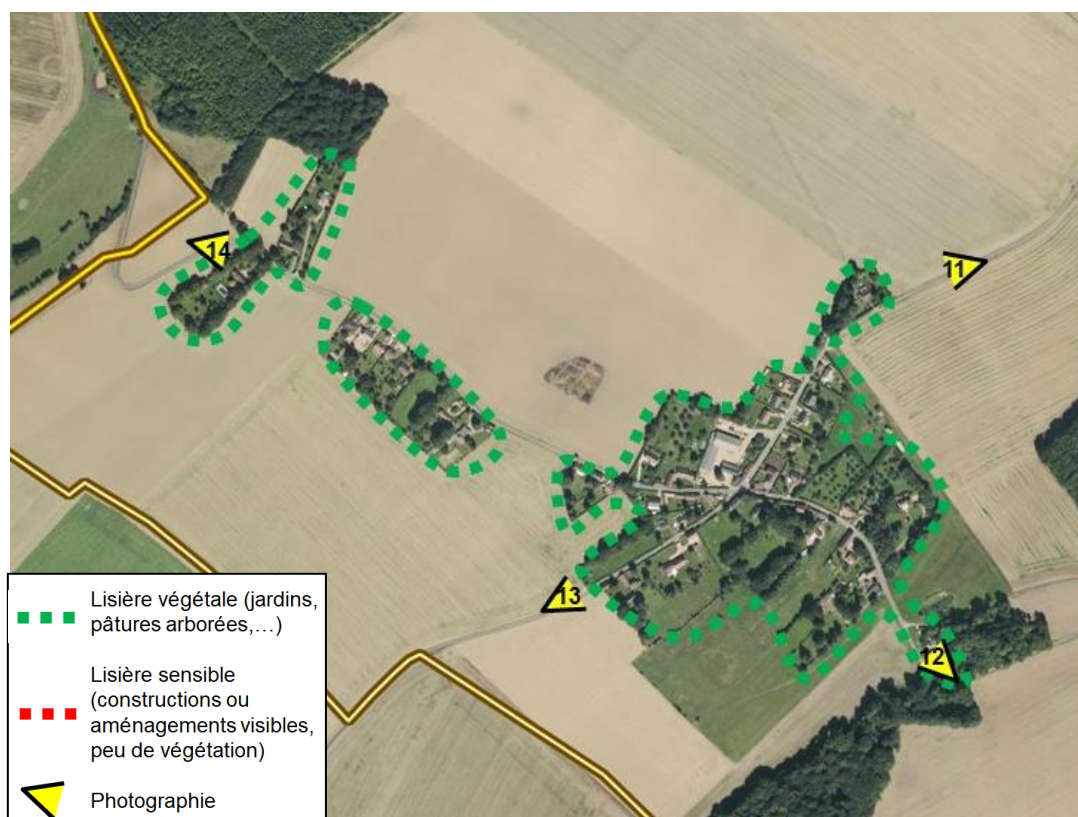


Figure 19 : Analyse des différentes lisières (hameau)



En ce qui concerne les écarts bâtis, l'intégration paysagère des silos agricoles pourrait être améliorée. La ferme de Belle Assise est bordée, en lisière est et ouest, de rideaux d'arbres de grande hauteur. Les autres lisières plus minérales, permettent de mettre en scène un corps de ferme traditionnel.



1.2.8.3 Entrées d'agglomération

L'étude des entrées d'agglomération a pour objet d'appréhender les vues des entités bâties obtenues depuis les axes de communication et d'analyser l'effet d'annonce ou de « porte » des diverses entrées de village.

La commune de Jouy-sous-Thelle s'inscrit dans un contexte rural. Les principales entrées d'agglomération reflètent ces caractéristiques en assurant la transition avec les espaces agricoles ou naturels.

Entrées du bourg principal

L'entrée nord de Jouy-sous-Thelle (A), via la RD129, a un profil routier. Le gabarit de la voie est important. Néanmoins, l'entrée dans le village est marquée par la présence d'un trottoir. L'esthétique a été travaillée, avec la présence d'une haie arbustive longeant la voie, en rive droite.

L'entrée sud-est depuis le Mesnil-Théribus (B) s'effectue après le silo agricole et une partie des espaces de loisirs. Là encore, le caractère routier de l'entrée s'atténue au niveau du panneau, avec l'apparition de trottoirs. Malgré la présence d'éléments patrimoniaux (notamment le calvaire), la qualité des espaces publics pourrait être améliorée (parking, conteneurs) pour mettre en valeur l'entrée.

L'entrée sud depuis Bachivillers (C) présente également un caractère routier. Les accotements sont enherbés.

L'entrée sud-ouest depuis Hardivillers-en-Vexin (D), s'effectue au niveau de l'ancienne gare. Les accotements sont enherbés, relayés plus loin par des trottoirs. Quelques éléments végétaux viennent mettre en valeur cette entrée (bac de fleurs, haie).

L'entrée ouest depuis les Horgnes (E), présente un profil rural. La voie est étroite et les accotements enherbés.

Il en est de même pour l'entrée nord-ouest depuis les Horgnes (F). De plus, celle-ci n'est pas matérialisée par un panneau.



Figure 20 : Entrée nord depuis Jouy-la-Grange



Figure 21 : Entrée sud-est depuis le Mesnil-Théribus



Figure 22 : Entrée sud depuis Bachivillers



Figure 23 : Entrée sud-ouest depuis Hardivillers-en-Vexin



Figure 24 : Entrée ouest depuis les Horgnes



Figure 25 : Entrée nord-ouest depuis les Horgnes

Entrées du hameau des Horgnes

De manière générale, toutes les entrées du hameau ont un caractère rural : la chaussée est étroite et les accotements sont enherbés.

L'entrée nord depuis Belle Assise (G) est peu aménagée. L'urbanisation est asymétrique, et la transition entre les espaces agricoles et bâtis s'effectue par le biais de haies de thuyas peu esthétiques.

L'entrée est depuis le bourg principal (H) est plus agréable. Elle est marquée par la présence d'un espace public agrémenté de plantations.

L'entrée sud depuis le Fayel Bocage (I) est pittoresque. Elle est mise en valeur par la présence d'un bâtiment ancien, accompagné d'un mur traditionnel. En face, une haie arbustive amène une touche végétale.

L'entrée ouest depuis Porcheux (J) présente un caractère naturel. Le bâti est invisible à cause de la végétation.



Figure 26 : Entrées des Horgnes

1.2.9 Trame bâtie

En faisant abstraction des limites parcellaires et des voies de communication, la trame bâtie permet de faire ressortir les différences de densités engendrées par la disposition des constructions dans l'espace.

En d'autres termes, la trame bâtie d'une agglomération est une succession de vides et de pleins qui, par leur agencement, créent des zones de forte ou de faible densité faisant d'ores et déjà apparaître certains secteurs caractéristiques. Le plan présenté offre une radiographie complète de la trame bâtie.

Dans le bourg de Jouy-sous-Thelle, le rôle des voies de communication dans l'armature urbaine de la commune est mis en évidence. En effet, alors qu'elles ont été occultées sur le plan de la trame bâtie, certaines voies se devinent assez largement. L'axe constitué par les rues du Moulin et de la Poste (RD3), ressort ainsi très nettement sur le plan ; les constructions existantes y dessinent l'emprise de la voie. Il en est de même, dans une moindre mesure, dans la rue des Puits (RD6).

Dans ces parties originelles de l'agglomération, une large part des constructions sont implantées à l'alignement (= implantation en bordure de voie), constituant ainsi des séquences bâties où les perspectives visuelles sont rythmées par les façades ou les pignons des bâtiments.

Le développement de l'urbanisation s'est appuyé sur l'ensemble des voies précitées, qui correspondent à l'armature ancienne du village de Jouy-sous-Thelle. L'implantation des constructions à l'alignement et parfois d'une limite séparative à l'autre (constructions accolées), engendre un sentiment de densité bâtie assez importante.

La trame bâtie est par ailleurs constituée de secteurs pavillonnaires où les constructions, implantées au centre de leur parcelle, configurent une succession de pleins et de vides. Cette trame bâtie, propre aux extensions pavillonnaires, présente une certaine diffusion des constructions dans l'espace. Elle correspond en particulier aux rues de Jouy-le-Bois, du Peuple, Marinet, Gavois, Beauséjour, et aux impasses de la Chair à Loup, Jean Menault et du Cardinal Pellevé.

Le hameau des Horgnes présente une hétérogénéité dans l'implantation des constructions, rendant moins lisibles les séquences urbaines produites.

La trame bâtie est complétée par l'existence de constructions dont l'emprise au sol est plus importante que des constructions à usage d'habitation individuelle. Il s'agit des bâtiments à usage d'activités (hangars agricoles et bâtiments industriels ou artisanaux), ces constructions sont plus grandes consommatrices d'espace.

Enfin, la trame bâtie permet de mettre en avant la présence d'un vide au cœur du village : entre les rues des Puits et Marinet.

✎ **Plus globalement, l'étude de la trame bâtie du village de Jouy-sous-Thelle fait ressortir le caractère linéaire de la partie ancienne du bourg, et met en évidence divers modes d'implantations (habitat groupé ou habitat dispersé) générant des occupations bâties et des densités variables.**



Figure 27 : Cartographie de la trame bâtie

1.2.10 Typologie du bâti

La démarche de l'analyse du bâti selon sa typologie va permettre d'une part de présenter les différentes caractéristiques architecturales du bâti et d'autre part, de dégager différents "quartiers" à l'échelle de l'agglomération.

Ce travail, préalable à la phase réglementaire du PLU (zonage, définition de règles d'urbanisme) apparaît capital.

Les plans ont été réalisés à partir d'un relevé minutieux sur le terrain. Les investigations du bureau d'études ont permis d'identifier plusieurs types de bâti et d'ambiances urbaines. Ils sont détaillés ci-après.

1.2.10.1 Ambiances urbaines

➤ Les noyaux anciens

Dans les parties anciennes du village, notamment dans les rues de la Poste et du Moulin, le bâti ancien à l'alignement forme des sections de front bâti quasi continu. La voie est structurée par les constructions, qui sont implantées à l'alignement sur rue, par la façade, ou le pignon. De plus, les constructions sont souvent contiguës à une limite séparative, voire aux deux. Ces fronts bâtis encadrent directement l'œil de l'automobiliste et du piéton. L'ambiance y est très minérale ; l'espace privatif reste invisible depuis l'espace public (les jardins sont principalement situés à l'arrière de la construction, sans vue vers la rue). Les continuités minérales sont souvent assurées par la présence de murs de clôture en briques, ou par l'implantation d'annexes à l'alignement.

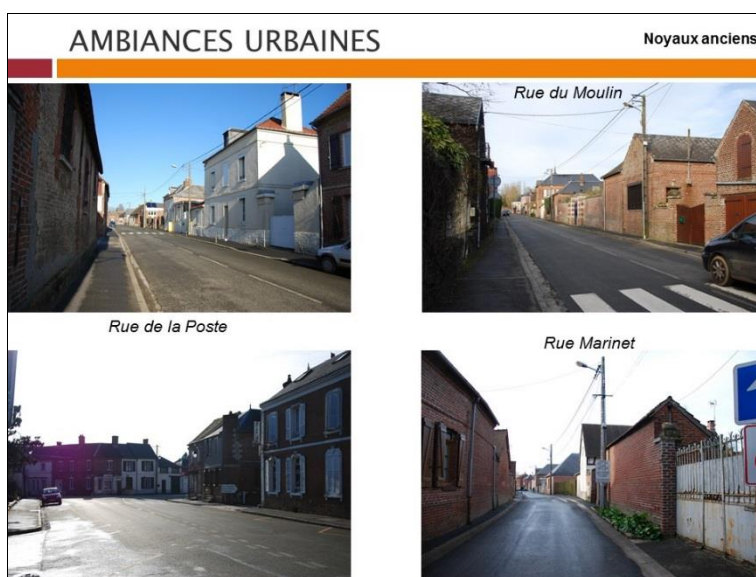
➤ Les secteurs dits « pavillonnaires »

Ces secteurs se situent notamment rues de Jouy-le-Bois, du Peuple, Marinet, Gavois, Beauséjour, et impasses de la Chair à Loup, Jean Menault et du Cardinal Pellevé. Les constructions sont en retrait par rapport à la voirie. Les espaces privés sont donc visibles depuis la rue, créant une ambiance plus végétale. Le réseau de haies et de clôtures participe à l'ambiance de la rue.

➤ Les secteurs mixtes

Le bâti pavillonnaire peut aussi se mêler au bâti ancien. Il vient ainsi combler les vides à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée. Le bureau d'études explique que la cohabitation de multiples typologies (pavillonnaire, ancien, activité, public) peut engendrer une image urbaine confuse voire dégradée car tous les styles se côtoient. Le rapport de la construction à la voie (façade) est lâche, l'architecture diversifiée et l'aspect des clôtures varié. C'est le cas ponctuellement dans les rues du Moulin, Marinet, des Puits et de Saint-Clair-sur-Epte.

Ambiances urbaines : Planches photographiques



1.2.10.2 Typologie du bâti

➤ Le bâti ancien à l'alignement

Le bâti ancien implanté à l'alignement se partage entre trois typologies :

- des constructions imposantes, élevées sur plusieurs niveaux et présentant un intérêt architectural certain (maisons de village) ;
- des constructions assez basses de type longères (RDC et combles aménagés ou non) ou composées d'anciennes dépendances agricoles qui suivent une forme allongée ;
- des bâtiments agricoles de grande volumétrie qui font parfois partie d'un ancien corps de ferme organisé autour d'une cour centrale. On relève la présence de portes charretières.

S'agissant de l'aspect architectural des constructions, le bâti ancien à l'alignement est majoritairement composé de briques. On retrouve plus rarement du bois, des silex, de la pierre ou du torchis. Ces matériaux sont parfois associés dans la composition des murs, décorant les façades.

Les toitures sont constituées de petites tuiles plates, de tuiles mécaniques ou d'ardoises.

En matière d'ouvertures, le bâti ancien propose plusieurs alternatives :

- en façade, des fenêtres toujours plus hautes que larges et qui présentent en général des divisions par vantail,
- en toiture, des lucarnes capucines, jacobines ou à frontons, des châssis de toit basculant pour les aménagements récents de combles ;
- la présence d'éléments décoratifs qui rompt l'uniformité de la façade (volets battants, pierres de clavages...).

Une caractéristique propre au bâti ancien est soulevée : la symétrie dans les ouvertures qui confère un certain équilibre et une réelle élégance à la façade.

Le bureau d'études remarque que certaines constructions anciennes se sont dégradées avec le temps ou on fait l'objet de restaurations peu respectueuses de l'architecture traditionnelle (enduit recouvrant la brique, élargissement des ouvertures, suppression des volets battants,...).

➤ Le bâti ancien en retrait

Le bâti ancien implanté en retrait de l'alignement est un peu moins fréquent. Il s'agit soit de longères, soit de maisons de village. Ces dernières se caractérisent par de grands volumes (RDC, un étage et combles aménagés). Elles sont parfois mises en valeur par un muret surmonté de grilles. Des corniches soulignent les différents niveaux. L'ensemble des modénatures qui décorent les façades, les toitures à quatre pans, la présence de lucarnes à fronton et d'épis de faîtage témoignent d'une architecture travaillée.

De manière générale, les matériaux utilisés et les ouvertures de façades présentent les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien à l'alignement.

Bâti ancien : Planches photographiques







➤ Le bâti pavillonnaire selon les époques de construction

Le bâti pavillonnaire apparaît notamment rues de Jouy-le-Bois, du Peuple, Marinnet, Gavois, Beauséjour, impasses de la Chair à Loup, Jean Menault et du Cardinal Pellevé.

Au travers de ces différents sites, on découvre des typologies distinctes en fonction des années de construction : des maisons pavillonnaires sur sous-sol des années 1960, des façades aux pignons retournés des années 1980 et des constructions plus récentes présentant souvent en rappel du bâti ancien (lucarnes, encadrements d'ouvertures, chaînages d'angles, soubassement...).

Toutes ces constructions reflètent l'évolution des méthodes de constructions qui s'uniformisent dans toutes les régions de France. Les matériaux traditionnels disparaissent au profit d'enduits plus clairs fabriqués industriellement et de matériaux de couverture plus diversifiés (tuiles mécaniques et plates de couleurs chocolat, orangée, ...).

Au niveau de l'architecture, la gamme des ouvertures se diversifie également (portes-fenêtres, lucarnes capucines, lucarnes rampantes, meunières, châssis de toit basculant,...). Ces ouvertures

sont parfois plus larges que hautes et ne sont pas toujours disposées de manière symétrique sur les façades.

De la même manière, les clôtures traditionnelles remarquables, constituées de murs massifs utilisant le plus souvent la brique ou les silex, disparaissent au profit de clôtures diverses (muret, palissade, haie, grillage rigide...) parfois transparentes.

Tous ces éléments participent à la disparition des spécificités locales qui contribuent à l'identité du territoire.

Bâti pavillonnaire : Planches photographiques





➤ Le bâti collectif

Le territoire compte un terrain occupé par de l'habitat collectif, situé rue des Puits. La volumétrie des constructions (R + C), et leurs caractéristiques architecturales (toiture à 40° ou 45°), assurent leur insertion dans le bourg.

Bâti collectif : Planches photographiques



➤ Les bâtiments publics

La nouvelle mairie se situe rue Saint-Michel. C'est un bâtiment ancien implanté en retrait. Son architecture est celle d'une maison bourgeoise ancienne, la façade est rythmée par des fenêtres traditionnelles disposées de manière symétrique. En revanche, les matériaux traditionnels ne sont pas visibles en façade, car la construction a été entièrement rénovée. L'ancienne mairie est implantée à l'alignement par le pignon. La façade est constituée de pierre et de brique, et rythmée par des éléments décoratifs : chaînage d'angles, encadrements d'ouvertures, ... La toiture est composée de petites tuiles plates. Le pignon qui donne sur la rue est bien moins qualitatif. Ces locaux vont accueillir la bibliothèque et un point poste.

La Poste actuelle occupe un bâtiment ancien, rue de la Poste. Le pignon a été enduit, masquant les matériaux traditionnels.

Les ateliers municipaux occupent un hangar en profilés divers. Ce dernier abritait également un centre d'intervention, lequel n'est plus en activité pour le moment.

Le bâtiment des vestiaires des terrains de sport est assez récent. Sa toiture est asymétrique et ses façades sont agrémentées de pierres de parement.

Le foyer rural intercommunal occupe un bâtiment ancien en brique et silex qui a fait dû faire l'objet d'un remaniement, notamment au niveau des ouvertures.

La salle socio-culturelle est un bâtiment contemporain, en bois. Son gabarit rappelle celui d'un hangar agricole.

Les équipements scolaires et périscolaires sont regroupés sur le même secteur, entre les rues Marinet et des Puits. Il s'agit pour la plupart de bâtiments anciens (brique, ardoise), à l'exception de l'un d'entre eux (école maternelle). Néanmoins, les matériaux rappellent ceux utilisés traditionnellement.

Bâtiments publics : Planches photographiques





➤ Le bâti à usage d'activité

Le bâti à usage d'activités se décompose en trois catégories :

- commerces et services de proximité : activités insérées au sein du bâti ancien, en rez-de-chaussée, qui se singularisent par la présence de vitrines et d'enseignes voyantes. Elles se situent rues de la Poste, des Puits et du Moulin ;
- bâti industriel, artisanal ou d'entrepôts : hangars récents en bardage situés à l'extérieur du village (coopératives agricoles) ou disséminés dans le village ;
- bâti agricole : hangars agricoles situés à proximité des corps de ferme, particulièrement hauts, souvent constitués de matériaux légers (parfois de parpaings), avec une toiture en tôle ou en tuile, parfois ouverts sur une ou plusieurs façade(s).

Bâti à usage d'activités : Planches photographiques





➤ Le bâti patrimonial

Le bâti patrimonial de Jouy-sous-Thelle est principalement constitué par l'église, classée monument historique par arrêté en date du 10 janvier 1921. Elle a été édifiée par un architecte italien sous le cardinal Pellerin, à la fin du XVI^e siècle. Notons également la présence de la Chapelle de la Chair à Loup.

Bâti patrimonial : Planches photographiques

✎ ***En conclusion, il est impératif de retenir que Jouy-sous-Thelle se caractérise par l'existence de noyaux anciens où se concentre le bâti traditionnel, générant des ambiances urbaines minérales. Néanmoins, ce bâti est parfois dégradé, et l'unité de ces secteurs peut être rompue par l'implantation, au sein de ce tissu, de constructions pavillonnaires. Autour de ces secteurs anciens se sont développés des quartiers presque exclusivement pavillonnaires.***

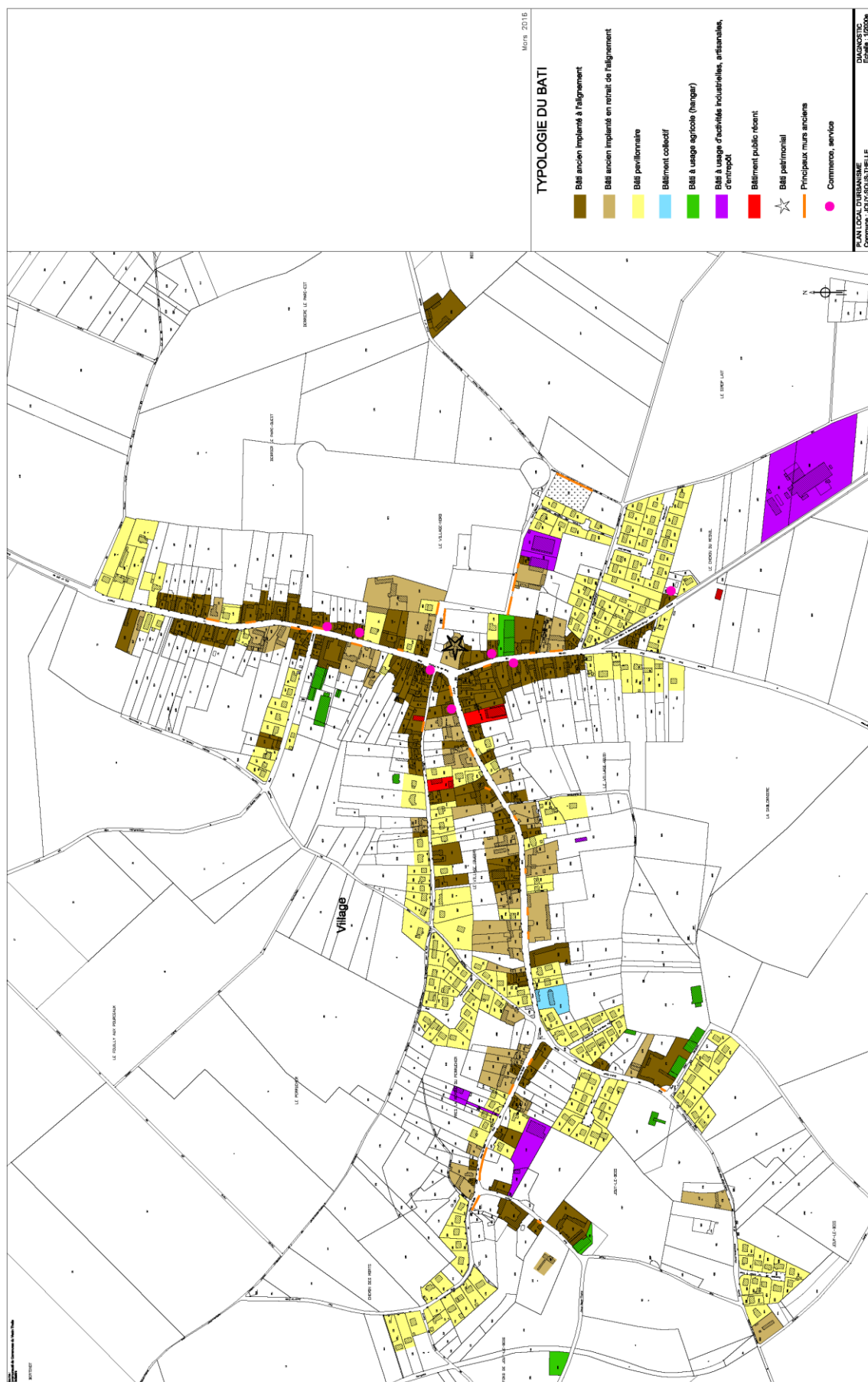


Figure 28 : Cartographie de la typologie du bâti (village)

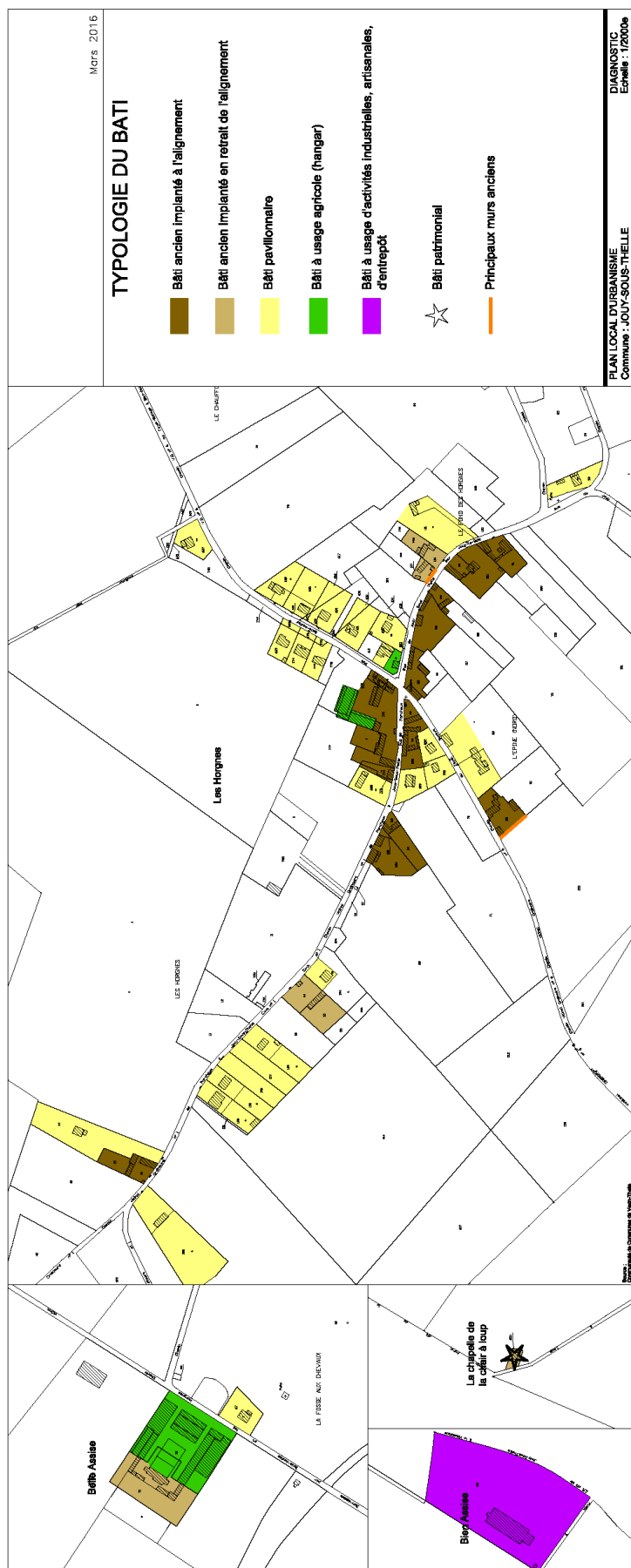


Figure 29 : Cartographie de la typologie du bâti (hameau)

1.2.11 Trame végétale intra-urbaine

Au même titre que les éléments bâtis, les éléments naturels structurent la commune de Jouy-sous-Thelle et modèlent le paysage. Constituants principaux de l'environnement immédiat, ceux-ci déterminent en grande partie la qualité du cadre de vie des habitants. C'est à partir d'une photographie aérienne que la trame végétale a été appréhendée.

Le village s'articule autour d'îlots naturels intra-urbains occupés par des espaces publics, mais aussi privés.

1.2.11.1 Les espaces verts publics

La plaine des sports située au sud-est du village constitue l'espace public le plus important de la commune en termes de superficie.

Elle regroupe tous les espaces de loisirs aménagés : deux terrains de football, un terrain de basketball, une table de ping-pong, un terrain de boules et une aire de jeux pour enfants, cette dernière étant malgré tout assez peu équipée. Les terrains de football sont très utilisés (notamment grâce à la présence d'une association sportive). En revanche, les autres équipements le sont beaucoup moins. Par ailleurs, cette plaine accueille la fête du village une fois par an.

Outre cette plaine, la commune compte peu d'espaces verts publics. La place de l'église reste l'espace le plus qualitatif, avec son allée arborée équipée de bancs, le monument aux morts mis en valeur par les aménagements paysager et la fontaine mise en place au niveau de la mare.

S'ajoute à cet espace central quelques petits espaces publics disséminés dans le village qui participent au cadre de vie des habitants : bancs publics à l'entrée des Horgnes et rue du Stade, carrefour arboré entre la rue des Puits et la rue de Jouy-le-Bois, espace enherbé rue du Perrucher, etc.

Enfin, la commune envisage d'ouvrir au public le terrain entourant les futurs locaux de la mairie.

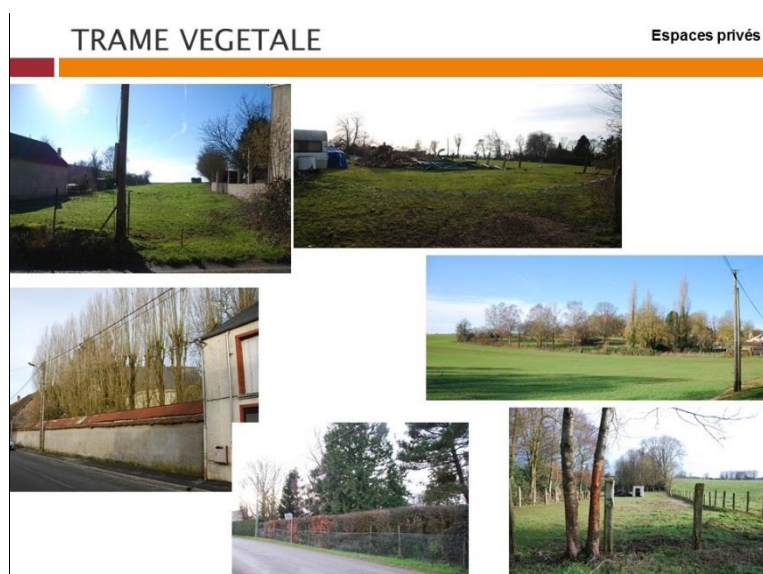
1.2.11.2 Les espaces privés

Les espaces privés qui composent la trame végétale intra-urbaine sont constitués de jardins, parcs arborés et plus rarement d'espaces agricoles.

De manière générale, les espaces végétalisés à situés à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée sont assez peu étendus : le cœur d'îlot le plus vaste se trouve entre les rues Mariné et des Puits.

En revanche, les fonds de parcelles arborés qui se situent en périphérie du village, occupent une importante superficie. Ils assurent la transition entre les terres agricoles et le village.

Trame végétale : Planches photographiques



✎ **A l'intérieur du tissu urbanisé, la trame végétale est principalement représentée par des cœurs d'îlot occupés par des jardins ou des parcs arborés privés. Les espaces verts publics sont assez réduits en termes de superficie. En périphérie immédiate du village, la trame végétale est bien plus étendue : fonds de parcelles arborés et plaine des sports.**

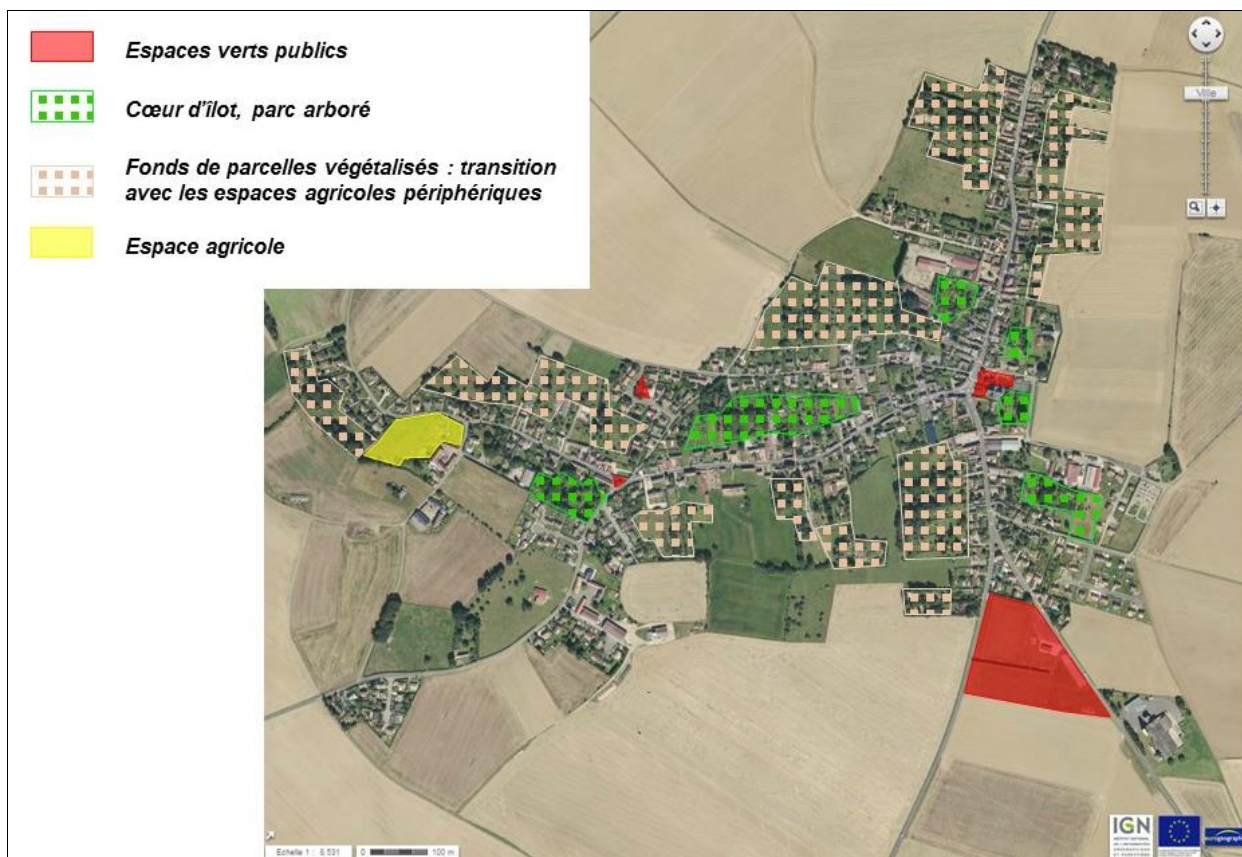


Figure 30 : Trame végétale intra-urbaine du village

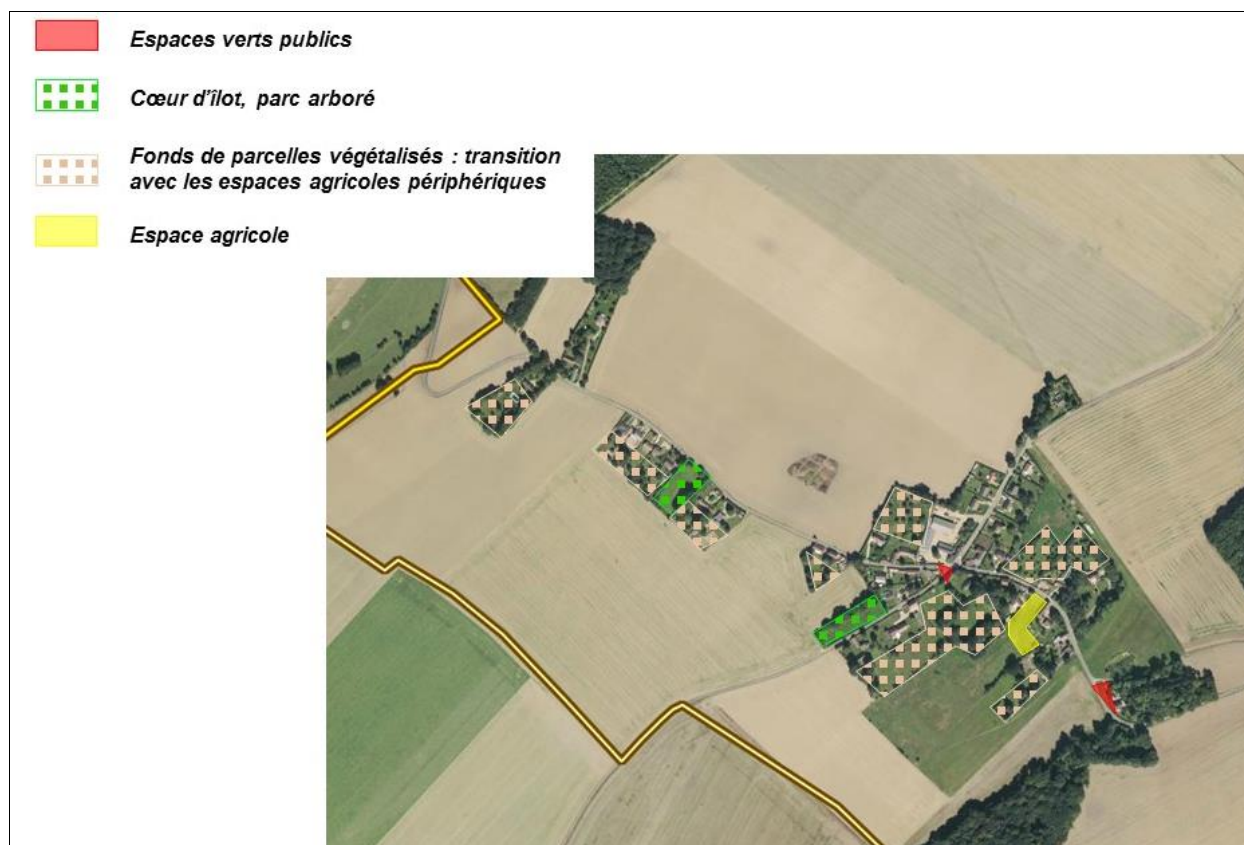


Figure 31 : Trame végétale intra-urbaine des Horgnes

1.2.12 Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

L'objectif d'économiser le foncier est posé par le Grenelle de l'Environnement afin de lutter contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles. Le rôle des documents d'urbanisme est renforcé par les lois portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2, et de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 13 juillet 2010. L'obligation de présenter un bilan de l'artificialisation des terres depuis les dix dernières années, de fixer des objectifs de limitation des consommations à venir et de réaliser un suivi régulier de leur mise en œuvre nécessite des indicateurs fiables.

En comparant les vues aériennes de 2010 à la situation actuelle, on constate qu'aucune consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers périphériques n'a eu lieu au profit de l'urbanisation, au cours des 10 dernières années. En effet, le dernier lotissement réalisé sur des terres agricoles date de juste avant (années 2005-2010). Il s'agissait de l'allée Saressia et du Parc Beauséjour.

Ainsi, au cours des 10 dernières années, l'urbanisation s'est uniquement effectuée par le biais de la densification et du renouvellement urbain.



Figure 32 : Photographie aérienne du village en 2010



Figure 33 : Photographie aérienne du hameau en 2010



Figure 34 : Evolution des boisements entre 2010 et 2018

S'agissant des espaces forestiers, observe une stabilité des espaces boisés depuis 2010.

✂ *Il apparaît qu'à l'échelle du territoire communal, depuis dix ans, la consommation urbaine d'espaces agricoles, naturels et forestiers est nulle.*

1.2.13 Dynamique urbaine

L'espace aggloméré n'est pas un espace figé composé uniquement d'espaces bâtis et d'espaces verts. Il est également un lieu de vie et d'échanges, composé de pôles d'attraction et parcouru de flux.

1.2.13.1 Fonctions majeures

Jouy-sous-Thelle est une commune principalement **résidentielle**.

Elle compte néanmoins plusieurs **commerces et services de proximité**, qui lui confèrent un statut de bourg : une boulangerie, une boucherie, une pharmacie, une auto-école, deux garages, un bureau de Poste, un salon de coiffure, une épicerie ambulante. Les habitants de la commune se tournent vers Chaumont-en-Vexin et Auneuil pour accéder aux commerces, services et équipements qui ne sont pas directement disponibles sur le territoire communal.

La commune est également dotée de plusieurs **équipements** : mairie, école, cantine, salle polyvalente et foyer rural intercommunal se trouvent à proximité de l'église. Ainsi, le secteur situé autour de l'église constitue le centre-bourg de Jouy, car il concentre les principaux commerces et équipements.

L'école communale compte 128 élèves (en 2015-2016) répartis en 5 classes. Elle est équipée d'une cantine et d'un accueil périscolaire. Les élèves continuent leur scolarité à Chaumont-en-Vexin (collège) et Beauvais (lycée).

On compte également plusieurs terrains de sport (2 terrains de football, 1 terrain basketball, 1 table de ping-pong, 1 terrain de boule), et des jeux pour les enfants, au sud du village. Le cimetière se trouve à l'Est du village, au bout de la rue Saint-Michel. Les ateliers municipaux se situent rue Marinnet.

En termes d'**activités agricoles**, on compte cinq sièges d'exploitation : deux dans le village, un au hameau des Horgnes, un à Belle Assise et une pension de chevaux à la ferme Saint-Michel. A noter également la présence de deux **silos** de stockage : AGORA (rue du Stade) et la coopérative de Milly (au nord du territoire).

En ce qui concerne les **autres activités économiques**, on signale notamment :

- Rue Saint Michel : une entreprise d'installation de structures métalliques (INOV TOLERIE) et une entreprise de soudure,
- Rue du Fayel : une société de paysagisme,
- Rue Belle Assise (les Horgnes) : une activité de ferronnerie

D'autres **activités artisanales** sont disséminées dans le village, mais sont peu visibles sur le terrain.

1.2.13.2 Mobilités et stationnement

En ce qui concerne les transports et les déplacements, le territoire communal est traversé par trois infrastructures routières relativement importantes dont aucune n'est classée à grande circulation :

- la RD129 de catégorie 4, 2 216 véhicules par jour, dont 3,6% de poids lourds (Données du Conseil Départemental – juin 2018) ;
- la RD3 de catégorie 4, 1 244 véhicules par jour, dont 3,1% de poids lourds (Données du Conseil Départemental – juin 2019) ;
- la RD6 de catégorie 4, 516 véhicules par jour, dont 2,5% de poids lourds (Données du Conseil Départemental – mai 2019) .

Ces axes constituent l'armature principale du village. De manière générale, le trafic ne génère pas de problème majeur, les RD ayant été aménagées dans le village pour améliorer la sécurité (chicanes, ralentisseurs,...). Il est toutefois précisé que la vitesse maximale n'est pas toujours respectée, et que les nombreux poids lourds peuvent créer des nuisances (dégradation de trottoirs, bruit). D'autre part, des travaux de réfection de chaussée sont prévus sur les RD, mais à l'extérieur du village.

S'agissant du stationnement, l'offre est relativement importante et se concentre le long des axes principaux, et autour des équipements publics. On dénombre 137 places sur la commune, dont :

- 10 devant la mairie,
- 10 près du cimetière,
- 26 près de la plaine de sports,
- 20 devant la salle multifonctions,
- 6 devant l'école,
- 27 le long de la rue de la Poste,

- 28 le long de la rue des Puits
- 7 le long de la rue du Stade,
- 5 au niveau du Clos de Jouy-le-Bois.

En revanche, l'offre en stationnement est inexistante sur le reste du village et au hameau des Horgnes. D'après les élus, le stationnement ne pose pas spécifiquement de problèmes, excepté très ponctuellement, à l'entrée et la sortie des classes. La commune prévoit d'aménager six ou sept places de stationnement supplémentaires sur le terrain de la nouvelle mairie. Une place est réservée aux véhicules électriques, mais aucune pour les vélos.

Par ailleurs, la commune a présenté une demande auprès du Conseil Départemental pour l'aménagement d'une aire de covoiturage au niveau du Stade.

Capacités de stationnement des parcs ouverts au public	
Véhicules hybrides et électriques	1
Autres véhicules motorisés	142
Vélos	0
TOTAL	143

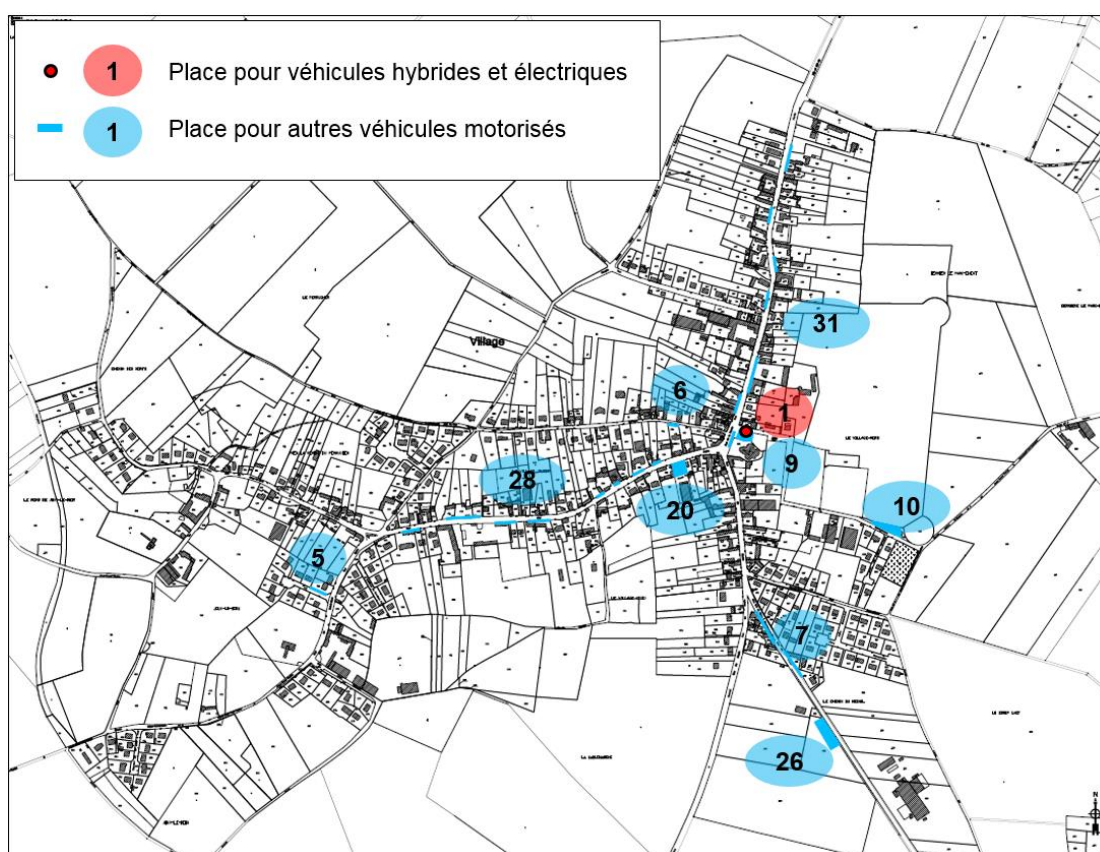


Figure 35 : Localisation des aires de stationnement

En matière de transports en commun, le territoire est concerné par la ligne de transport interurbain 38RENF2 (Boissy-le-Bois – Beauvais) : un aller-retour quotidien (lundi à samedi) en période scolaire. Par ailleurs, de nombreux habitants travaillant en région parisienne s'y rendent en train, à partir de la gare de Chaumont-en-Vexin ou de celle de Boissy l'Aillierie.

La commune compte 4 arrêts de car : mairie, salle polyvalente, impasse de la Chair à Loup et les Horgnes. Ces quatre arrêts sont desservis par les lignes scolaires. La ligne interurbaine ne dessert qu'un seul arrêt : celui de la mairie.

✚ ***L'analyse de la dynamique urbaine rappelle que Jouy-sous-Thelle est principalement résidentielle. Elle conserve néanmoins un statut de bourg rural, grâce à la présence de quelques commerces et services de proximité. Ces derniers se concentrent à proximité de l'église (rues de la Poste, du Moulin et des Puits). On relève également la présence d'activités agricoles (cinq sièges d'exploitations et deux silos de stockage) et artisanales. Concernant l'accès aux autres commerces, les habitants sont dépendants d'Auneuil ou de Chaumont-en-Vexin.***

Le village dispose de plusieurs équipements publics principalement situés au centre du village. La plaine des sports, qui constitue le pôle de loisirs principal du village, est plus excentrée.

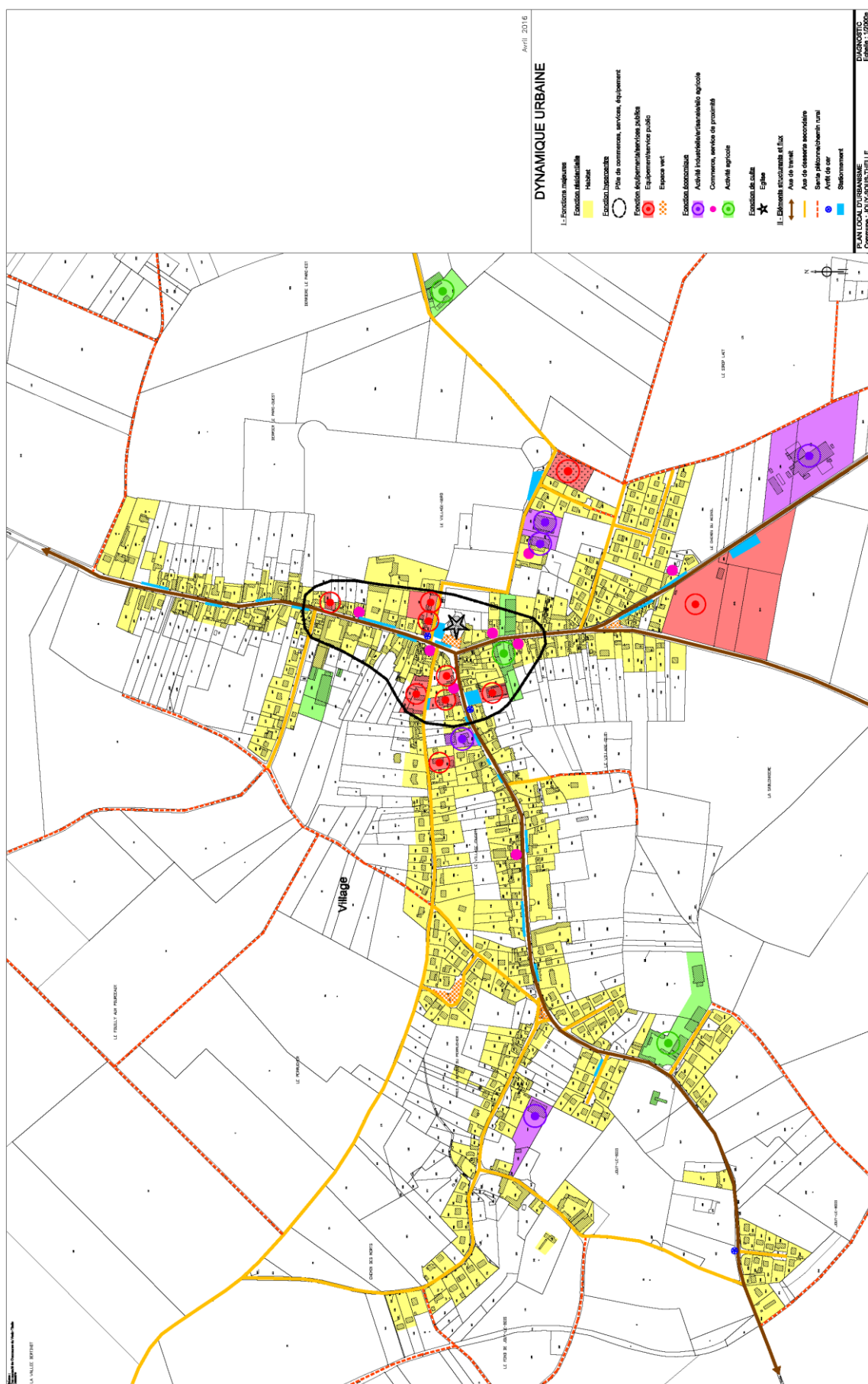


Figure 36 : Cartographie de la dynamique urbaine (village)

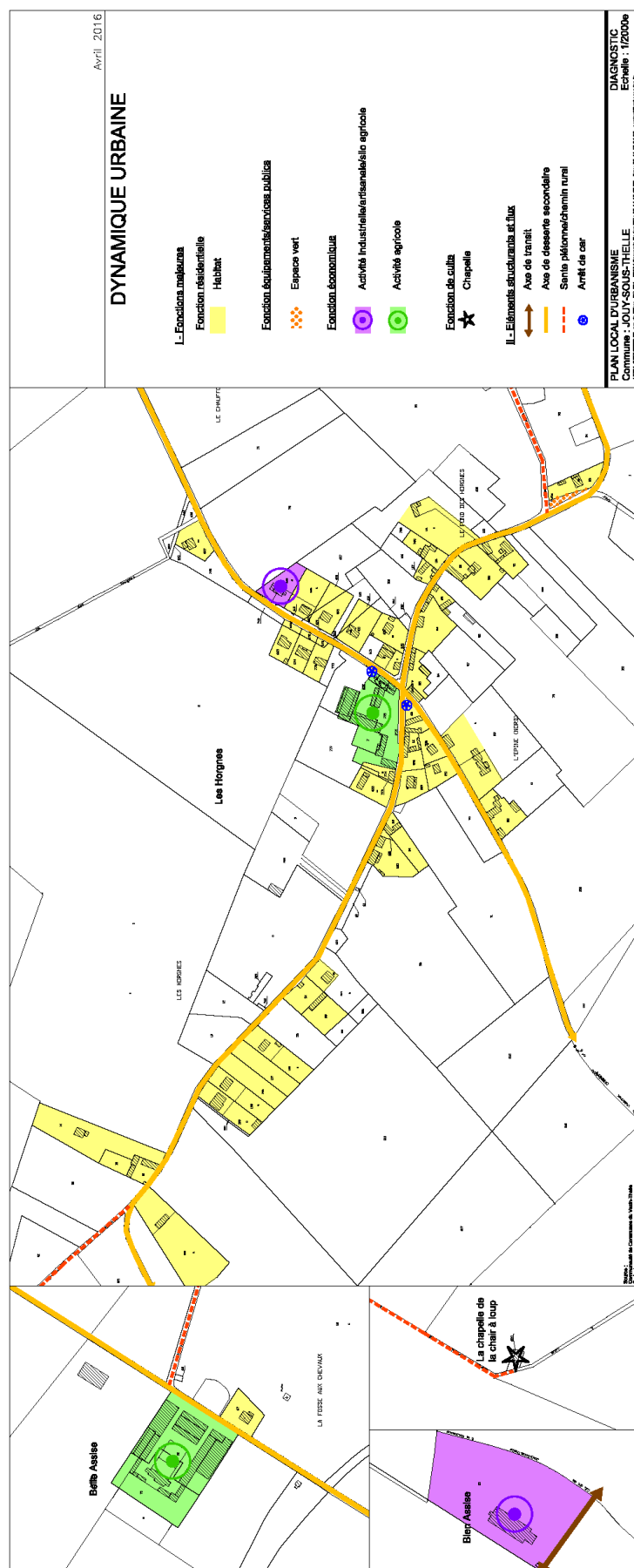


Figure 37 : Cartographie de la dynamique urbaine (hameau)

1.2.14 Evolution de la population

1.2.14.1 Tendances d'évolution

Recensements Généraux de Population	Nombre d'habitants (population municipale)	Variation absolue par rapport au recensement précédent	Variation relative par rapport au recensement précédent (%)
1968	469		
1975	466	-3	-0,6%
1982	604	+138	+29,6%
1990	742	+138	+22,8%
1999	817	+75	+10,1%
2006	875	+58	+7,1%
2011	1 028	+153	+17,5%
2016	1 030	+2	+0,2%

Source : Recensements Généraux de Population 2016, INSEE.

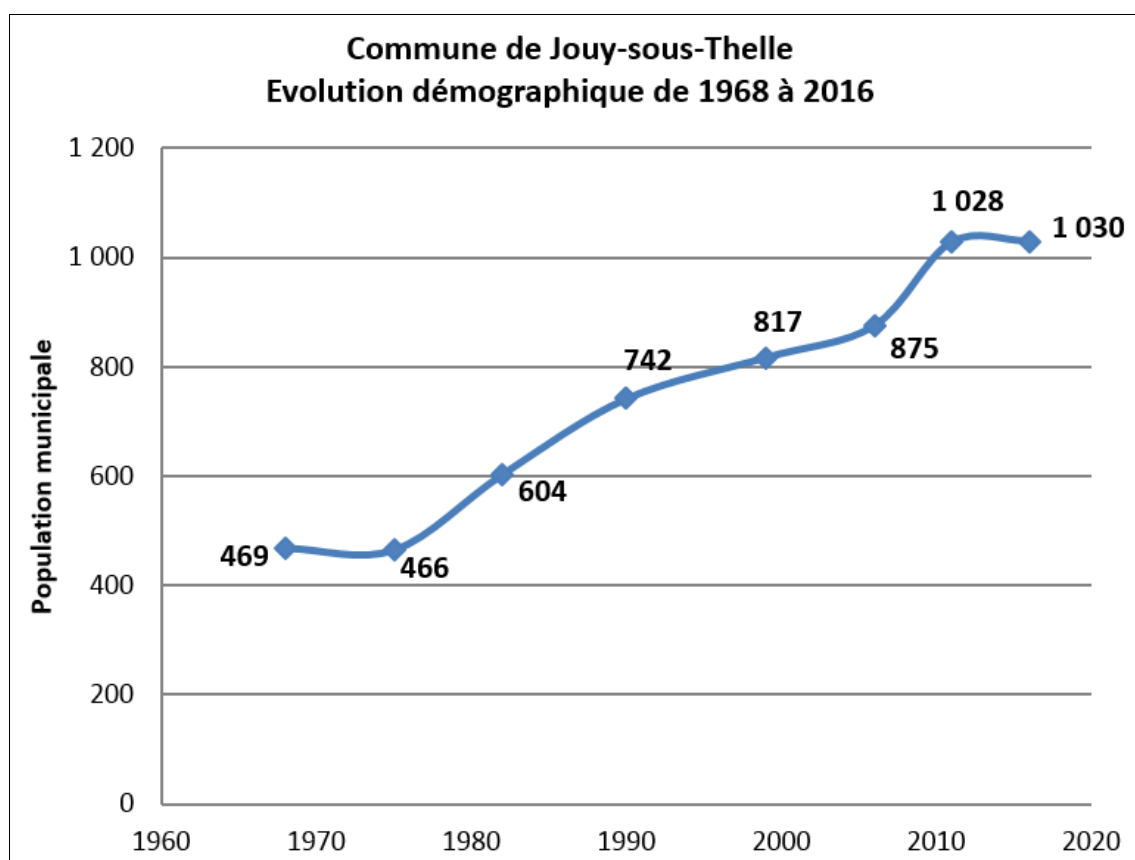


Figure 38 : Évolution démographique de la commune entre 1968 et 2016 (Source : Recensements Généraux de Population 2016, INSEE)

D'une manière générale, la population de la commune de Jouy-sous-Thelle a connu une très forte croissance depuis 1975, passant de 469 habitants à 1030 (+120 %).

Cette croissance a été particulièrement forte sur la période 1975-1990, puis elle a légèrement ralenti, pour redevenir très forte sur la période 2006-2011.

L'évolution démographique est à mettre en corrélation avec la construction des différents lotissements, notamment :

- Années 1975-1980 : Jouy-le-Bois, la Chair à loup, l'impasse du Cardinal Pellevé ;
- Années 1980-1985 : rues Jean Menault et Mariné ;
- Années 1985-1990 : le Perrucher ;
- Années 2006-2011 : allée Saressia, Parc Beauséjour.

Depuis 2011, on observe une stabilisation de la population municipale.

1.2.14.2 Facteurs démographiques

L'évolution démographique de la commune résulte de deux facteurs : le solde naturel et le solde migratoire.

Le solde naturel représente la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au sein de la commune.

Le solde migratoire représente la différence entre le nombre de personnes qui viennent s'installer sur le territoire communal et le nombre de personnes qui quittent le territoire communal.

Afin de mieux comprendre les facteurs qui influencent le rythme de développement démographique sur la commune, il est intéressant d'analyser en parallèle la dynamique qui s'exerce à l'échelon intercommunal, en particulier le taux de variation annuel calculé sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Vexin-Thelle (Cf. tableau ci-après).

	Taux de variation annuel (%)		dû au solde naturel (%)		dû au solde migratoire (%)	
	Jouy-sous-Thelle	CCVT	Jouy-sous-Thelle	CCVT	Jouy-sous-Thelle	CCVT
1968 – 1975	-0,1	+0,8	-0,3	+0,2	+0,2	+0,5
1975 – 1982	+3,8	+2,7	+0,1	0	+3,7	+2,7
1982 – 1990	+2,6	+2,1	+0,3	+0,2	+2,3	+1,9
1990 – 1999	+1,1	+0,9	+0,5	+0,3	+0,6	+0,7
1999 – 2006	+1,0	+0,5	+0,7	+0,2	+0,3	+0,3
2006 – 2011	+3,3	+0,5	+0,7	+0,2	+2,6	+0,3
2011 – 2016	0	+0,6	+1,1	+0,1	-1,1	+0,5

Source : Recensements Généraux de Population 2016, INSEE.

Sur la période 1975-1990, le rythme de croissance de la Communauté de Communes est très élevé. Depuis, il s'est fortement affaibli. De manière générale, la croissance démographique de Jouy-sous-Thelle s'inscrit dans la dynamique du territoire, excepté sur la période 2006-2011, où la commune connaît une très forte croissance contrairement à la CCVT.

L'analyse inhérente à Jouy-sous-Thelle démontre que la croissance démographique est fortement liée au solde migratoire, lequel a été très fort au cours des périodes de forte croissance.

1.2.14.3 Répartition par âge

	Ensemble de la population communale en 2016	% de la population communale en 2016	% de la population en 2011	Données départementales en 2016 (%)
0 - 14 ans	248	24,1%	23,9%	20,4
15 - 29 ans	147	14,3%	17,4%	17,5
30 - 44 ans	232	22,5%	22,9%	19,8
45 - 59 ans	189	18,3%	19,6%	20,4
60 - 74 ans	165	16,0%	11,8%	14,7
75 ans ou plus	49	4,8%	4,4%	7,2

Source : Recensements Généraux de Population 2016, INSEE.

Le tableau ci-avant montre que la répartition par âge de la population n'est pas très éloignée de celle du département. On notera toutefois que les parts des 0-14 ans et des 30-44 ans sont supérieures à la moyenne départementale. A l'inverse, les parts des 15-29 ans et des 75 ans et plus sont inférieures à la moyenne départementale. Cela peut être dû à un manque d'attractivité du territoire pour ces catégories d'âge (peu de petits logements, éloignement des commerces et services).

En ce qui concerne l'évolution entre 2011 et 2016, on observe une forte augmentation de la part des 60-74 ans, signe de vieillissement de la population.

1.2.14.4 Revenus des ménages

	Médiane du revenu disponible par unité de consommation et par an
Jouy-sous-Thelle	21 118 €
CCVT	23 125 €
Oise	20 956 €
Hauts de France	18 982 €
France métropolitaine	20 566 €

Source : Recensements Généraux de Population 2015, INSEE.

Les revenus des ménages de Jouy-sous-Thelle sont sensiblement les mêmes que ceux de l'Oise, mais restent inférieurs à ceux de la Communauté de Communes.

1.2.15 Population active et migrations alternantes

1.2.15.1 Population active

	<i>Actifs ayant un emploi</i>	<i>Part des actifs résidents travaillant sur la commune</i>
2011	468	66, soit 14,1 %
2016	437	78, soit 17,8 %

Source : Recensements Généraux de Population 2016, INSEE.

En 2016, sur les 1 030 habitants recensés, 437 étaient déclarés comme actifs ayant un emploi. Par ailleurs, le nombre d'actifs résidant à Jouy-sous-Thelle, et travaillant sur la commune, est passé de 66 à 78 entre 2011 et 2016. Cette augmentation est positive pour la commune, puisqu'elle démontre que la commune n'est pas dans une dynamique de « village-dortoir ».

La commune enregistrait en 2016 :

- un taux d'activité (nombre d'actifs / nombre d'habitants de 15 à 64 ans) de 76,0 %,
- un taux d'emploi (nombre d'actifs ayant un emploi / nombre d'habitants de 15 à 64 ans) de 67,3 %,
- un taux de chômage (nombre de chômeurs / nombre d'actifs) de 11,4 %,
- un indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois / nombre d'actifs) de 33,2 %.

Le nombre d'emplois sur la commune est passé de 124 en 2011 à 146 en 2016, révélant une croissance de 18%, positive pour le territoire.

1.2.15.2 Migrations alternantes

Les statistiques INSEE de 2016 ne permettant plus de détailler de manière assez précise le lieu de travail des actifs, les données statistiques de 2012 ont été utilisées :

Lieu de travail	Actifs ayant un emploi résidant à Jouy-sous-Thelle en 2012	Part
<i>Jouy-sous-Thelle</i>	68	14,0%
<i>Autres communes de l'Oise</i>	177	36,6%
<i>Autre département de la Région</i>	3	0,6%
<i>Dans une autre région de France</i>	236	48,8%

Source : Recensements Généraux de Population 2012, INSEE.

En 2012, 86 % des actifs résidant à Jouy-sous-Thelle (soit 416 actifs) travaillaient en dehors de la commune. De manière générale, on peut retenir qu'environ la moitié des actifs de Jouy-sous-Thelle travaillaient dans l'Oise (14 % à Jouy, 37 % dans une autre commune) et l'autre moitié dans une autre région, ce qui à mettre en corrélation avec l'attractivité de la région Île-de-France. En termes

d'emplois, la commune est donc fortement dépendante des pôles extérieurs, et notamment de la région parisienne.

Les statistiques INSEE de 2016 indiquent que 17,8 % des actifs résidant à Jouy-sous-Thelle travaillent sur la commune, et 82,2 % en dehors de la commune.

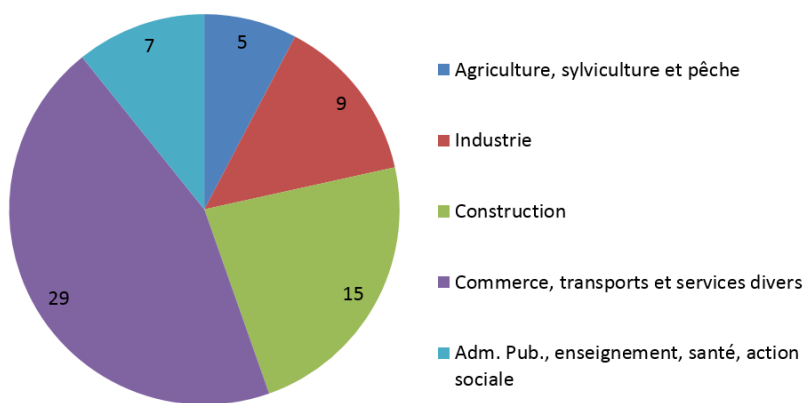
1.2.16 Activités

1.2.16.1 Statistiques générales

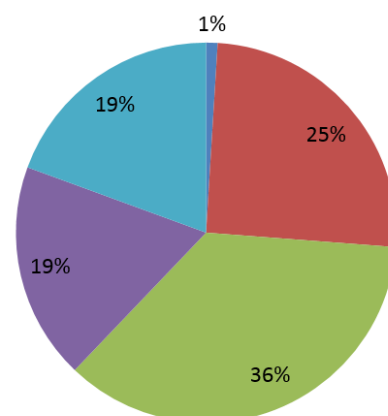
- *Secteurs d'activité des établissements présents sur le territoire communal*

Établissements actifs et emplois salariés par secteur d'activité au 31/12/2015	Établissements actifs		Emplois salariés	
	Nombre	%	Nombre	%
Agriculture, sylviculture et pêche	5	7,7%	1	1,0%
Industrie	9	13,8%	26	25,2%
Construction	15	23,1%	37	35,9%
Commerce, transports et services divers	29	44,6%	19	18,4%
<i>dont commerce, réparation auto</i>	8	12,3%	4	3,9%
Adm. Pub., enseignement, santé, action sociale	7	10,8%	20	19,4%
TOTAL	65	100,0%	103	100,0%

Source : INSEE 2016, CLAP.



Nombre d'établissements actifs



Postes salariés

La commune de Jouy-sous-Thelle comptait 65 établissements actifs au 31 décembre 2015. La répartition de ces derniers par secteur d'activité montre une nette domination du tertiaire dont la part est bien plus significative (44,6%), puis de la construction (23,1 %).

En termes d'emploi, c'est le secteur de la construction qui pèse le plus, totalisant 37 emplois salariés. Suivent l'industrie (26 emplois salariés), les services publics (20 emplois salariés) et les commerces, transports et services divers (19 emplois salariés).

- *Taille des établissements*

Établissements actifs par secteur d'activité au 31/12/2015	0 salarié	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Agriculture, sylviculture et pêche	4	1	0	0	0
Industrie	3	5	1	0	0
Construction	7	7	1	0	0
Commerce, transports et services divers <i>dont commerce, réparation auto</i>	24 6	4 2	1 0	0 0	0 0
Adm. Pub., enseignement, santé, action sociale	3	3	1	0	0
TOTAL	41	20	4	0	0

Source : INSEE 2016, CLAP.

Postes salariés par secteur d'activité au 31/12/2015	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Agriculture, sylviculture et pêche	1	0	0	0	0
Industrie	9	17	0	0	0
Construction	18	19	0	0	0
Commerce, transports et services divers <i>dont commerce, réparation auto</i>	6 4	13 0	0 0	0 0	0 0
Adm. Pub., enseignement, santé, action sociale	10	10	0	0	0
TOTAL	44	59	0	0	0

Source : INSEE 2016, CLAP.

De manière générale, les activités reposent sur un réseau de petites entreprises de moins de 10 salariés. Il semblerait que les trois entreprises privées de plus de 10 salariés sont INOV TOLERIE, l'entreprise de paysagisme et une entreprise d'assemblage de réchauds et chauffage.

1.2.16.2 Agriculture

Données concernant les exploitations agricoles dont le siège est situé sur la commune de Jouy-sous-Thelle :

	2010	2000
Exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune	6	7
Unités de travail annuel	10	11
Surface agricole utile (ha)	868	914
Cheptel (unité de gros bétail)	25	25
Terres labourables (ha)	856	907
Cultures permanentes (ha)	0	0
Superficie toujours en herbe (ha)	12	7

Source : Recensement Agricole 2000 et 2010, INSEE.

D'après le recensement agricole de l'INSEE de 2010, on compte 6 sièges d'exploitation agricole sur la commune, soit un de moins qu'en 2000. Il semblerait qu'ils ne soient plus que 5 aujourd'hui (dont une pension de chevaux). Par ailleurs, le nombre d'emplois a diminué, passant de 11 à 10 unités de travail annuel. En ce qui concerne la SAU, précisons que le mode de calcul a évolué entre 2000 et 2010 et qu'il est ainsi délicat de comparer les données chiffrées. L'activité agricole est principalement représentée par la culture de céréales et d'oléoprotéagineux.

Un questionnaire a été adressé par la commune aux différents exploitants, afin d'approfondir la connaissance de l'activité agricole à Jouy-sous-Thelle. L'objectif est que la commune se donne les moyens de connaître les projets et les besoins des exploitations agricoles afin de pouvoir à terme concilier objectifs municipaux et développement de l'activité agricole. C'est également l'occasion de demander aux agriculteurs s'ils envisagent de reconvertir certains bâtiments (notamment en logements) et si des parcelles agricoles ont fait l'objet d'aménagements récents (irrigation, clôture, plantation de verger,...).

Les éléments mentionnés ci-après résultent des données recueillies dans les questionnaires (à partir des réponses reçues à ce jour), et des connaissances dont disposent la commune et le bureau d'études.

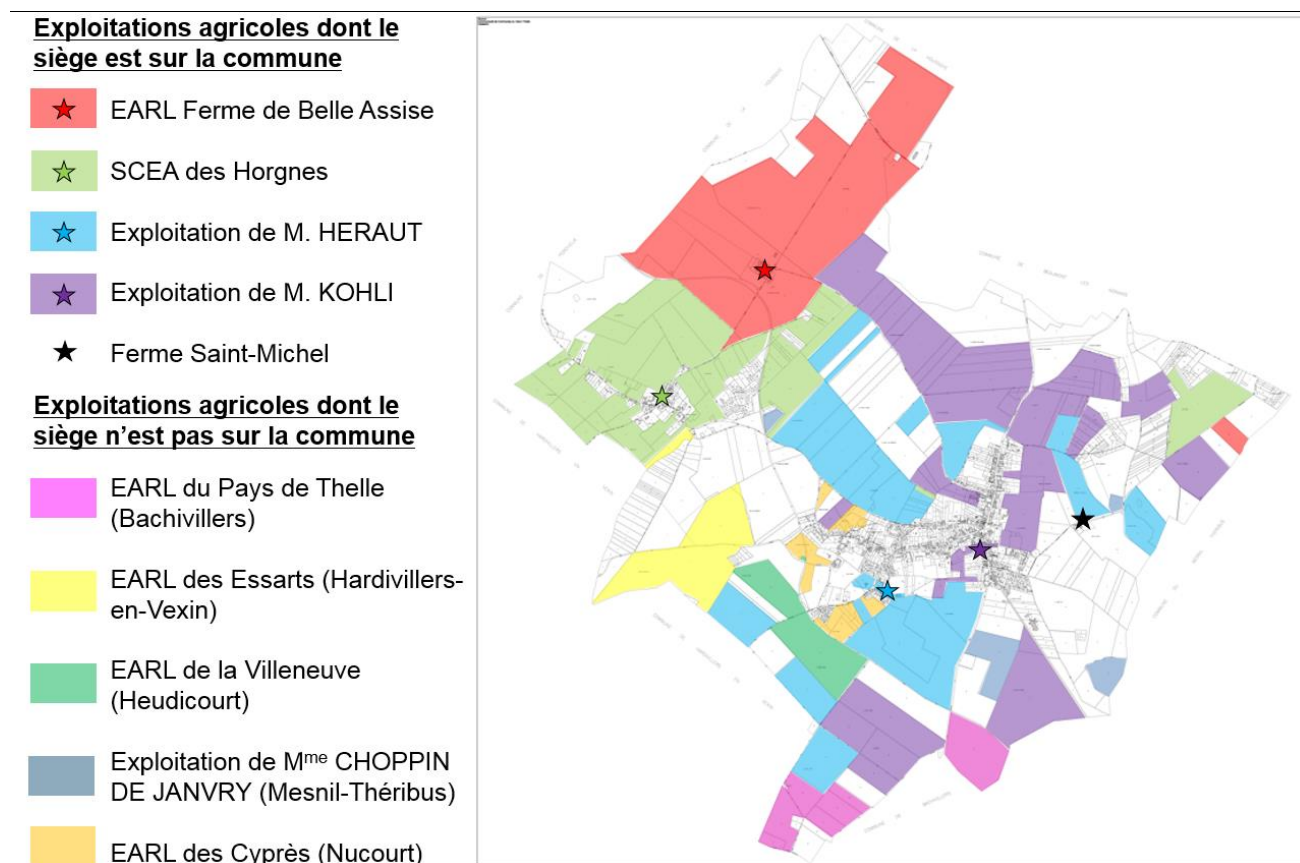


Figure 39 : Exploitations des terres agricoles sur la commune de Jouy-sous-Thelle

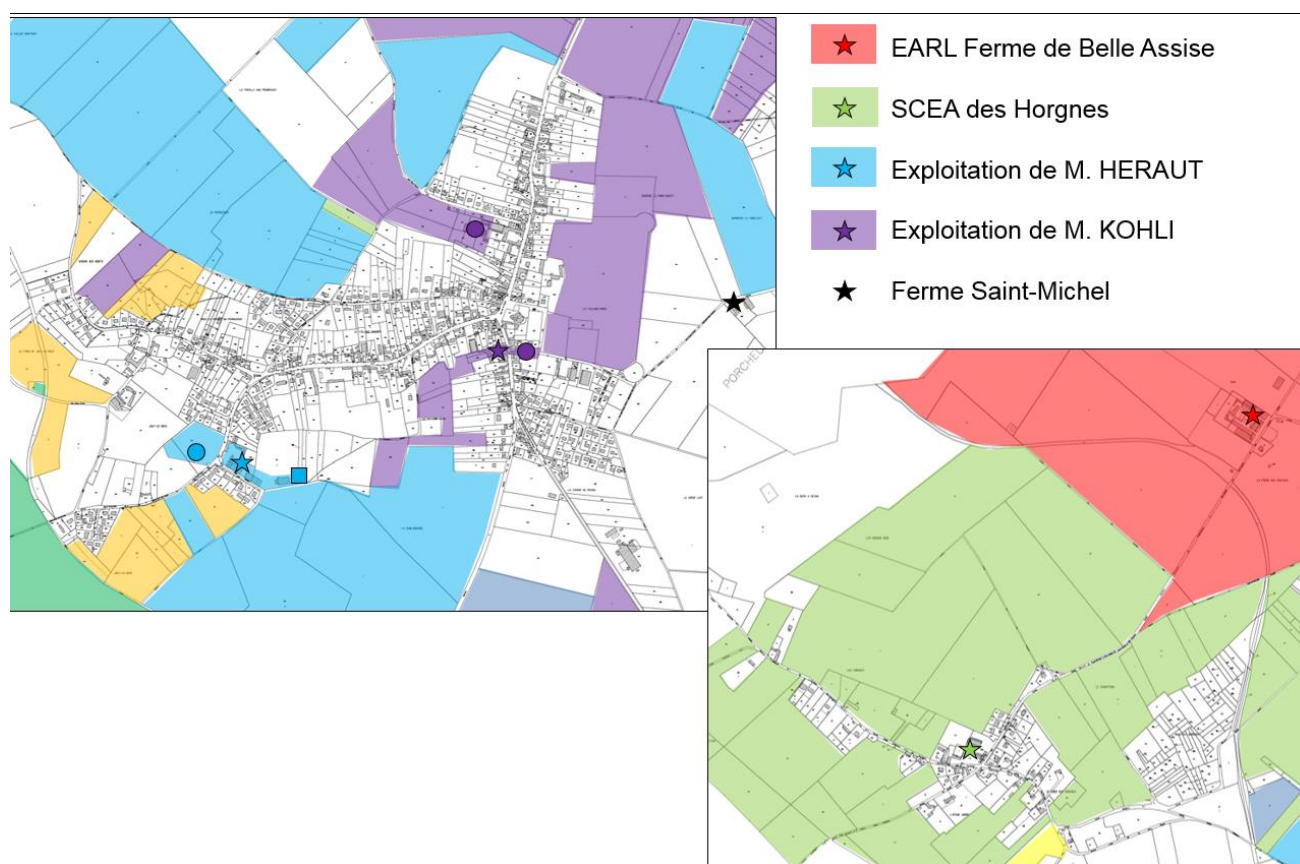


Figure 40 : Positionnement des sièges d'exploitation sur la commune de Jouy-sous-Thelle

Exploitations dont le siège est sur le territoire communal

1	
Nom	CARON Michel
Localisation du siège	Belle Assise
Forme juridique	EARL Ferme de Belle Assise
Surface agricole utilisée	192,96 ha dont 159,71 ha sur Jouy-sous-Thelle
Type de culture	Grandes cultures
Cheptel	/
Age de l'exploitant	50 ans et plus
Avenir de l'exploitation	Assuré
Effectif/Main d'œuvre	2,75 Unités de Travail Annuel
Périmètre d'éloignement éventuel	/
Projets éventuels	/

2	
Nom	DELAMOTTE Bertrand
Localisation du siège	Rue de Porcheux (les Horgnes)
Forme juridique	SCEA des Horgnes
Surface agricole utilisée	155,40 ha dont 125,82 ha sur Jouy-sous-Thelle
Type de culture	Lin textile, céréales (blé, escourgeon, colza, pois protéagineux)
Cheptel	/
Age de l'exploitant	Moins de 40 ans
Avenir de l'exploitation	Assuré
Effectif/Main d'œuvre	1 Unité de Travail Annuel
Périmètre d'éloignement éventuel	/
Projets éventuels	/

3	
Nom	HERAUT Alain
Localisation du siège	Rue de Saint-Clair-sur-Epte
Forme juridique	Exploitation individuelle
Surface agricole utilisée	28 ha dont 150 ha sur Jouy-sous-Thelle
Type de culture	Céréales, oléagineux, protéagineux, betteraves
Cheptel	9 bovins
Age de l'exploitant	Entre 40 et 50 ans
Avenir de l'exploitation	Assuré
Effectif/Main d'œuvre	1,5 Unité de Travail Annuel
Périmètre d'éloignement éventuel	Non
Projets éventuels	Construction d'un hangar

4	
Nom	KOHLI Jean-Luc
Localisation du siège	Rue du Moulin
Forme juridique	Exploitation individuelle
Surface agricole utilisée	216 ha dont 200 ha sur Jouy-sous-Thelle
Type de culture	Polyculture (blé, colza, orge, betterave)
Cheptel	/
Age de l'exploitant	50 ans et plus
Avenir de l'exploitation	Assuré
Effectif/Main d'œuvre	Pas de salarié
Périmètre d'éloignement éventuel	/
Projets éventuels	/

Exploitations dont le siège n'est pas sur le territoire communal

5	
Nom	GUERARD Philippe
Localisation du siège	Bachivillers
Forme juridique	EARL du Pays de Thelle
Surface agricole utilisée	7,03 ha sur Jouy-sous-Thelle
Type de culture	Céréales
Cheptel	/
Age de l'exploitant	50 ans et plus
Avenir de l'exploitation	Assuré
Effectif/Main d'œuvre	0,5 Unité de Travail Annuel
Périmètre d'éloignement éventuel	/
Projets éventuels	/

6	
Nom	GAUTIER Florence
Localisation du siège	Hardivillers-en-Vexin
Forme juridique	EARL des Essarts
Surface agricole utilisée	275 ha dont 36,95 ha sur Jouy-sous-Thelle
Type de culture	Céréales et grandes cultures
Cheptel	/
Age de l'exploitant	Entre 40 et 50 ans
Avenir de l'exploitation	Assuré
Effectif/Main d'œuvre	2 Unités de Travail Annuel
Périmètre d'éloignement éventuel	/
Projets éventuels	/

7	
Nom	POITTEVIN Florent
Localisation du siège	Heudicourt
Forme juridique	EARL de la Villeneuve
Surface agricole utilisée	37,17 ha sur Jouy-sous-Thelle
Type de culture	Blé, orge, colza
Cheptel	/
Age de l'exploitant	/
Avenir de l'exploitation	/
Effectif/Main d'œuvre	/
Périmètre d'éloignement éventuel	/
Projets éventuels	/

8	
Nom	CHOPPIN DE JANVRY Marie-Laure
Localisation du siège	Mesnil-Théribus
Forme juridique	Exploitation individuelle
Surface agricole utilisée	76,39 ha dont 15,80 ha sur Jouy-sous-Thelle
Type de culture	Polyculture
Cheptel	/
Age de l'exploitant	50 ans et plus
Avenir de l'exploitation	Assuré
Effectif/Main d'œuvre	Pas de salarié
Périmètre d'éloignement éventuel	/
Projets éventuels	/

9	
Nom	LEROY Maryse
Localisation du siège	Nucourt
Forme juridique	EARL des Cypres
Surface agricole utilisée	15,20 ha sur Jouy-sous-Thelle
Type de culture	Céréales
Cheptel	/
Age de l'exploitant	50 ans et plus
Avenir de l'exploitation	Assuré
Effectif/Main d'œuvre	/
Périmètre d'éloignement éventuel	/
Projets éventuels	/

La carte suivante illustre l'utilisation des terres agricoles en 2010 (culture primaire) sur le territoire de Jouy-sous-Thelle. Elle rappelle l'importance des terres cultivées sur la commune. Les cultures céréalières sont les plus pratiquées.

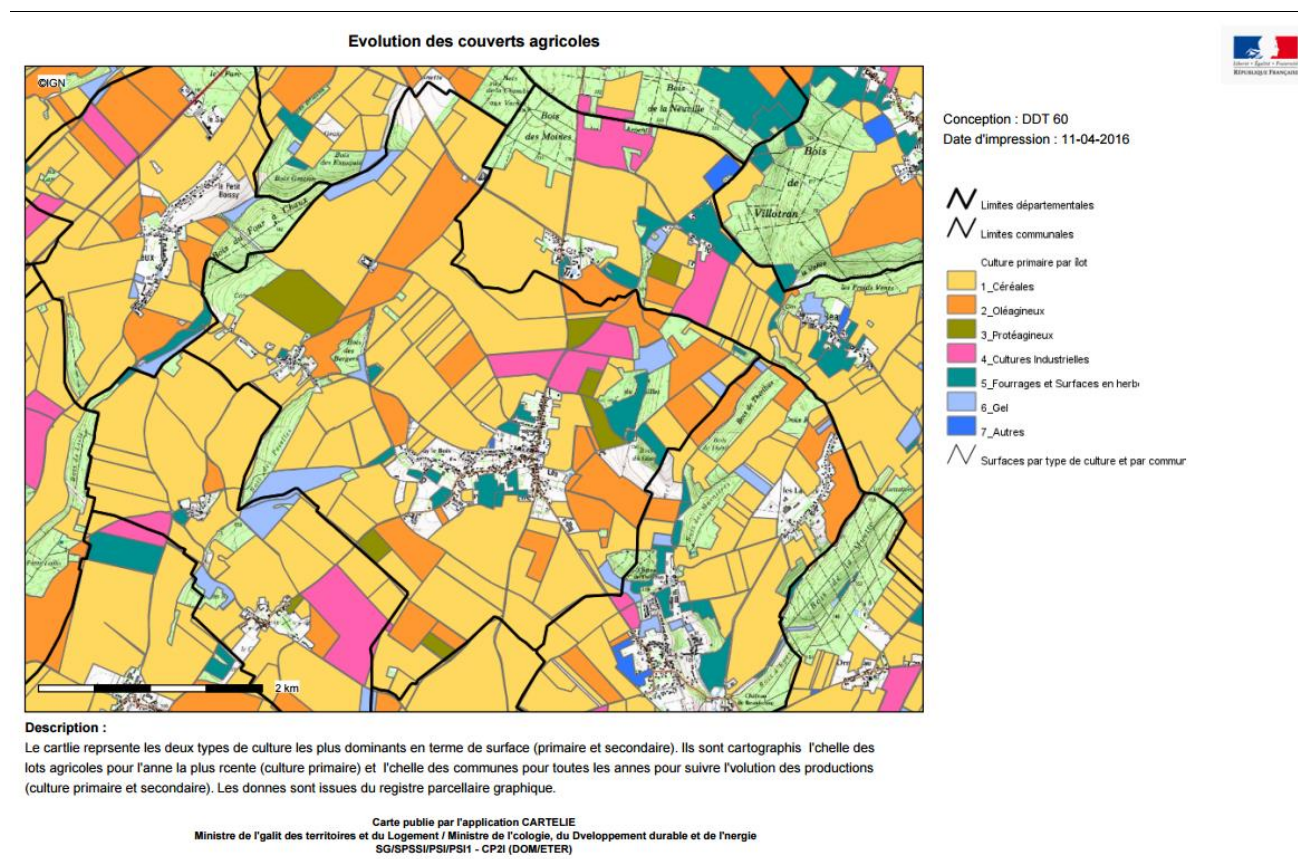


Figure 41 : Évolution des couverts agricoles (Source : DDT 60)

Les terres de limons du type « limon moyennement profond », « limon battant », « limon à silex » ou variante « limono-sableuse » sont dominantes dans la zone du Pays de Thelle. Les rendements potentiels de ces sols dépassent 90q/ha pour le blé (8 années sur 10). Leur valeur agronomique peut être considérée comme bonne. Elle est plus faible pour les terres sableuses et les sols développés sur calcaire dur : les rendements potentiels variant dans ces cas de 70 à 75 q/ha (8 années sur 10).

1.2.16.3 Commerces et services

Jouy-sous-Thelle compte plusieurs **commerces et services de proximité**, qui lui confèrent un statut de bourg : une boulangerie, une boucherie, une pharmacie, une auto-école, deux garages, un bureau de Poste, un salon de coiffure, une épicerie ambulante. Ces commerces et services de proximité sont majoritairement concentrés dans le centre ancien du village le long des RD 3 et 6. Ils bénéficient donc d'une localisation stratégique le long des axes les plus fréquentés.

1.2.16.5 Autres activités

En ce qui concerne les **autres activités économiques**, on signale notamment :

- Rue Saint Michel : une entreprise d'installation de structures métalliques (INOV TOLERIE) et une entreprise de soudure,
- Rue du Fayel : une société de paysagisme,
- Rue Belle Assise (les Horgnes) : une activité de ferronnerie

D'autres **activités artisanales** sont disséminées dans le village, mais sont peu visibles sur le terrain.

1.2.17 Logements

1.2.17.1 Répartition des logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Nombre total de logements	191	215	282	335	341	374	448	456
Part des résidences principales	135	146	186	237	287	327	391	395
	70,7%	67,9%	66,0%	70,7%	84,2%	87,4%	87,3%	86,6%
Part des résidences secondaires	41	57	71	67	44	33	25	26
	21,5%	26,5%	25,2%	20,0%	12,9%	8,8%	5,6%	5,7%
Part des logements vacants	15	12	25	31	10	14	32	35
	7,9%	5,6%	8,9%	9,3%	2,9%	3,7%	7,1%	7,7%
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,47	3,19	3,25	3,13	2,85	2,68	2,63	2,61

Source : Recensements Généraux de Population 2016, INSEE.

Les chiffres du tableau ci-dessus font état d'une augmentation importante du nombre de logements depuis 1968 (+265). Le nombre de résidences secondaires a fortement diminué : elles représentent aujourd'hui 5,7 % du parc (26 logements). La part de logements vacants est de 7,7% en 2016, ce qui est assez élevé (35 logements).

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale constitue une donnée permettant d'évaluer le phénomène de desserrement des ménages, c'est-à-dire la diminution de la taille des ménages due à des causes sociologiques (célibat, veuvage, décohabitation familiale,...). Les chiffres sont globalement en baisse pour arriver à une moyenne de 2,61 personnes en 2016. Ce taux d'occupation reste toutefois relativement élevé, puisqu'à l'échelon départemental, ce chiffre est de 2,47.

🔗 *Notion de « point mort »*

Le « point mort » exprime le nombre de logements nécessaires, dans le contexte de desserrement de la taille des ménages pour assurer le maintien de la population à un niveau constant.

Ainsi pour loger les 875 habitants de 2006 en 2016, il fallait 335 logements (population de 2006/taux d'occupation en 2016), soit 8 résidences principales de plus, à population égale, qu'en 2006. Par conséquent, entre 2006 et 2016, sur les 68 résidences principales supplémentaires recensées, seulement 60 logements ont permis de faire croître la population.

🔗 *Projection du point mort à l'horizon 2030*

Année	Démographie	Nombre moyen d'occupants par résidence principale	Nombre de résidences principales
2016	1 030	2,61	395
2030	1 030	2,40	429

Pour maintenir la démographie communale à 1 030 habitants (population de 2016) à l'horizon 2030 tout en prenant en considération le desserrement de la taille des ménages, la commune devrait alors compter 429 résidences principales. La commune serait donc dans l'obligation de se doter d'environ 34 résidences principales supplémentaires par rapport à 2016 sans quoi elle pourrait enregistrer une perte d'habitants. Cette projection reste théorique car elle se base sur l'hypothèse que le taux d'occupation atteindra 2,40 personnes par ménage en 2030. Cette baisse théorique, déjà significative, reste inférieure à la baisse prévue par le SCOT, qui est de 2,3 personnes/ménage en 2030.

1.2.17.2 Statut d'occupation des résidences principales

Sur les 395 résidences principales recensées en 2016 sur le territoire communal :

- 339 étaient occupées par des propriétaires soit 85,8 %,
- 49 étaient occupées par des locataires soit 12,4 % dont 1 logement HLM (soit 0,3%),
- 7 étaient occupées par des personnes logées à titre gratuit soit 1,8%.

1.2.17.3 Age du parc de logements

Résidences principales construites avant 2014	construites avant 1946	de 1946 à 1990	de 1991 à 2013	TOTAL
Nombre	105	199	86	390
Pourcentage	26,9%	51,0%	22,1%	100,0%

Source : Recensements Généraux de Population 2016, INSEE.

Les données ci-dessus confirment l'impression d'une commune qui s'est fortement développée après-guerre. En effet, moins de 27 % des résidences principales de Jouy-sous-Thelle sont datées d'avant 1946.

1.2.17.4 Ancienneté d'emménagement des ménages

Ancienneté d'emménagement des ménages	Nombre de ménages	%
Moins de 2 ans	35	8,9%
De 2 à 4 ans	38	9,6%
De 5 à 9 ans	106	26,8%
10 ans et plus	216	54,7%

Source : Recensements Généraux de Population 2016, INSEE.

81,5 % des ménages sont installés depuis plus de 5 ans. La rotation est donc assez faible au sein de la commune.

1.2.17.5 Taille des logements

Nombre de pièces	Nombre de résidences principales	%
1 pièce	3	0,8%
2 pièces	23	5,8%
3 pièces	48	12,2%
4 pièces	119	30,1%
5 pièces et plus	202	51,1%

Source : Recensements Généraux de Population 2016, INSEE.

81 % des résidences principales possèdent 4 pièces ou plus. La grande majorité des logements de la commune sont donc grands. On compte tout de même 19 % de petits logements (3 pièces ou moins), offre relativement importante pour une commune rurale. Ces petits logements peuvent favoriser l'accueil des jeunes et des personnes âgées.

1.2.17.6 Rythme de construction

Nombre de logements construits ou commencés

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de logements commencés	6	15	12	1	-	-	1	1	1	3

Source : Application Sitadel du Ministère du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (données arrêtées à fin avril 2019).

- : pas de données dans Sitadel

Le rythme de construction sur la commune est d'environ 4 logements par an en l'espace de 10 ans. Ce chiffre a permis une forte croissance de la population communale depuis 2008. On observe cependant une forte disparité entre la période 2008-2010 (11 logements par an en moyenne), et la période 2011-2017 où le rythme s'est très fortement ralenti (1 logement par an en moyenne).

1.2.18 Réseaux

Les zones urbaines sont par définition des zones dans lesquelles le niveau des équipements permet d'autoriser des constructions. En effet, le Code de l'Urbanisme stipule à l'article R.151-18 que les zones urbaines, dites U, sont constituées par « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Par conséquent, afin d'apprécier le niveau des équipements existants, ont été successivement abordés : le réseau d'eau potable, la défense incendie, l'assainissement, les réseaux divers et le réseau viaire.

1.2.18.1 Réseau viaire

La trame viaire constitue le squelette d'une agglomération ; c'est l'ensemble des rues, petites ou grandes, utilisées par la population dans ses déplacements. C'est donc un élément fondamental de communication mais aussi un repère dans l'espace.

Une hiérarchie des voies est mise en évidence :

- les voies primaires (structure principale du réseau de voies),
- les voies secondaires (desserte complémentaire du bourg),
- les voies tertiaires (desserte de quelques constructions et/ou voie en impasse).

L'étude du réseau de voies est ici principalement abordée en fonction de son rôle dans la structure urbaine du bourg, et dans son développement urbain.

Dans le village de Jouy-sous-Thelle, la structure principale du réseau de voies est constituée par les rues de la Poste, du Moulin et des Puits : elles constituent l'armature originelle de l'agglomération, à partir de laquelle le village s'est développé.

Les rues Marinet, du Peuple, de Jouy-le-Bois, du Fayel et du Perrucher peuvent être considérées comme des voies secondaires dans la mesure où elles complètent la desserte du village et créent des boucles entre les quartiers.

La desserte tertiaire du village est constituée de voies qui ne desservent que quelques constructions, et qui composent la partie terminale du réseau viaire. Il s'agit des impasses telles que les rues Saint-Michel, Beauséjour, Jean Menault, et les impasses de la Sablonnière, du Cardinal Pellevé, de la Chair à Loup.

De manière générale, le réseau viaire est structuré en forme d'étoile. Le réseau compte toutefois quelques boucles, constituées par les voies secondaires.

Le hameau des Horgnes est également desservi par un réseau en étoile.

Au sein du bourg, il n'existe qu'une voie réservée aux déplacements doux, entre l'allée Eugénie Seressia et la rue Beauséjour. Précisons également que la rue Marinet est réservée aux piétons aux horaires d'entrée et de sortie des classes, pour garantir la sécurité des élèves.

Autour du village, plusieurs sentiers piétons ou chemins ruraux permettent aux habitants de se promener, et notamment le GR225 qui traverse la commune.

✎ **De façon générale, la réflexion sur le développement communal doit nécessairement être menée conjointement à celle relative à la configuration du réseau de voies.**

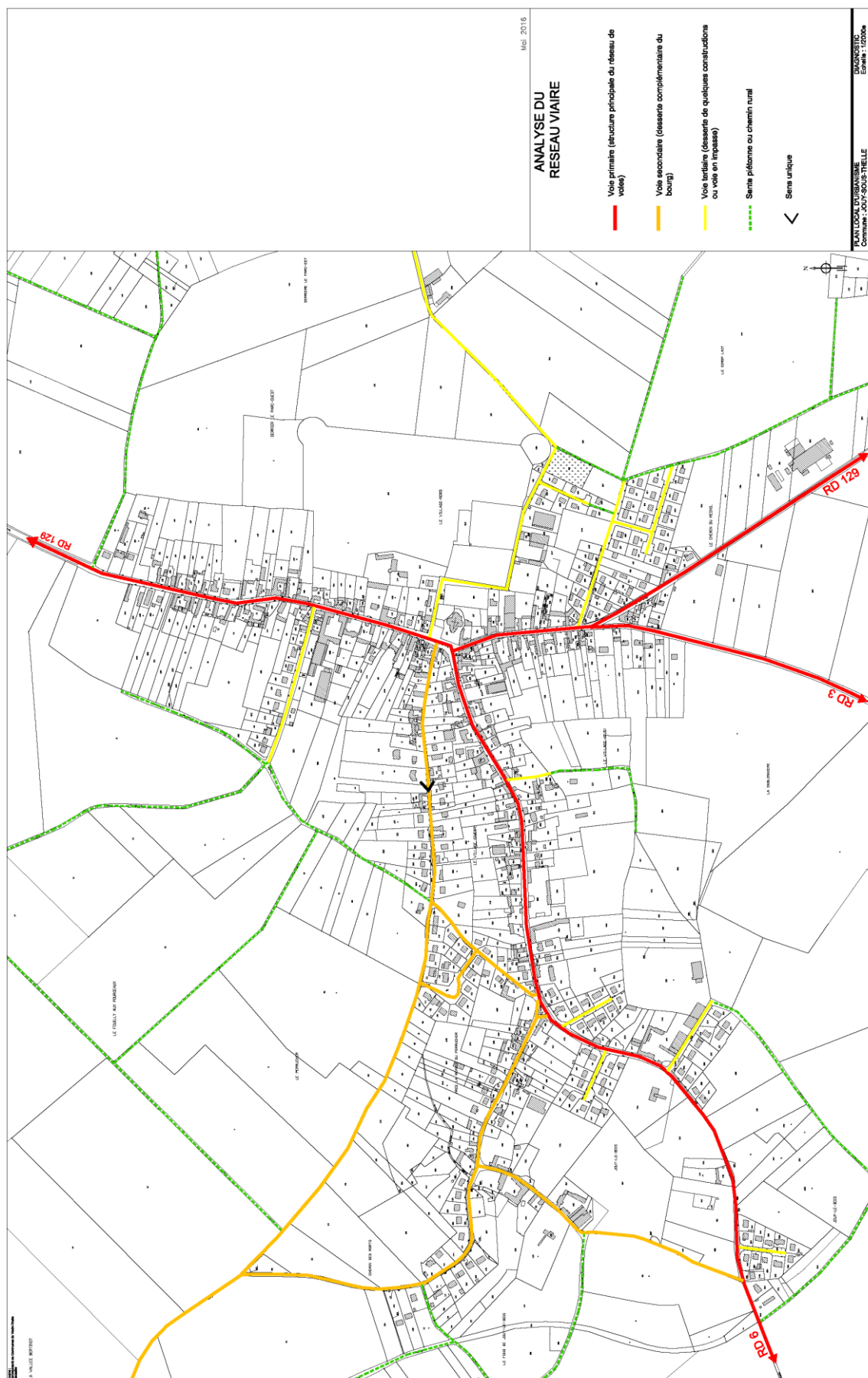


Figure 42 : Cartographie de l'analyse du réseau viaire (village)

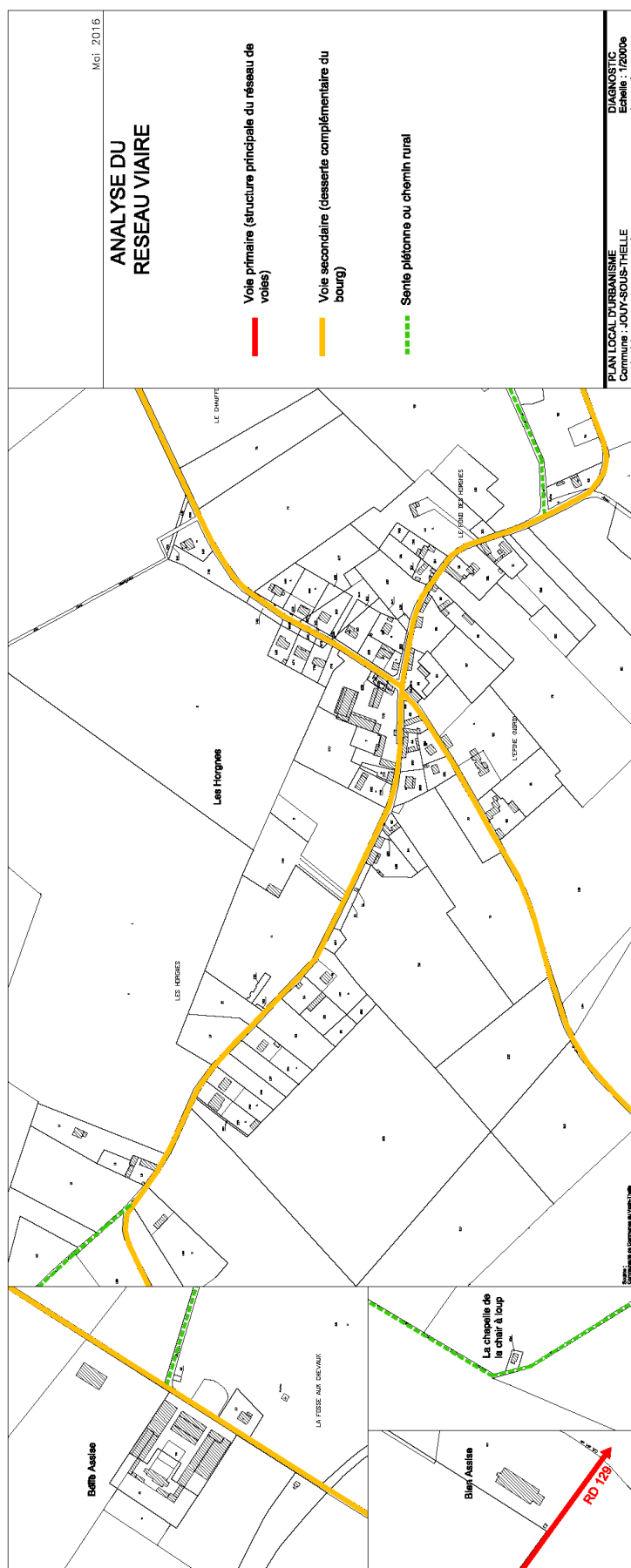


Figure 43 : Cartographie de l'analyse du réseau viaire (hameau)

1.2.18.2 Eau destinée à la consommation humaine

La commune de Jouy-sous-Thelle est alimentée en eau destinée à la consommation humaine (dénommée plus communément « eau potable ») par un réseau dont la gestion relève de la compétence du syndicat des eaux de Jouy-sous-Thelle, qui regroupe les communes de, Jaméricourt, Jouy-sous-Thelle, La Corne-en-Vexin, La Houssoye, Le Mesnil-Théribus, Porcheux et Thibivillers. L'exploitation du réseau est confiée à Veolia.

L'alimentation en eau potable de Jouy-sous-Thelle provient du captage situé sur la commune du Mesnil-Théribus.

L'eau est d'abord acheminée sur la commune de Jouy-sous-Thelle par l'intermédiaire d'une canalisation de 200 mm de diamètre, qui vient alimenter le réservoir d'une capacité de 400 m³, situé rue de Saint-Michel.

Au sein du village, le réseau d'adduction en eau potable s'organise à partir de canalisations principales, qui alimentent notamment le rues du Moulin, de la Poste, des Puits, de Saint-Clair-sur-Epte, de Jouy-le-Bois, de Saint-Michel, du Peuple, Gavois, en diamètre 100 mm ou plus.

La distribution de l'eau sur la commune est également assurée par des canalisations dites secondaires. De diamètre inférieur à 100 mm, elles complètent la structure principale du réseau, notamment dans les impasses et dans la rue Marinet.

Une canalisation de 150 mm alimente le réservoir de 400 m³ qui se trouve à Bien Assise, à côté du silo. Depuis ce réservoir, une canalisation de 150 mm dessert Belle Assise, et les Horgnes. Ce hameau est également raccordé au village par une autre canalisation, de 80 mm de diamètre, permettant un bouclage.

Le réseau compte plusieurs boucles, qui permettent d'assurer une bonne circulation de l'eau.

Concernant la desserte générale du territoire, l'alimentation en eau des constructions ne présente pas de problème majeur. Le réseau est bien dimensionné et ne présente pas beaucoup de fuites. D'après le rapport annuel du délégataire de 2014, le rendement du réseau du syndicat est de 82,6%. Des travaux sont néanmoins en cours, pour changer la canalisation de la rue Marinet, afin d'améliorer la couverture de défense incendie. La future canalisation aura un diamètre d'au moins 100 mm. L'eau est réputée de bonne qualité.

✎ **Ainsi, l'étendue du réseau apparaît adaptée aux besoins actuels de la commune. Toutefois, une extension du réseau serait à prévoir en cas de développement urbain en périphérie du village.**

1.2.18.3 Défense incendie

Le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie de l'Oise a été approuvé par arrêté préfectoral du 19 décembre 2016, il est entré en application à compter du 16 février 2017. Le document ci-contre synthétise les modalités d'évaluation des besoins en eau :

- Risque Courant Faible - habitation isolée : Risque couvert par un volume d'eau de 30 m³ utilisable en 1 heure à moins de 400 mètres du risque à défendre ;
- Risque Courant Ordinaire – lotissements, hameaux ou habitats regroupés : Risque couvert par un volume d'eau de 120 m³ utilisable en 2 heures à moins de 200 mètres du risque à défendre ;
- Risque Courant Important – Centre-ville ancien, regroupement de bâtiments à fort potentiel calorifique : Risque couvert par un volume d'eau de 240 m³ utilisable en 2 heures et situé à moins de 100 mètres 150 mètres en fonction du risque à défendre ;
- Risque Particulier : nécessite une étude particulière et individualisée.

Figure 44 : Les différents risques d'incendie
(Source : RDDECI du SDIS 60, « Mémento DECI à l'usage des Maires »)

Vingt-trois poteaux ou bornes incendie sont recensés sur la commune, ainsi qu'une citerne (près du cimetière) et deux mares (rues Saint-Michel et des Puits). Il est observé une bonne répartition spatiale des hydrants sur l'ensemble du village.

Il apparaît que deux poteaux incendie ont un débit inférieur à 60 m³ par heure. Ils se trouvent rue Marinet.

L'examen de la portée des hydrants révèle une faiblesse de la couverture-incendie au centre de la rue Marinet, car les hydrants ne permettent pas de couvrir le risque courant ordinaire. Des travaux sont prévus pour changer la canalisation de la rue Marinet, afin d'obtenir un meilleur débit.

↳ Ainsi, la défense incendie est globalement satisfaisante, à l'exception d'une partie de la rue Marinet. Des aménagements sont d'ores et déjà en cours pour améliorer la situation sur ce secteur.

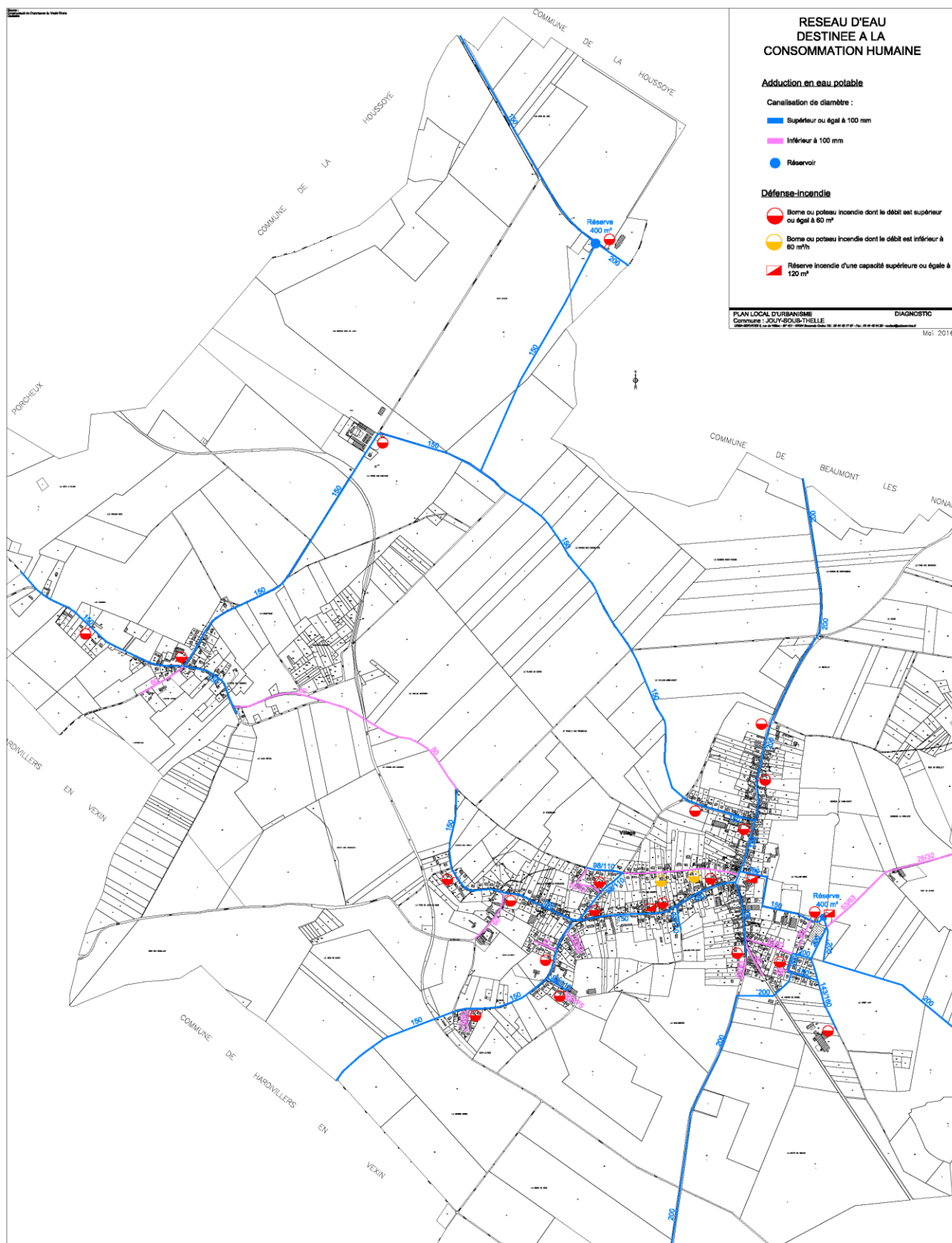


Figure 45 : Réseau d'eau destinée à la consommation humaine de la commune

1.2.18.4 Assainissement

➤ **Eaux usées**

➤ La commune ne possède pas de réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Ainsi, toute la commune est en assainissement individuel. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) relève de la compétence de la Communauté de Communes du Vexin Thelle. Un diagnostic avait été réalisé sur la commune il y a quelques années. A priori, 70 % des installations ne seraient pas conformes.

La commune a délibéré sur son zonage d'assainissement le 14 janvier 1997, lequel prévoit le déploiement de l'assainissement collectif sur le village et le hameau. Les fermes de Belle Assise et de Saint-Michel ainsi que le silo de Bien Assise resteront en assainissement individuel.

La commune adhère au Syndicat Mixte d'Assainissement des Sablons. La mise en place d'un réseau collectif intercommunal est prévue. Les eaux usées du village de Jouy-sous-Thelle, ainsi que celles de 12 autres communes seront traitées dans une station d'épuration de 12 700 équivalent-habitants actuellement en construction à Neuville (commune de Fleury). Le raccordement du village est annoncé d'ici 3 à 5 ans. Des études sont en cours pour le raccordement du hameau des Horgnes.

La future station d'épuration de 12 700 EH en construction sur la commune de Fleury traitera les eaux des communes de Monts, Neuville-Bosc, Hénouville, Ivry-le-Temple, Monneville, Fleury, Fresne-Léguillon, Senots, Montchevreuil, Pouilly, Le Mesnil-Théribus, Jouy-sous-Thelle, Saint-Crépin-Ibouviillers (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).

➤ **Eaux pluviales**

➤ Par ailleurs, s'agissant des eaux pluviales, la commune ne dispose pas de réseau collecteur. Les eaux pluviales s'écoulent principalement sur la chaussée pour rejoindre les mares (rue Saint-Michel et rue des Puits), un puisard (rue de la Poste) ou le milieu naturel. Sur les lotissements récents, les eaux pluviales sont gérées sur place (bassin d'orage au Perrucher, noues dans le Parc Beauséjour).

1.2.18.5 Electricité

La puissance des postes de distribution (ou transformateurs électriques) s'exprime en kVA (kilo volt ampère), et 1 kVA équivaut à 1 kW (kilowatt). Le besoin d'une habitation neuve est de l'ordre de 10 kVA (pour exemples, une machine à laver requiert une puissance d'environ 3 kW et un fer à repasser 1,2 kW). Par ailleurs, un transformateur peut être utilisé, au maximum, à 110 % de sa capacité.

Le réseau de distribution d'électricité de la commune comprend 13 transformateurs :

Nom poste	Localisation	Puissance installée (kVA)	% d'utilisation	Puissance maximale (kVA)
BELLE ASSISE	Belle Assise	50	0 %	160
GORIS	Ferme St-Michel	50	8 %	160
GUILLAUME TELL	Impasse de la Chair à Loup	100	50 %	160
JOUY LE BOIS	Rue de Jouy-le-Bois	160	43 %	160
JOUY NOVE	Rue St-Michel (Inov Tolerie)	400	15 %	650-1000
JOUY SOUS THELLE	Rue du Stade	250	99 %	400
JUMBO	Rue des Puits	250	111 %	250
LES HORGNES	Les Horgnes	160	67 %	160
OBER	Rue de la Poste	250	66 %	250
PERRUCHER	Rue du Perrucher	160	67 %	250
POSTHELLE	Rue St-Michel (mare)	250	80 %	250
SABLONNIERE	Rue Jean Menault	100	24 %	160
SILOGRANGE	Bien Assise	100	21 %	160

NB : le silo AGORA dispose d'un transformateur privé.

En termes de capacité, le poste « Jumbo » est le plus critique. Il est déjà utilisé à 111% et sa puissance ne peut être augmentée. Il faudra probablement le changer à court terme. Le transformateur « Posthelle » pourrait également s'avérer insuffisant dans les années à venir.

En ce qui concerne l'étendue du réseau, il se superpose à la trame bâtie.

Il semblerait que les microcoupures soient assez fréquentes. En zone rurale ce phénomène peut être lié au vent ou à la neige, car les lignes « moyenne tension » sont aériennes.

Le remplacement du transformateur du stade est prévu en 2020.

↳ **D'une manière générale, l'étendu du réseau électrique se superpose à la trame bâtie. Sa capacité est très limitée au niveau de la rue des Puits et pourrait nécessiter le remplacement du poste « Jumbo » à court terme. L'utilisation du poste située près de la mairie est également à surveiller.**

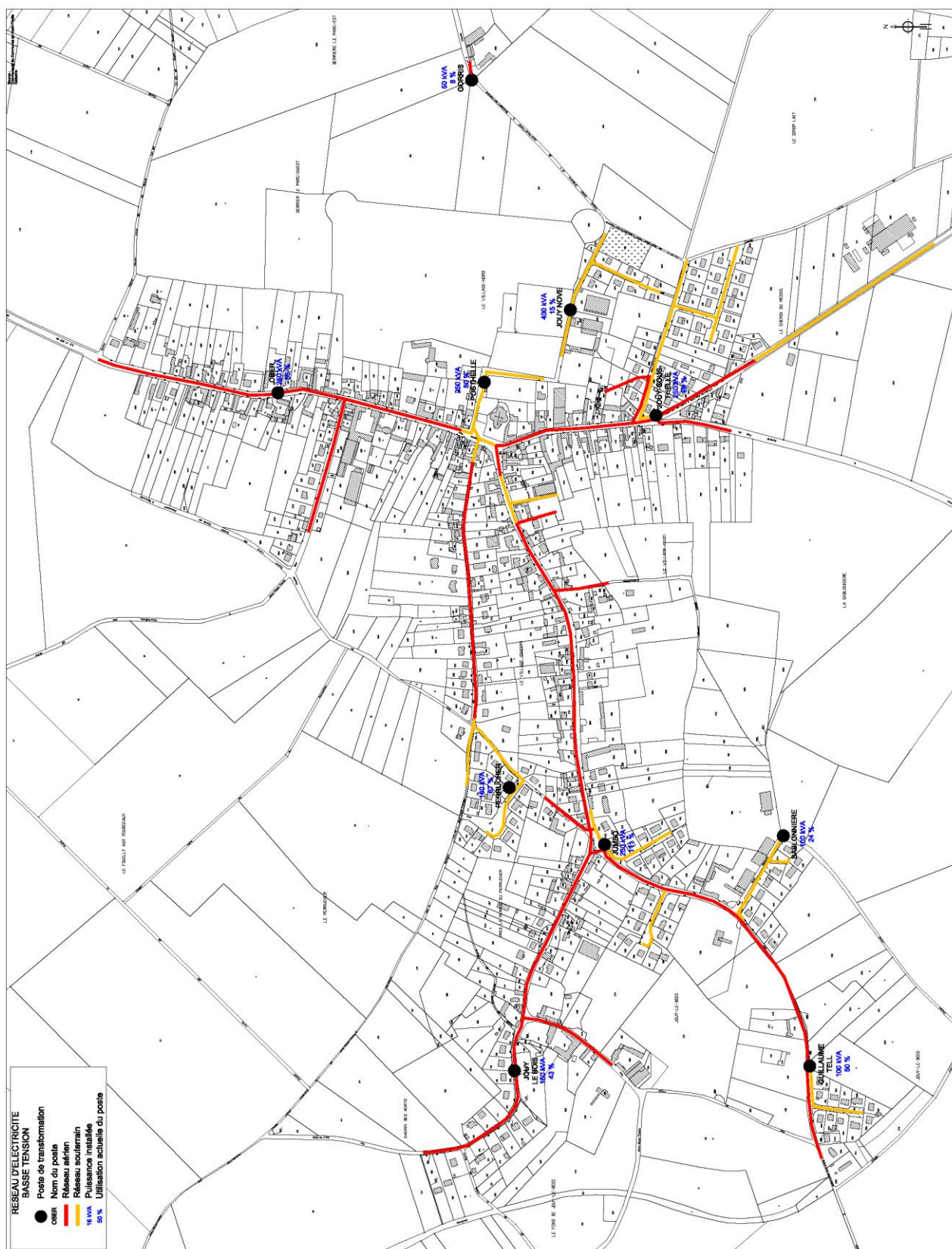


Figure 46 : Réseau d'électricité (basse tension) du village

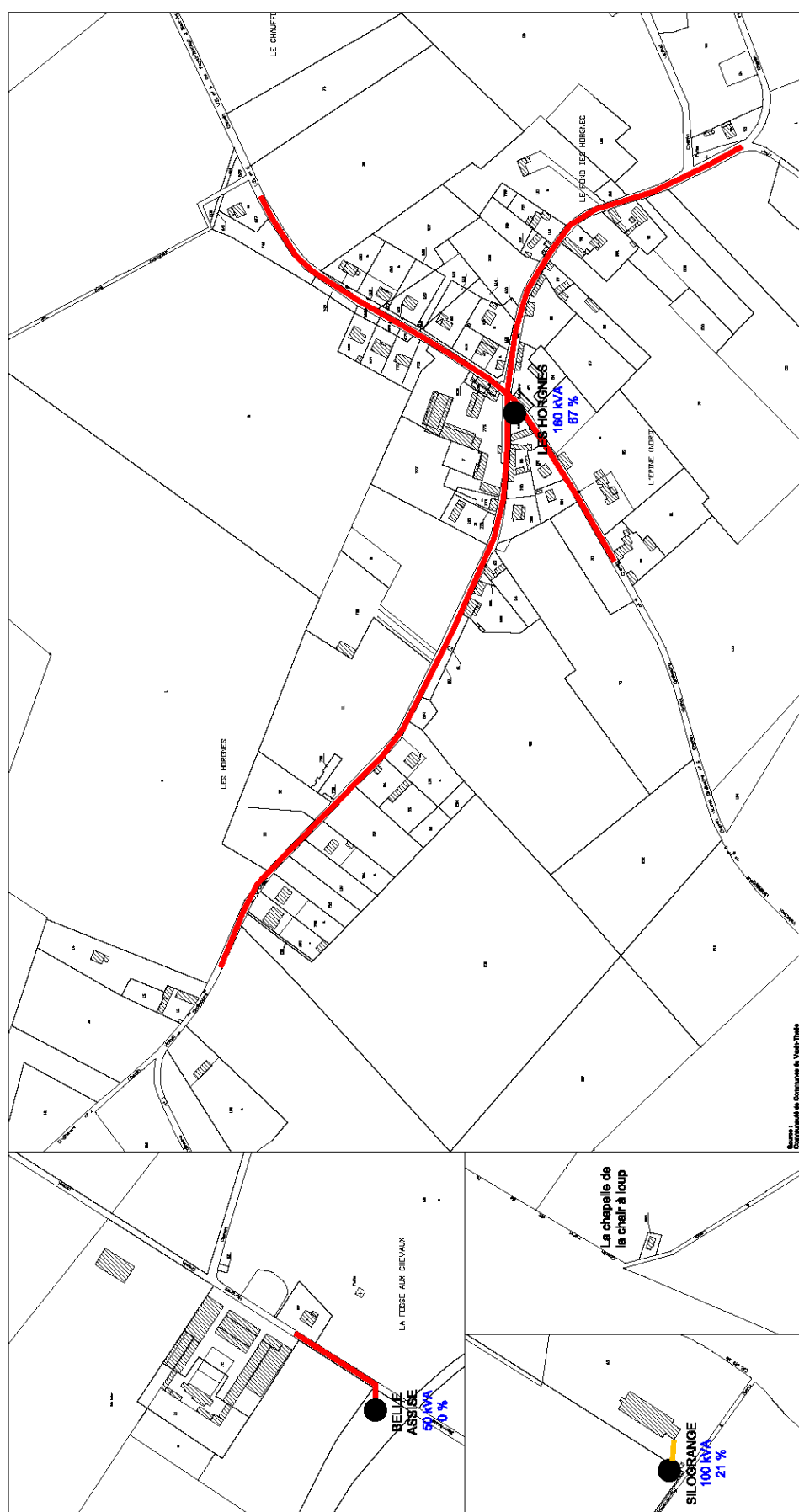


Figure 47 : Réseau d'électricité (basse tension) du hameau

1.2.18.6 Collecte des ordures ménagères

Concernant la gestion des déchets, la compétence a été transférée à la Communauté de Communes du Vexin Thelle.

Les ordures ménagères sont collectées tous les vendredis. Les « ordures sélectives » (emballages en plastique, métal ou briques alimentaires, journaux, magazines, cartons,...) sont également collectés tous les vendredis. La collecte du verre s'effectue au porte à porte, une fois par mois. Les déchets verts doivent être déposés directement en déchetterie. La mairie propose également un service de collecte des déchets verts pour les personnes âgées.

1.2.18.7 Communications numériques

Concernant les communications numériques, Jouy-sous-Thelle a également transféré la compétence à la Communauté de Communes du Vexin Thelle, laquelle adhère au Syndicat Mixte Oise Très Haut Débit.

La stratégie en faveur du numérique du Département de l'Oise a vu la mise en place d'un Réseau d'Initiative Publique (RIP) haut débit « Teloise » dès l'année 2004. Ce réseau entièrement réalisé en fibre optique irriguait une partie du département. Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Oise (SDTAN) a permis une extension du réseau par capillarité, pour desservir la commune. Ainsi, la fibre optique est maintenant déployée à Jouy-sous-Thelle.

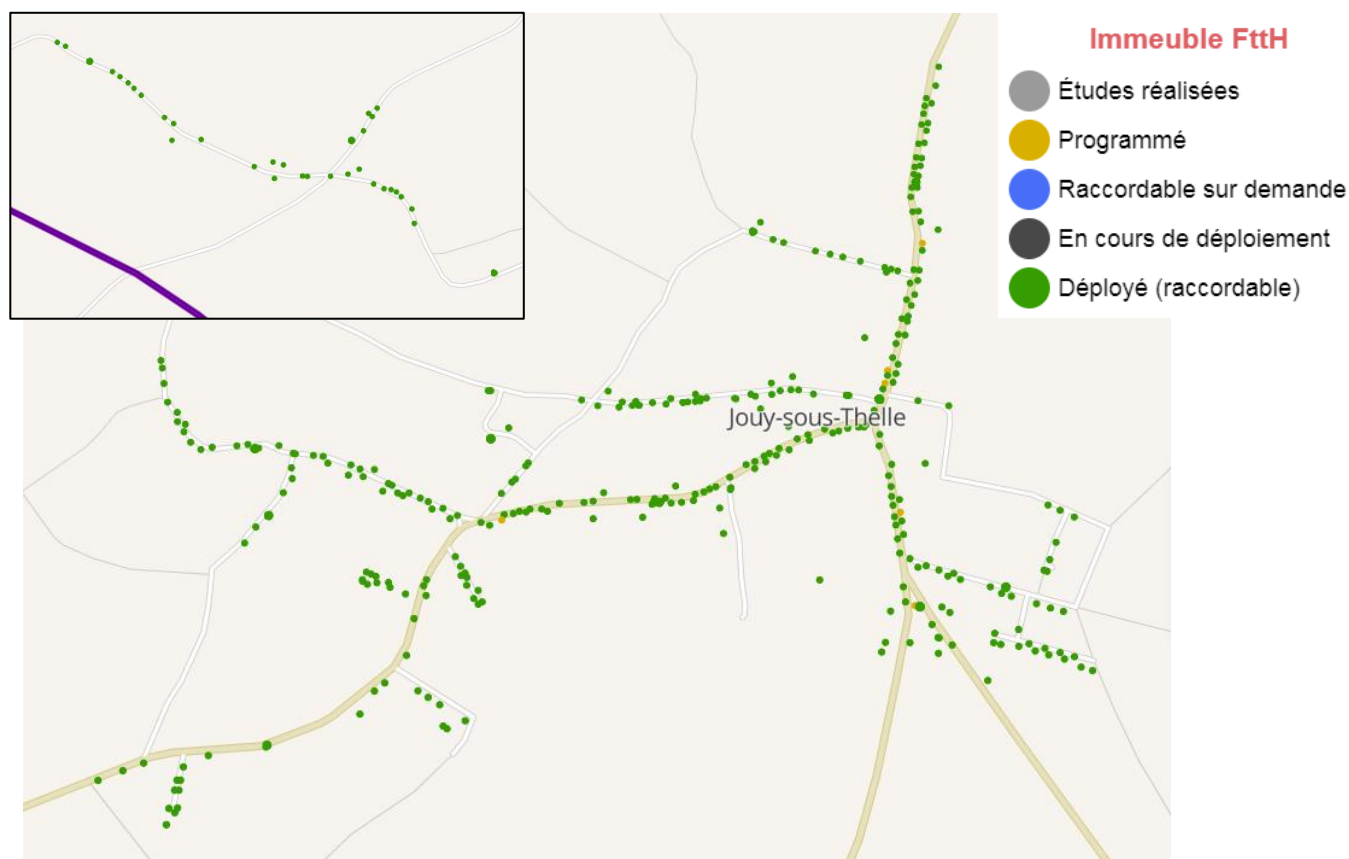


Figure 48 : Etat du déploiement de la fibre optique à Jouy-sous-Thelle
(Source : <https://cartefibre.arcep.fr>)

En ce qui concerne la téléphonie mobile, la réception est acceptable. Toutefois, selon les secteurs du territoire, les services fournis par certains opérateurs fonctionnent plus ou moins bien.

1.2.19 Servitudes d'utilité publiques, risques et contraintes

L'identification des informations jugées utiles et des servitudes d'utilité publique qui concernent le territoire communal doit permettre d'en appréhender les incidences sur la forme actuelle du bourg ou sur son développement projeté.

1.2.19.1 Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété ; elles sont instituées par l'autorité publique pour un but d'utilité publique.

- Servitude de protection des monuments historiques classés (AC1)

La commune est concernée par le classement de l'église, de son porche et du fragment de retable qu'il abrite sur la liste des monuments historiques. Cette servitude instaure l'obligation de recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) pour toute demande d'autorisation d'urbanisme dans un rayon de 500 mètres autour de l'église.

Par ailleurs, une partie du territoire communal se situe dans le rayon de 500 mètres du château du Mesnil-Théribus, inscrit sur la liste des monuments historiques. Là encore, cette servitude instaure l'obligation de recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.

- Servitudes d'alignement (EL7)

Les RD 3 et 129 sont concernées par des plans d'alignement. Lorsqu'une telle servitude est instaurée, les propriétaires riverains doivent être préalablement autorisés par l'administration du Département pour édifier un immeuble en limite du domaine public. Ils ne peuvent pas effectuer de travaux confortatifs sur les murs de façade ou sur les murs de clôture en saillie sur l'alignement. Ils doivent admettre, en cas d'élargissement de l'emprise publique, le transfert de propriété des parcelles et portions de parcelles non bâties qui se trouvent placées en avant de l'alignement.

- Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques (I4)

Une canalisation électrique traverse le territoire communal. Cette servitude oblige les propriétaires à réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante en cas de nécessité. Aucune zone urbanisée n'est concernée.

- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques (PT1)

Cette servitude est liée à la station hertzienne de la Houssoye et concerne le nord-ouest du territoire. Elle impose les conditions nécessaires à la bonne transmission des ondes, et limite notamment la hauteur des constructions et des éventuels obstacles.

- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État (PT2LH)

Cette servitude est liée à la liaison hertzienne entre Méru et La Houssoye qui traverse la partie nord-est du territoire. Elle impose les conditions nécessaires à la bonne transmission des ondes, et limite notamment la hauteur des constructions et des éventuels obstacles.

1.2.19.2 Risques et contraintes

L'identification des contraintes est essentielle à la compréhension du processus d'urbanisation de la commune. Celles-ci influencent en grande partie la forme urbaine actuelle de la commune et peuvent avoir un réel impact sur son développement projeté.

Deux types de contraintes peuvent s'exercer sur le territoire communal :

- les contraintes naturelles qui résultent du relief, de la nature des sols, etc.
- les contraintes artificielles, qui résultent de la main de l'homme.

Les contraintes naturelles

L'analyse des risques est devenue un enjeu majeur pour tous les territoires afin de garantir une meilleure gestion et un développement durable de ces derniers notamment sur le plan de la sécurisation des biens et des personnes.

La commune a fait l'objet de deux arrêtés de catastrophe naturelle. Précisons que l'arrêté de 1999 avait été généralisé sur la France entière consécutivement à une tempête. L'arrêté de 1997 correspond à l'inondation de Jouy-le-Bois.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	04/08/1997	05/08/1997	03/11/1997	16/11/1997
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Figure 49 : Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle
(Source : www.georisques.gouv.fr)

La connaissance des risques sur le territoire s'appuie sur des données mises à disposition par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise. Les informations de l'Atlas des Risques Naturels Majeurs sont reportées dans un module cartographique CARTELIE. Cet outil invite à pousser l'analyse et à évaluer les risques en cas d'urbanisation dans un secteur potentiellement sensible. La synthèse des informations est la suivante :

- **Remontées de nappe** : La très grande majorité du territoire est en aléa faible ou faible à nul. Seuls deux fonds de vallon sont classés en aléa moyen ou fort. Ils ne sont pas urbanisés. Les élus n'ont jamais connu ce phénomène ;

- **Coulées de boue** : L'aléa est moyen à fort sur la majorité du territoire. En ce qui concerne les entités agglomérées, le village principal se trouve en aléa faible à moyen, à l'exception du secteur ouest (Jouy-le-Bois) où l'aléa est fort. Le hameau des Horgnes se situe en aléa fort, voire très fort. Les élus confirment que le vallon de Jouy-le-Bois nécessite une attention particulière, dans la mesure où il a été urbanisé. Après avoir subi des inondations, la commune a réalisé des aménagements (fossés, buses) qui facilitent la circulation de l'eau. Depuis, le secteur n'a plus connu d'inondation. Aucune autre coulée de boue n'a eu lieu, d'après les élus ;

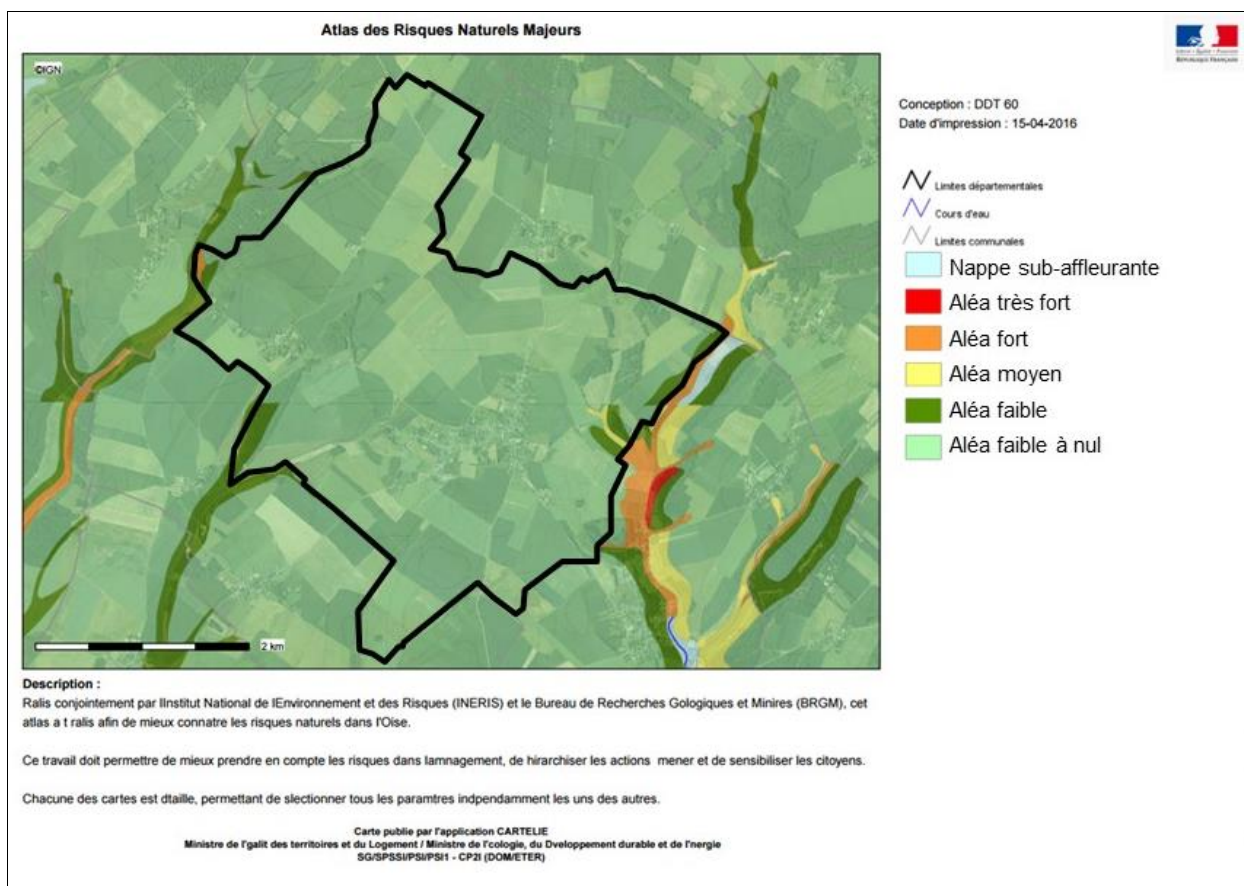


Figure 50 : Risques de remontées de nappe

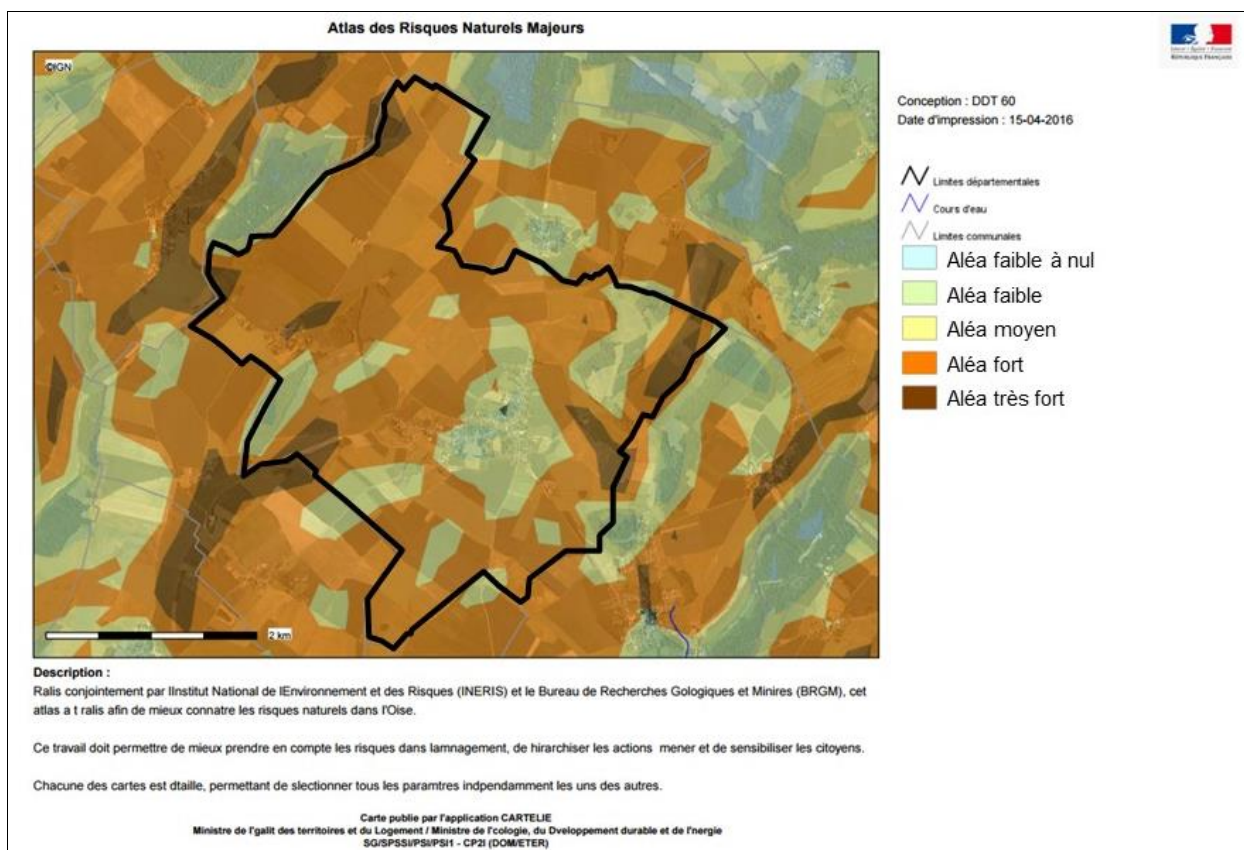


Figure 51 : Risques de coulées de boue (territoire)

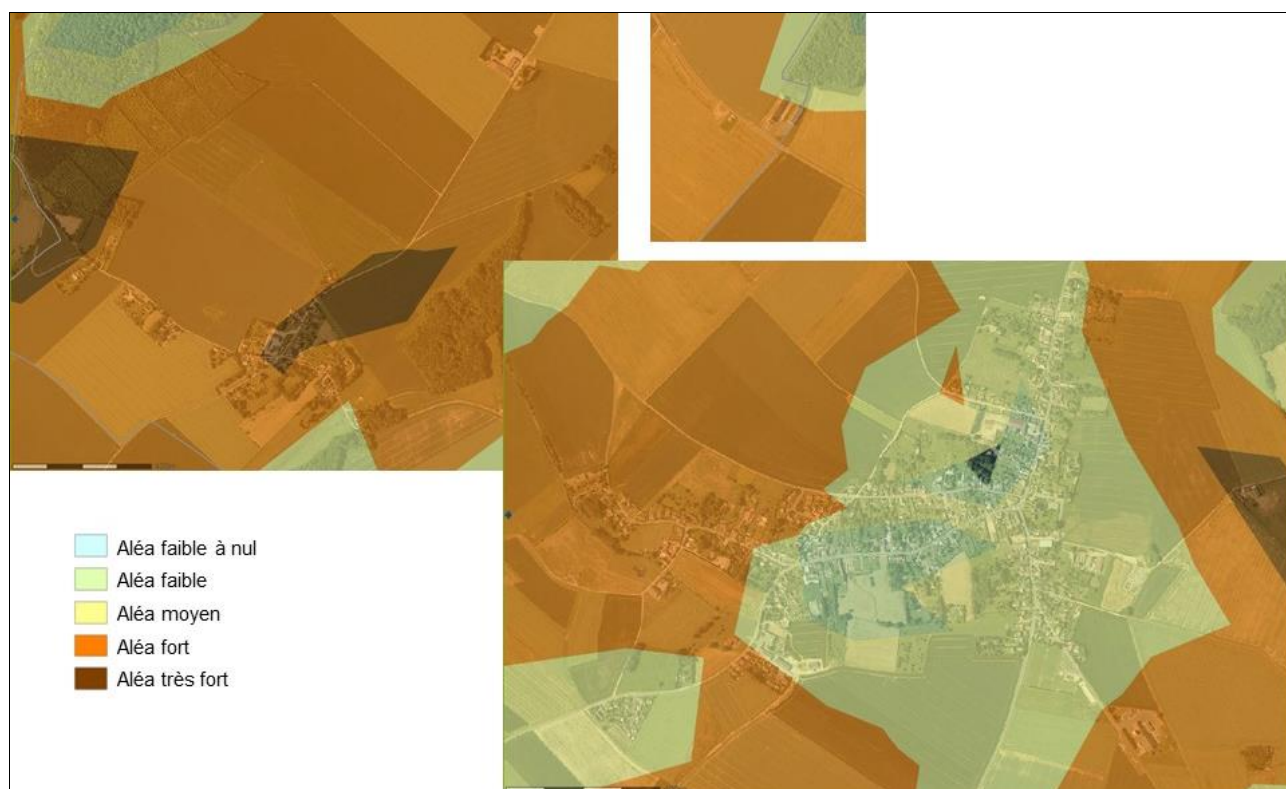


Figure 52 : Risques de coulées de boue (espaces agglomérés)

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 les secteurs jugés à risques du module CARTELIE. Le seul secteur urbanisé jugé à risque se trouve à Jouy-le-Bois. Les autres secteurs n'ont jamais été impactés par des inondations ou des coulées de boue.

Cette étude est disponible via le lien suivant : <http://www.oise.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Les-risques-naturels-et-technologiques/Les-documents-relatifs-aux-risques/Risques-naturels/Etudes-sur-les-risques-inondations/Etude-sur-le-bassin-versant-de-la-Troesne>

Sur le territoire communal, les cartographies qui en découlent sont les suivantes :

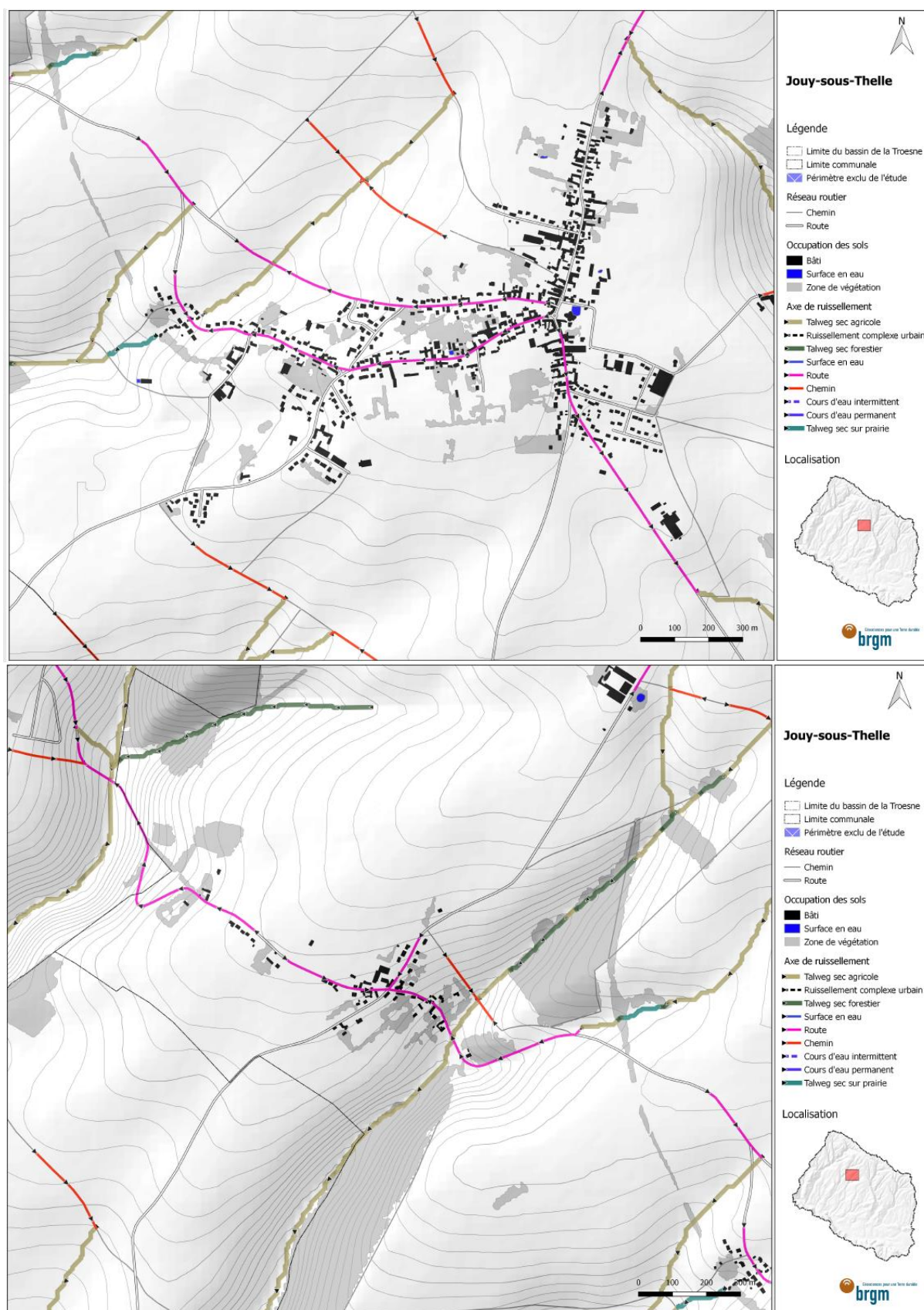


Figure 53 : Atlas des axes de ruissellement

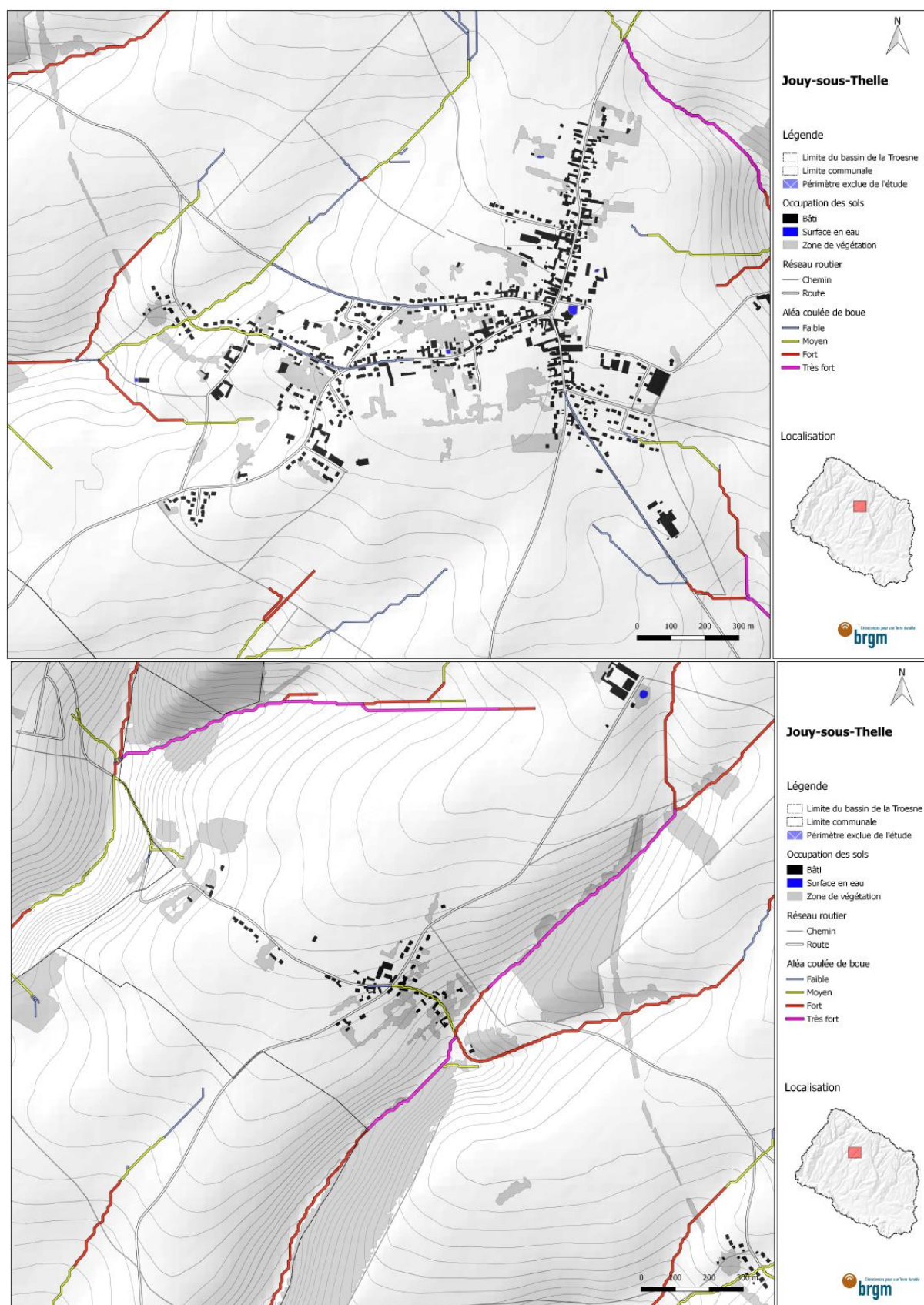


Figure 54 : Atlas de l'aléa ruissellement et coulée de boue

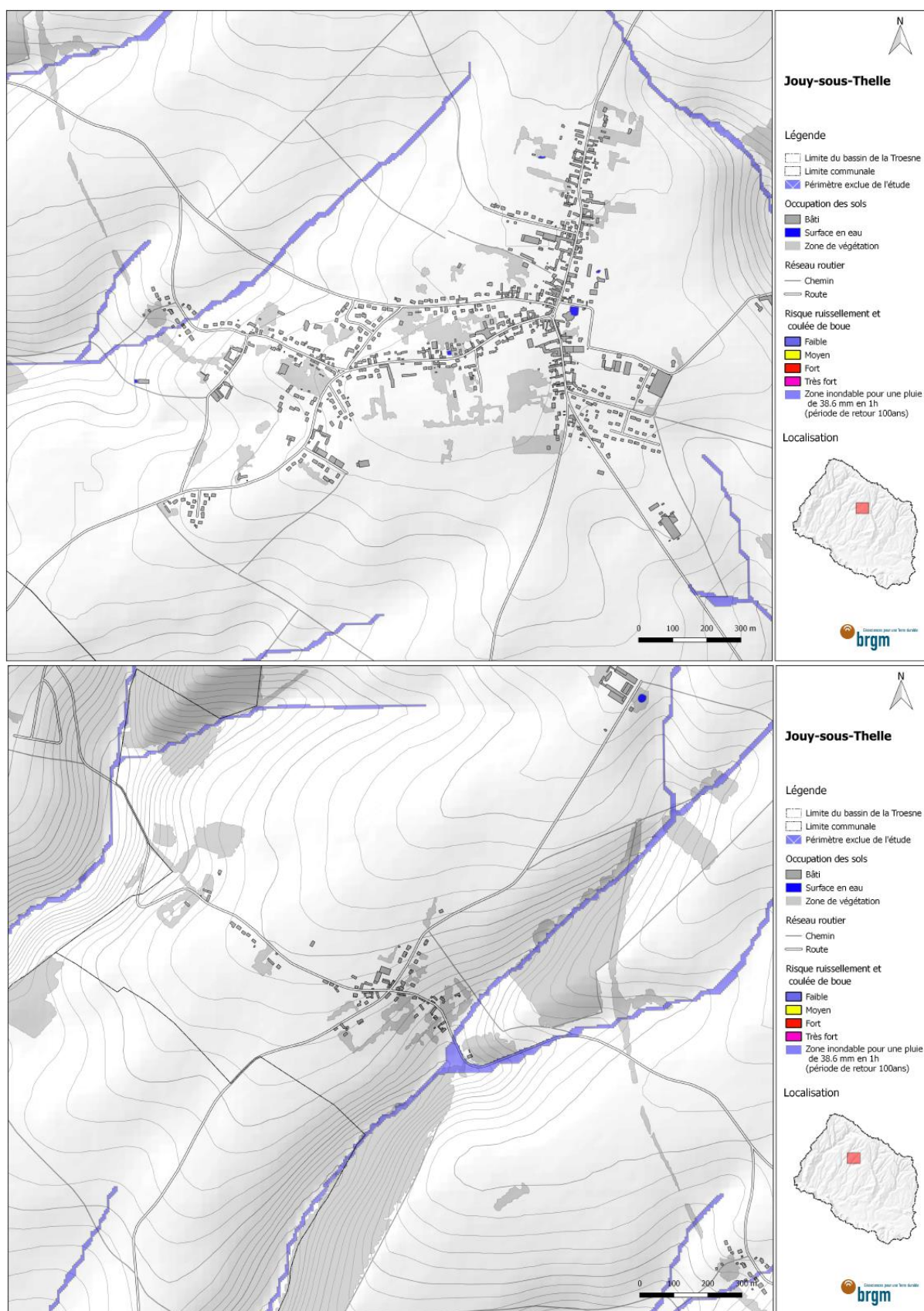


Figure 55 : Atlas du risque de ruissellement et coulée de boue

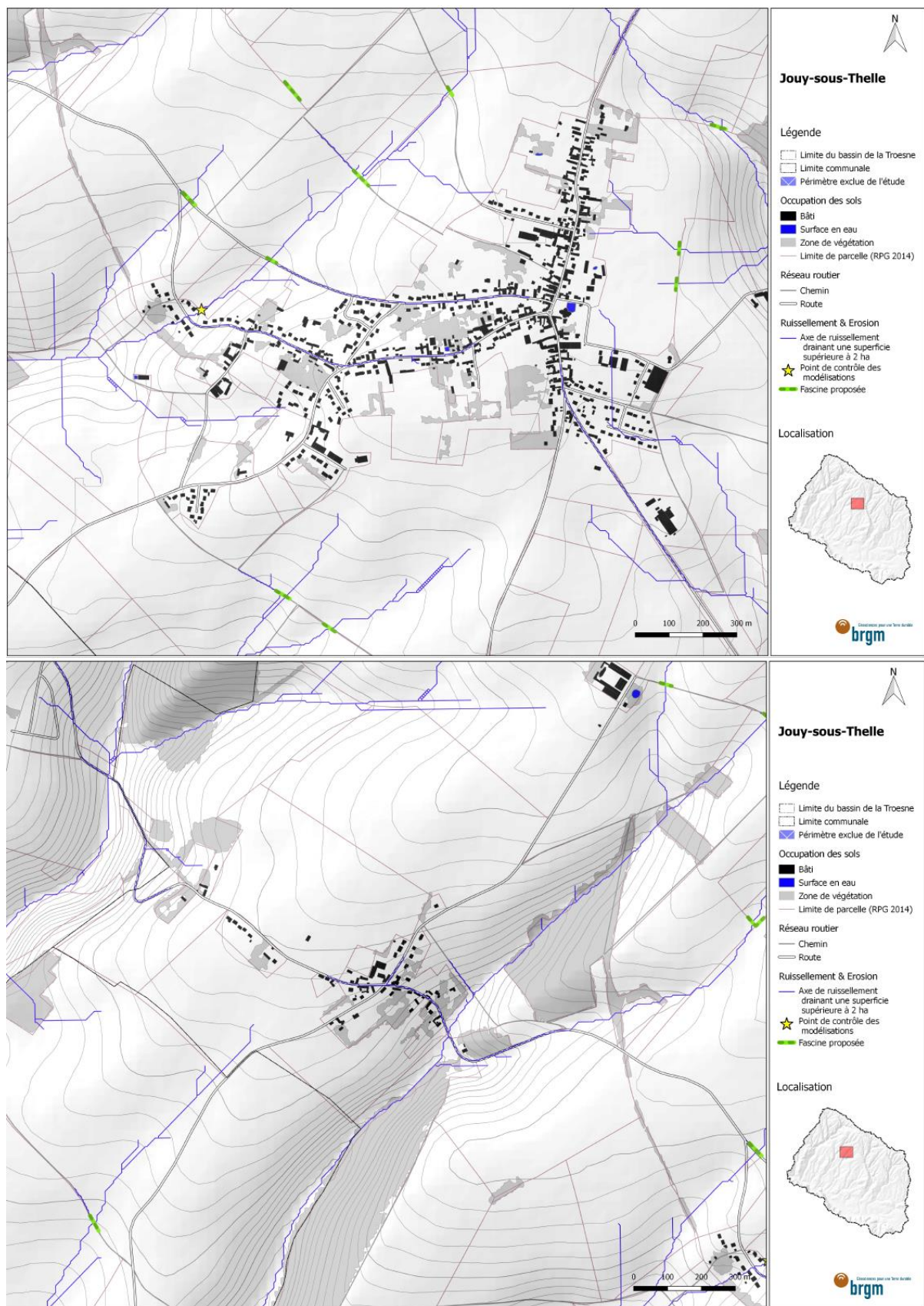


Figure 56 : Atlas des propositions d'action

Sur la base de cette étude, les services de l'Etat préconisent une inconstructibilité, pour les talwegs secs, les axes d'alea fort à très fort de coulée de boue ainsi que les zones d'accumulation des eaux de ruissellement (zones inondables pour une pluie de retour 100 ans). Une partie du village est concernée par ces contraintes, au niveau de Jouy-le-Bois.

- **Mouvements de terrain** : Seuls les versants des vallons sont concernés. Sur ces secteurs, l'aléa glissement est faible et l'aléa chute de bloc est nul à négligeable ;

- **Mouvements de terrain liés aux cavités** : l'aléa « effondrement localisé » est fort et « en masse » faible sur tout le territoire. Effectivement, les élus confirment la présence de marnières sur les terres agricoles, et l'existence de souterrains.

- **Cavités** : une cavité d'origine indéterminée a été recensée rue Marinnet. Monsieur le Maire précise qu'elle a été remblayée. Plusieurs anciennes carrières sont également recensées. Il s'agit d'anciens fours à chaux. Elles se situent à l'écart de l'agglomération. Au niveau de l'ancienne gare, le BRGM a repéré une carrière de produits céramiques, il s'agit en réalité d'un site de stockage de matériaux céramiques ;

- **Aléa retrait-gonflement des argiles** : l'aléa est faible sur tout le territoire.

Concernant les risques mineurs, notons que Jouy-sous-Thelle est en risque sismique très faible et en risque « radon » faible.

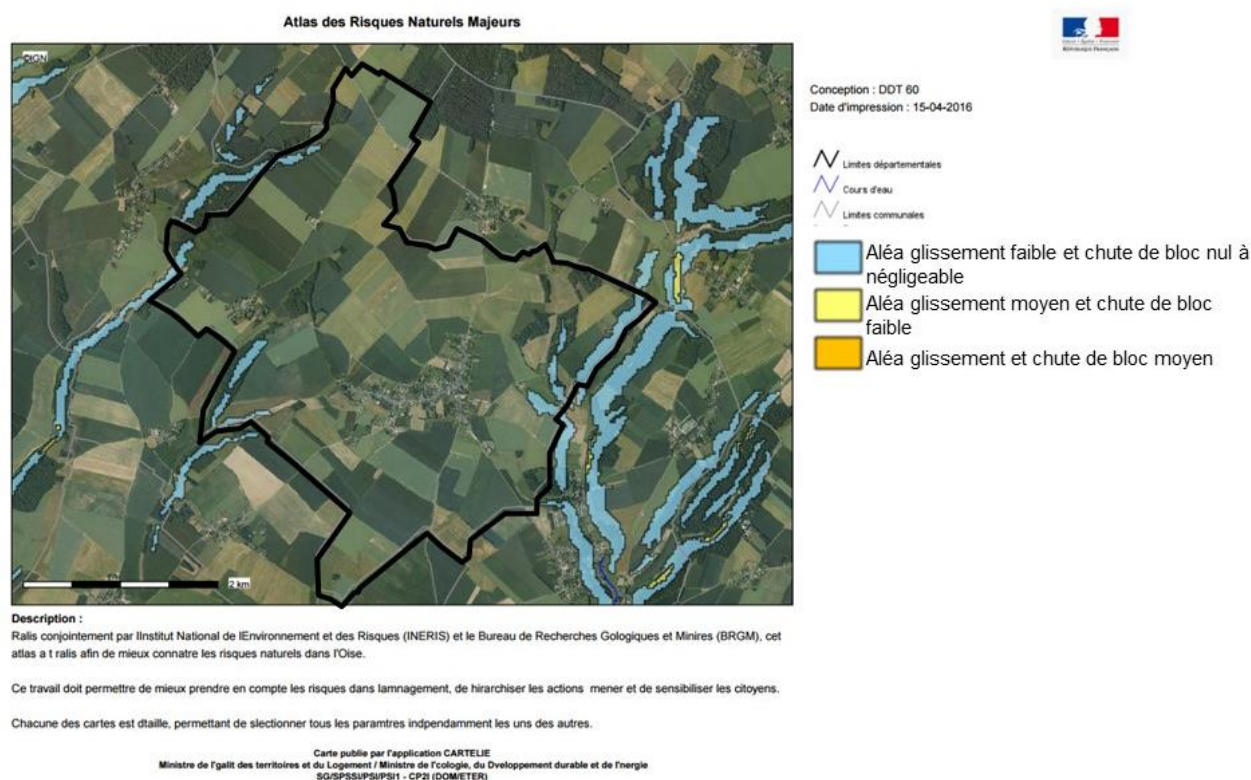


Figure 57 : Risques mouvements de terrain : glissement et chute de bloc



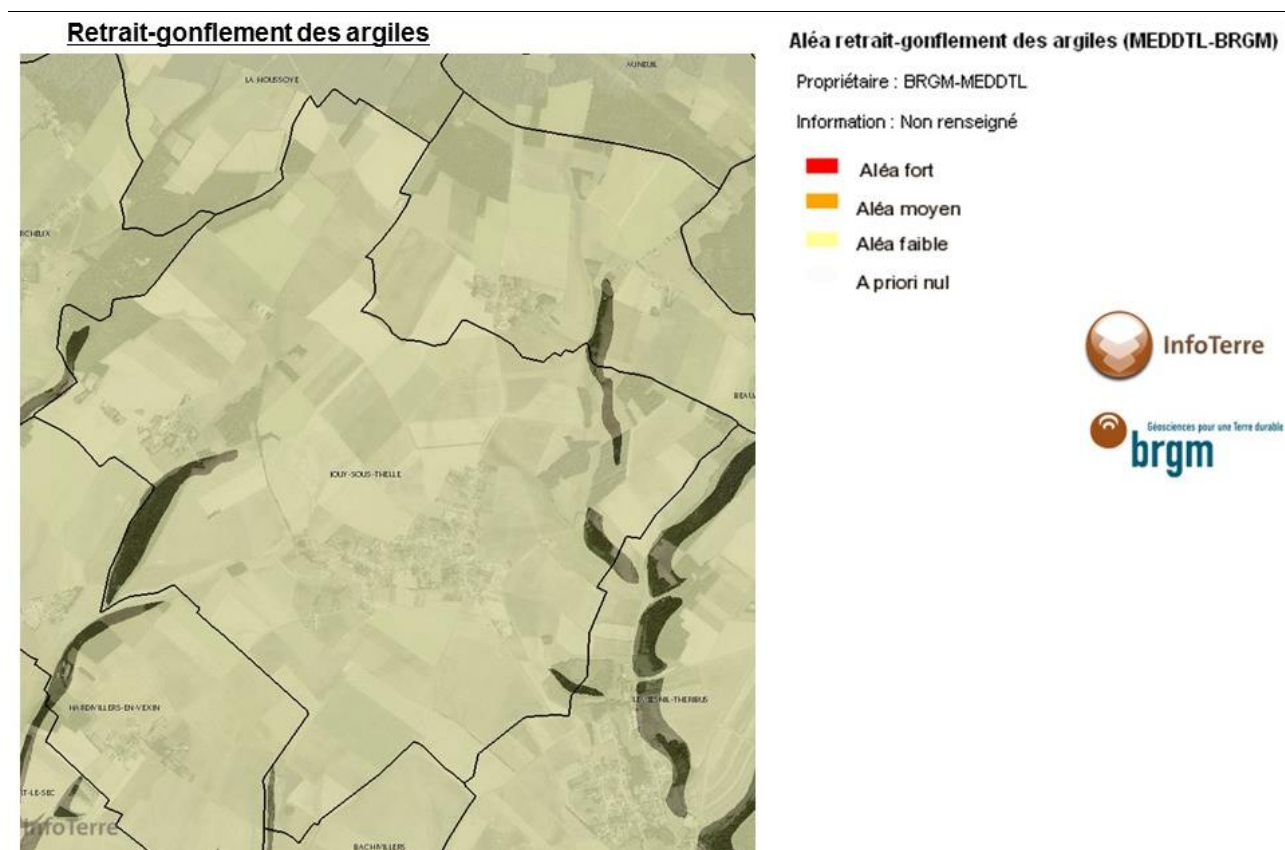


Figure 60 : Retrait-gonflement des argiles

Les contraintes artificielles

Une installation classée soumise à autorisation est relevée sur le territoire : il s'agit de la coopérative agricole AGORA. Celle-ci se trouve au sud du village, rue du Stade et génère des périmètres de danger.

Par ailleurs, il est précisé que des périmètres d'éloignement sont rattachés aux bâtiments d'élevage existants sur la commune, étant précisé qu'il s'agit d'un périmètre de 50 m pour les installations soumises au Règlement Sanitaire Départemental.

En termes de pollution des sites, la commune ne compte aucun site Basol (sites pollués ou potentiellement pollués) et aucun SIS (Secteur d'Information sur les Sols). La base de données BASIAS (Inventaire historique de sites industriels et activités de service) recense tous les sites industriels et d'activités de services abandonnés ou non. 7 sites Basias sont recensés sur la commune :

- *Ets Timmerman Joseph,*
- *Ets Combasson,*
- *Ets Menselin Marie-Louis (Station Elf),*
- *Ets Moittie (Inov tôlerie),*
- *Ets Martin Luc (Dépôt de ferrailles). A priori, ce site a été dépollué,*
- *Unagri Force 5 (Coopérative agricole de la région de Méru),*
- *Ets Barraud Pascal. Les élus n'ont pas connaissance de ce dernier site. Il pourrait s'agir d'un ancien garage, rue du Moulin.*

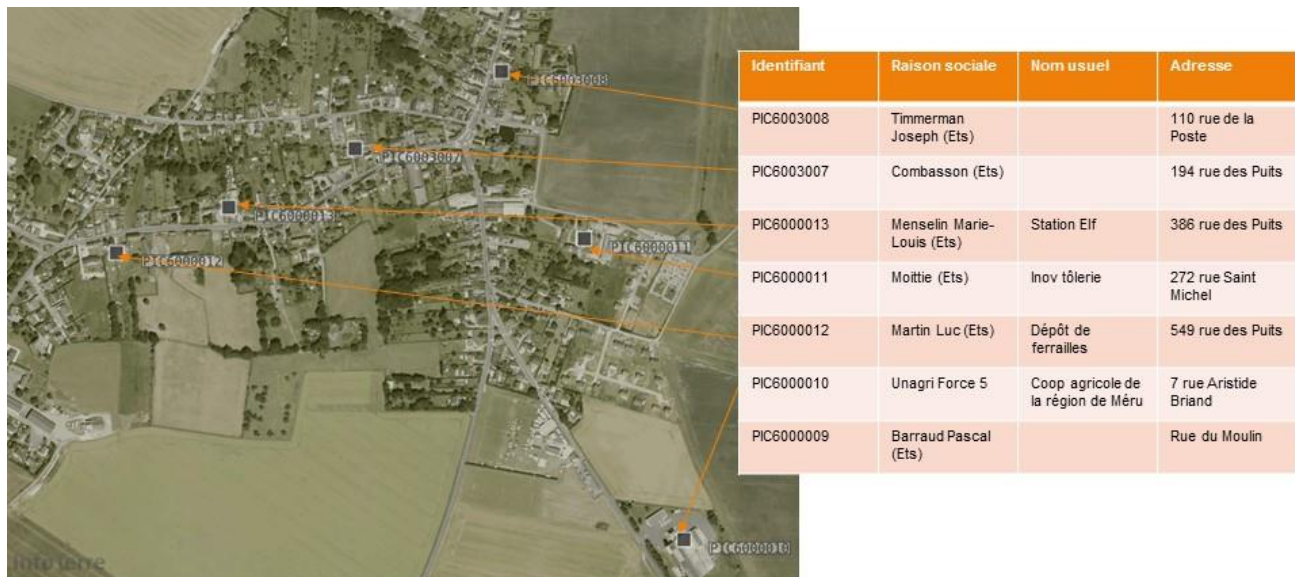


Figure 61 : Localisation des sites BASIAS (Source : BRGM)

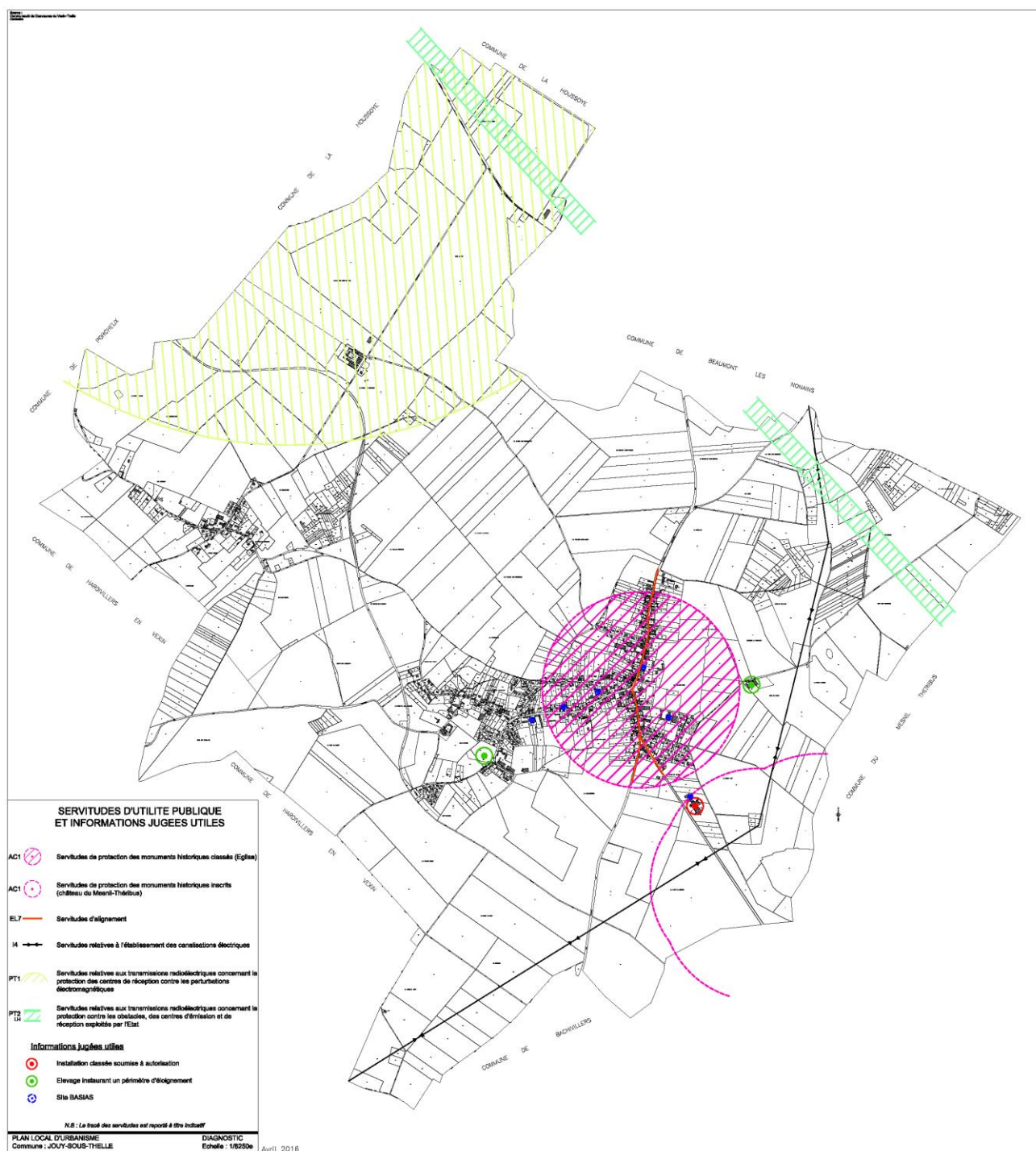


Figure 62 : Cartographie des servitudes d'utilité publique et informations jugées utiles

1.2.20 Réceptivité du tissu urbain

La réceptivité du tissu urbain peut résulter de plusieurs facteurs :

- le renouvellement urbain (mutations internes par le changement de destination, résorption des logements vacants, changement de statut des résidences secondaires en résidences principales, divisions),
- l'estimation des terrains hypothétiquement constructibles.

1.2.20.1 Renouvellement urbain

↳ En termes de renouvellement urbain, l'étude statistique a révélé la présence de 35 logements vacants en 2016, ce qui représente 7,7 % des logements. On peut considérer qu'un bon taux de vacance se situe à environ 5 %. Par conséquent, on peut considérer que le parc de logements compte un potentiel de 12 logements en reconversion.

On compte également 26 résidences secondaires. Si l'on considère qu'environ 30 % d'entre elles pourraient être reconverties en résidences principales d'ici 15 ans, cela représente un potentiel de 8 logements.

Par conséquent, il reste une certaine marge pour assurer un développement du nombre de logements sur une simple reconversion de logements vacants ou de résidences secondaires en résidences principales. Néanmoins, cette production de résidences principales ne peut pas être contrôlée par la municipalité et reste donc dépendante de la volonté des propriétaires.

↳ Sur le terrain, le bureau d'études a identifié certains anciens corps de ferme qui pourraient théoriquement faire l'objet de mutations : division, reconstruction, changement de destination,... Toutefois, après une analyse plus fine avec la commune, tous sont occupés par de l'habitat et/ou des activités :

- un plombier (rue du Fayel),
- une activité de maçonnerie (rue du Fayel),
- deux logements (rue des Puits)
- deux logements et une activité de marchand ambulant (rue Saint-Michel).

A la connaissance des élus, aucun des propriétaires n'a l'intention de reconvertir ou diviser certains bâtiments. Il est donc peu probable qu'un corps de ferme soit reconverti ou divisé à court ou moyen terme. Par conséquent, ces bâtiments ne sont pas considérés comme un potentiel de production de logements (ou d'activités) à l'échéance du PLU.

↳ Enfin, un terrain situé rue des Puits offre un potentiel de renouvellement urbain. Il s'agit d'un terrain d'environ 3 500 m² 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. Cette hypothèse reste toutefois dépendante de la volonté des propriétaires.

1.2.20.2 Terrains hypothétiquement constructibles

L'estimation des terrains susceptibles d'être bâtis a été réalisée à l'intérieur d'un périmètre aggloméré tel que le définissent les tribunaux administratifs dans leur jurisprudence.

Il s'agit de terrains bordés par une voie et desservis par les réseaux. Toutefois, cette potentialité ne tient pas compte de la capacité des infrastructures existantes (capacité des réseaux,...), et de la volonté municipale qui sera retenue dans le PLU. Bien entendu, cette évaluation ne tient pas compte de la volonté des propriétaires.

En revanche, afin d'être la plus pertinente possible, cette potentialité tient compte des principales contraintes (servitudes,...).

➤ **Les dents creuses**

Compte tenu de la couverture spatiale des réseaux (eau potable, défense incendie, voies de communication), quelques terrains apparaissent susceptibles d'être construits au sens de la juridiction. Il s'agit de terrains directement bordés par une voie, et qui constituent un potentiel direct de constructibilité. Ces espaces libres, appelés « dents creuses », ont été répertoriés.

Plusieurs dents creuses sont recensées sur l'ensemble de la commune. La cartographie présentée fait apparaître leurs vocations actuelles : jardins, terres agricoles, terrains libres (sans vocation particulière).

Parmi les dents creuses, une est concernée par une contrainte majeure : le talweg qui traverse Jouy-le-Bois. Elle n'est donc pas considérée comme un terrain exploitable.

Dans la mesure où la commune prévoit de fixer une profondeur constructible de 30 m comptée à partir des voies existantes, seules les parties de terrain situées dans la bande des 30 m sont incluses dans le potentiel constructible. Les superficies concernées sont les suivantes :

Occupation du sol	Superficie des dents creuses (ha)
Jardin	2,26
Sans vocation (friche)	0,10
Espace agricole	0,17
TOTAL	2,53

Les dents creuses représentent une superficie théorique d'environ 2,53 ha. En tenant compte d'une densité théorique d'environ 16 logements/ha (densité cohérente avec l'absence d'assainissement collectif à l'heure actuelle, et avec la densité observée par comblement des dents creuses au cours des 20 dernières années), cela représente un potentiel théorique de 40 logements. En tenant compte d'une rétention foncière de 30 %, d'ici l'échéance du PLU, 28 logements pourraient être construits dans les dents creuses.

➤ **Les îlots fonciers**

✎ Par ailleurs, l'étude de la réceptivité du tissu urbain peut être complétée par le recensement d'îlots non bâtis, situés dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération ou en marge immédiate, et qui constituent des espaces à fort enjeu dans le cadre de la réflexion sur le développement communal.

A ce titre, la présence d'un cœur d'îlot en grande partie jardiné est relevée au sein du village. Il se situe entre les rues Marinet et des Puits. Néanmoins, la configuration de ce cœur d'îlot ne semble pas propice à une opération d'ensemble (difficulté à concevoir une voie permettant de desservir des terrains de part et d'autre, grand nombre de propriétaires). Un autre îlot est recensé à l'arrière d'INOV TOLERIE, et peut donc être soumis à des nuisances sonores.

Trois îlots potentiels d'extension sont également identifiés. Il s'agit de terrains agricoles.

Le premier se situe rue Saint-Michel et présente l'avantage de se situer à proximité immédiate du centre-bourg, des commerces et des équipements. Son principal inconvénient est sa desserte, car la rue Saint-Michel est une impasse.

Le second se trouve rue du Fayel, en marge sud-ouest du village. Ce terrain est bien plus excentré du cœur de bourg. Un permis d'aménager y a été délivré, pour l'aménagement de 15 lots à bâtir.

Le troisième îlot se trouve entre le Parc Beauséjour et le silo AGORA. Au vu de son positionnement, cet îlot représente davantage un potentiel de développement économique (proximité du silo qui génère des périmètres de danger). Toutefois le SCOT ne prévoit pas le développement de zone d'activités à Jouy-sous-Thelle, et ne permet qu'une extension des zones existantes si les activités en place expriment des besoins.

✎ **Le bilan de la réceptivité du tissu urbain dans la commune révèle ainsi la présence d'un potentiel de renouvellement constitué par des logements vacants et résidences secondaires (estimé à une vingtaine de logements), ainsi qu'un secteur de renouvellement (potentiel estimé à 6 logements). Par ailleurs un potentiel d'environ 28 logements a été repéré dans les dents creuses. Plusieurs îlots potentiels de développement ont également été repérés. Les îlots intra-urbains présentent des contraintes importantes (difficulté à concevoir une voie permettant de desservir des terrains de part et d'autre, grand nombre de propriétaires, nuisances sonores). Parmi les îlots en extension, celui de la rue du Fayel fait déjà l'objet d'un permis d'aménager pour 15 lots à bâtir, et celui de la rue Saint-Michel est bien situé (proximité du centre-bourg).**

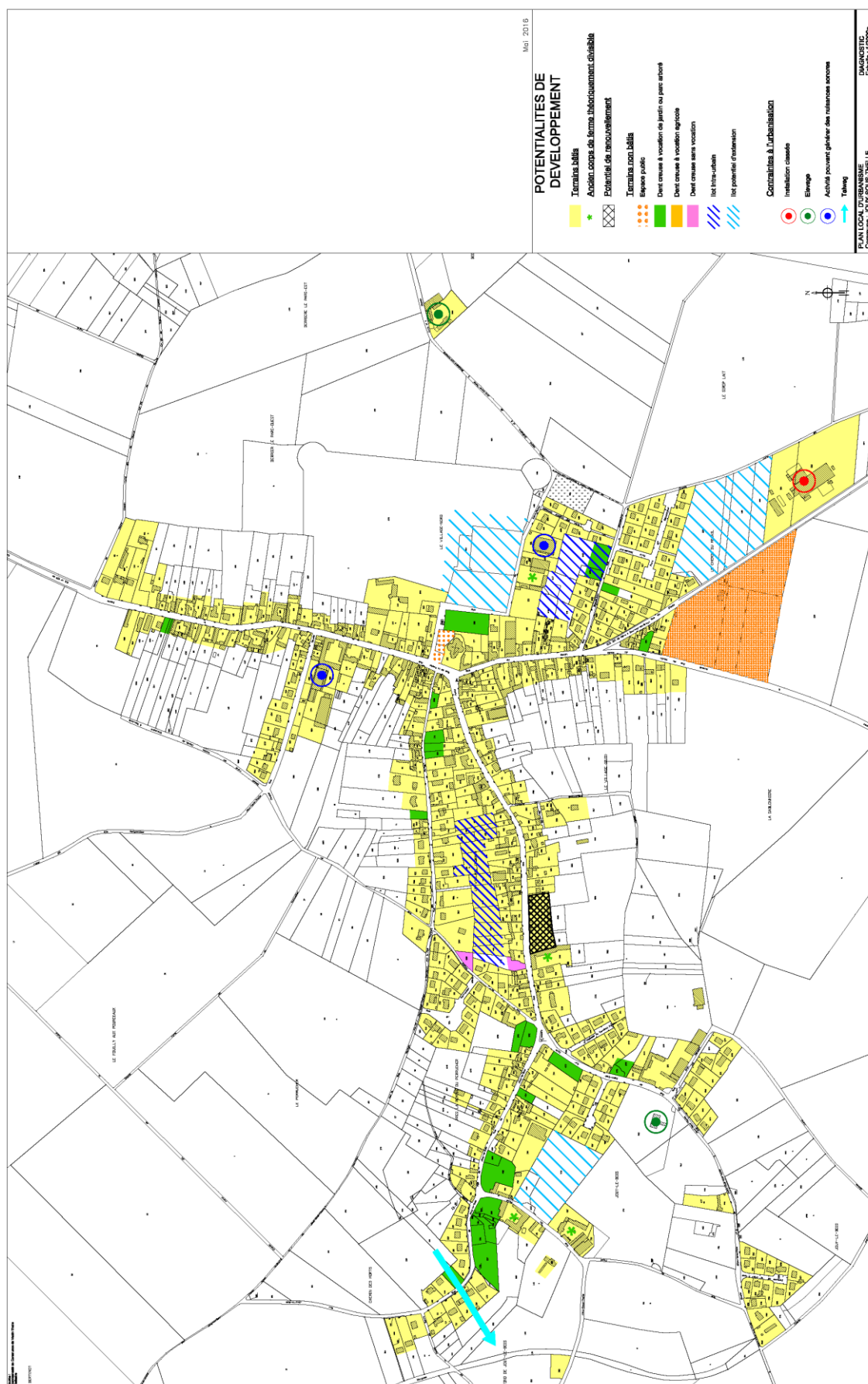


Figure 63 : Cartographie des potentialités de développement (village)

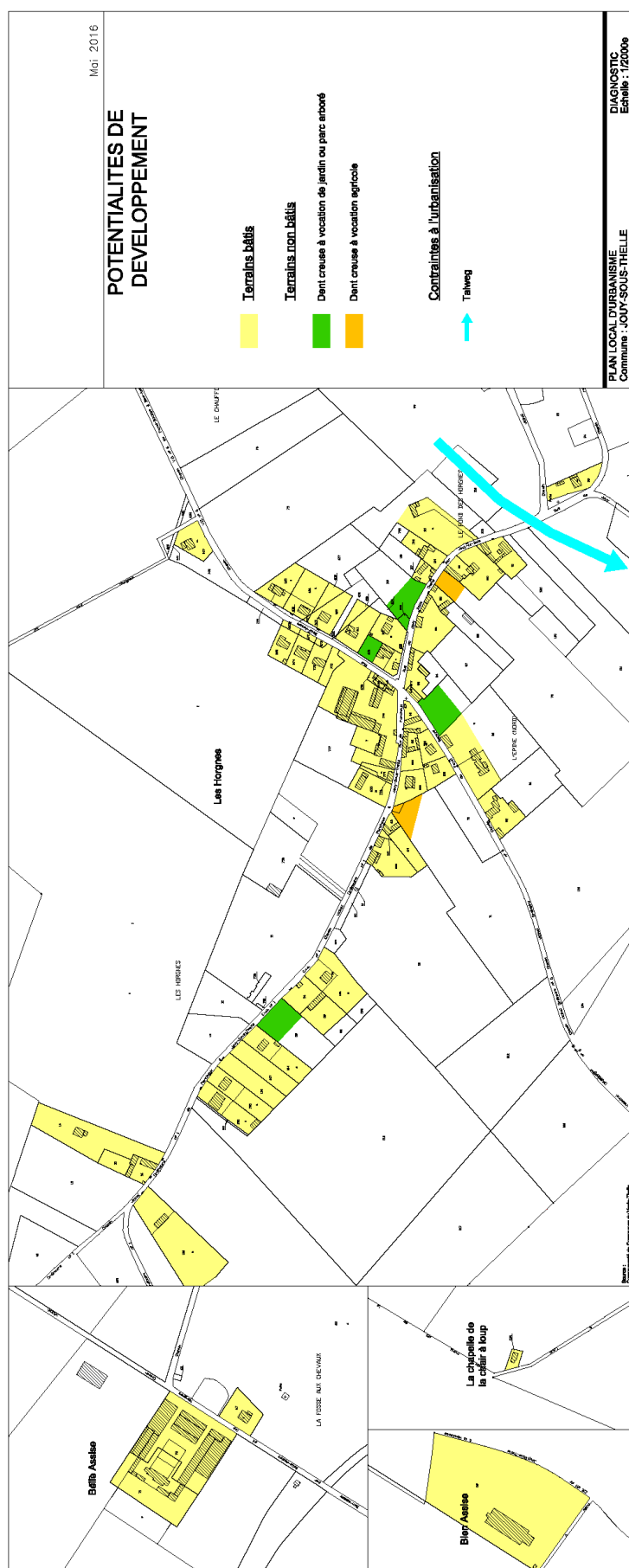


Figure 64 : Cartographie des potentialités de développement (hameau)

1.3 Bilan du diagnostic

1.3.1 Géographie, paysage et patrimoine naturel

Jouy-sous-Thelle se situe sur le plateau de Thelle.

Le territoire communal présente la particularité d'être positionné au sein d'un plateau agricole. La quasi-totalité du territoire est couvert par des espaces cultivés ou des prairies. Plusieurs vallons secs entaillent ce plateau. Ces derniers sont généralement accompagnés par des boisements, qui animent le paysage. Quelques haies sont également repérées, notamment le long de l'ancienne voie ferrée Méru – La Bosse.

Au sein du plateau agricole, espace plan et ouvert, chaque élément peut avoir un fort impact sur le paysage. 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. Seuls quelques points noirs persistent : les silos agricoles.

La vaste assise agricole apparaît tel un paysage témoin de la ruralité du territoire et reste un outil de travail pour l'économie locale (5 sièges d'exploitation sur la commune).

Le diagnostic environnemental a révélé des enjeux relativement faibles sur le territoire communal. Il convient toutefois de souligner la présence d'une zone à dominante humide, située en amont du Mesnil, et d'un corridor écologique qui longe la limite ouest du territoire communal.

1.3.2 Dynamique (territoriale et communale)

Le territoire de Jouy-sous-Thelle s'inscrit dans l'aire du SCOT du Vexin Thelle, document supra-communal qui planifie une vision partagée d'un territoire où chaque commune adhérente est un acteur. A l'échelle du SCOT, Jouy-sous-Thelle fait partie des bourgs relais, car elle est dotée de commerces et de services de proximité. Par conséquent, le SCOT permet à la commune un développement résidentiel assez important. Il encourage également la commune à maintenir et renforcer les commerces, services et équipements présents sur le territoire.

Pour accéder aux commerces et services qui ne sont pas directement accessibles sur le territoire, les habitants se tournent principalement vers Auneuil et Chaumont-en-Vexin.

En termes d'emplois, seulement 18% des actifs de la commune travaillent sur le territoire de Jouy-sous-Thelle. Les habitants de Jouy sont donc fortement dépendants des pôles d'emplois extérieurs, et notamment de la région parisienne et de l'agglomération du Beauvaisis. Les routes départementales qui desservent la commune permettent d'accéder à ces pôles extérieurs.

A l'échelle communale, Jouy-sous-Thelle présente un profil résidentiel affirmé (la fonction habitat domine largement). Elle conserve néanmoins un statut de bourg rural, grâce à la présence de quelques commerces et services de proximité. Ces derniers se concentrent à proximité de l'église.

(rues de la Poste, du Moulin et des Puits). On relève également la présence d'activités agricoles (cinq sièges d'exploitations et deux silos de stockage), artisanales et industrielles.

Le village dispose de plusieurs équipements publics principalement situés au centre du village. Les équipements de sport et de loisirs, eux, se trouvent à l'entrée sud du village.

En termes de démographie, Jouy-sous-Thelle se caractérise par une très forte croissance sur la période 2006-2011, liée à un rythme de construction élevé. Depuis 2011, la population municipale s'est stabilisée. On observe également un récent vieillissement de la population.

1.3.3 Espaces agglomérés

A Jouy-sous-Thelle, l'urbanisation s'est développée de manière éclatée, sur plusieurs secteurs : le village principal qui s'est structuré au niveau d'un carrefour de routes structurantes ; le hameau des Horgnes, plus excentré et peu équipé ; et plusieurs écarts bâtis de taille très modeste (Belle Assise, silo de Bien Assise, ferme de Saint-Michel, chapelle de la Chair à Loup).

En matière d'ambiances urbaines, le diagnostic a souligné la présence de secteurs anciens où les constructions implantées à l'alignement créent des ambiances de rues minérales. On y retrouve les caractéristiques de l'architecture traditionnelle (matériaux, ouvertures, implantation), néanmoins, ce bâti est parfois dégradé, et l'unité de ces secteurs peut être rompue par l'implantation, au sein de ce tissu, de constructions pavillonnaires.

Autour de ces secteurs anciens se sont développés des quartiers presque exclusivement pavillonnaires, au sein desquels les ambiances sont davantage végétales (haies).

On relève la présence de deux bâtiments patrimoniaux : l'église et la chapelle de la Chair à Loup.

En ce qui concerne la trame végétale, le village compte peu d'espaces verts publics. Les principaux lieux de rencontre sont les terrains de loisirs, excentrés et peu utilisés (excepté pour le football) et l'espace situé autour de l'église, assez restreint (une large part est réservée au stationnement). En revanche, les espaces privés jouent un rôle majeur dans la trame végétale : les fonds de parcelle sont souvent arborés et assurent l'insertion du bâti dans le grand paysage.

En termes de réseaux, le diagnostic a mis en exergue une capacité limitée de certains transformateurs électriques. Il semblerait également que le maillage du réseau des Horgnes pose problème (chutes de tension en bout de réseau).

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

Enfin, la commune est bien desservie par le réseau de communications numériques puisque le réseau Très Haut Débit a été déployé.

1.3.4 Mobilités et déplacements

En ce qui concerne les transports et les déplacements, le territoire communal est traversé par trois routes départementales dont la fréquentation reste toutefois raisonnable (absence de voie classée au titre du bruit, ou classée à grande circulation).

Ces routes départementales ont structuré le village. Quelques voies secondaires complètent la desserte interne. Plusieurs opérations d'habitat sont structurées en impasse, ce qui ne facilite pas forcément les déplacements, notamment piétons. Néanmoins que cela permet d'offrir des espaces plus sécurisés pour les enfants (moins de circulation).

Autour du village, des chemins ruraux permettent de se promener, mais ne sont pas toujours entretenus. Quelques liaisons supplémentaires pourraient améliorer le réseau (chemin de tour de ville par exemple).

La desserte du territoire en transports en commun est très faible, et inexistante pendant les vacances scolaires.

Enfin, l'offre en stationnement public semble globalement satisfaisante aux abords des équipements, mais on constate parfois de l'incivilité (stationnement sur les trottoirs, en dehors des espaces identifiés au sol, etc.).

1.3.5 Sensibilités et contraintes

En termes de risques, certains secteurs sont sensibles aux ruissellements. Parmi eux, un seul est aujourd'hui urbanisé : Jouy-le-Bois. De manière générale, le territoire est également sensible au risque d'effondrement, notamment du fait de la présence d'anciennes marnières.

La présence de deux bâtiments d'élevage est soulignée. Une distance de 50 m doit être maintenue entre ces bâtiments et les futures habitations.

De plus, le silo agricole qui se trouve au sud du village est une installation classée concernée par des périmètres de danger.

Enfin, plusieurs activités sont sources de nuisances sonores, et pourraient contraindre un hypothétique développement de l'habitat à proximité (Inov Tôlerie, notamment).

1.3.6 Planification urbaine

Le bilan de la réceptivité du tissu urbain dans la commune révèle ainsi la présence d'un potentiel de renouvellement constitué par des logements vacants et résidences secondaires (estimé à une vingtaine de logements), ainsi qu'un secteur de renouvellement (potentiel estimé à 6 logements). Par ailleurs un potentiel d'environ 28 logements a été repéré dans les dents creuses. Plusieurs îlots potentiels de développement ont également été repérés.

Les îlots intra-urbains présentent des contraintes importantes (difficulté à concevoir une voie permettant de desservir des terrains de part et d'autre, grand nombre de propriétaires, nuisances

sonores). Parmi les îlots en extension, celui de la rue du Fayel fait déjà l'objet d'un permis d'aménager pour 15 lots à bâtir, et celui de la rue Saint-Michel est bien situé (proximité du centre-bourg).

Enfin, l'îlot situé entre le silo agricole et le parc Beauséjour ne semble apte qu'à accueillir un éventuel développement économique, hypothèse qui n'a pas été retenue dans le SCOT, qui détermine les zones d'activités économiques pouvant se développer.

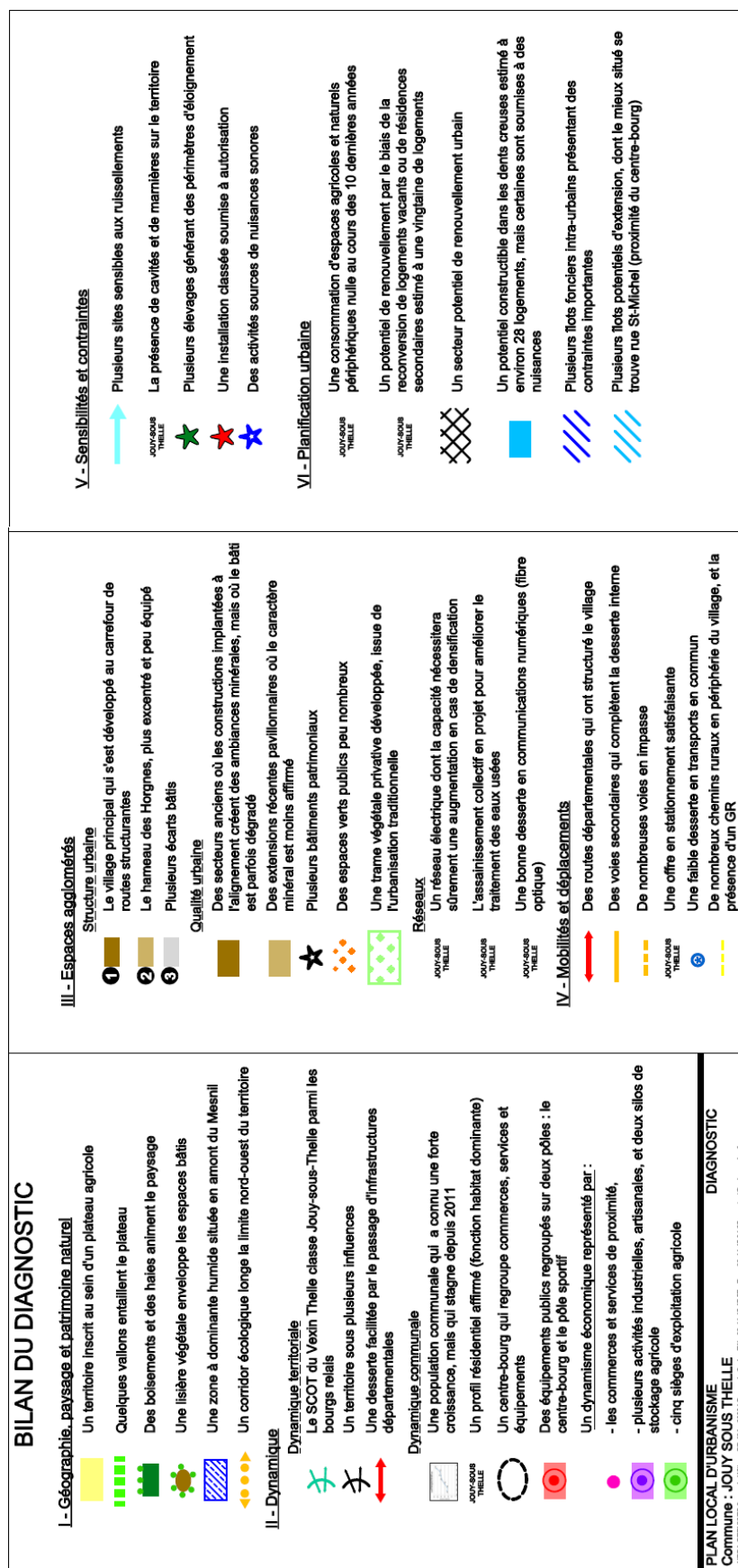


Figure 65 : Légende du bilan du diagnostic

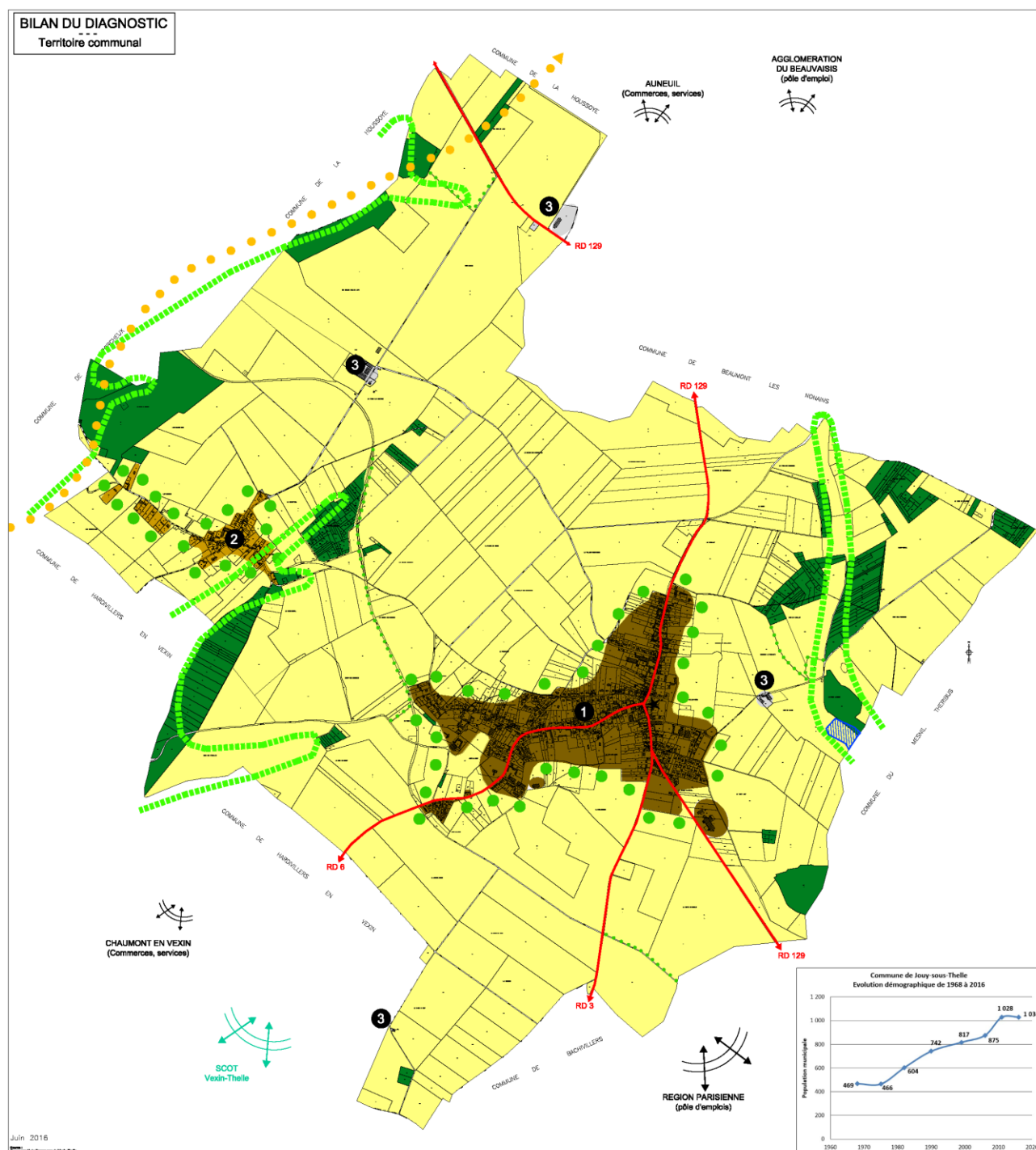


Figure 66 : Cartographie du bilan du diagnostic (territoire communal)

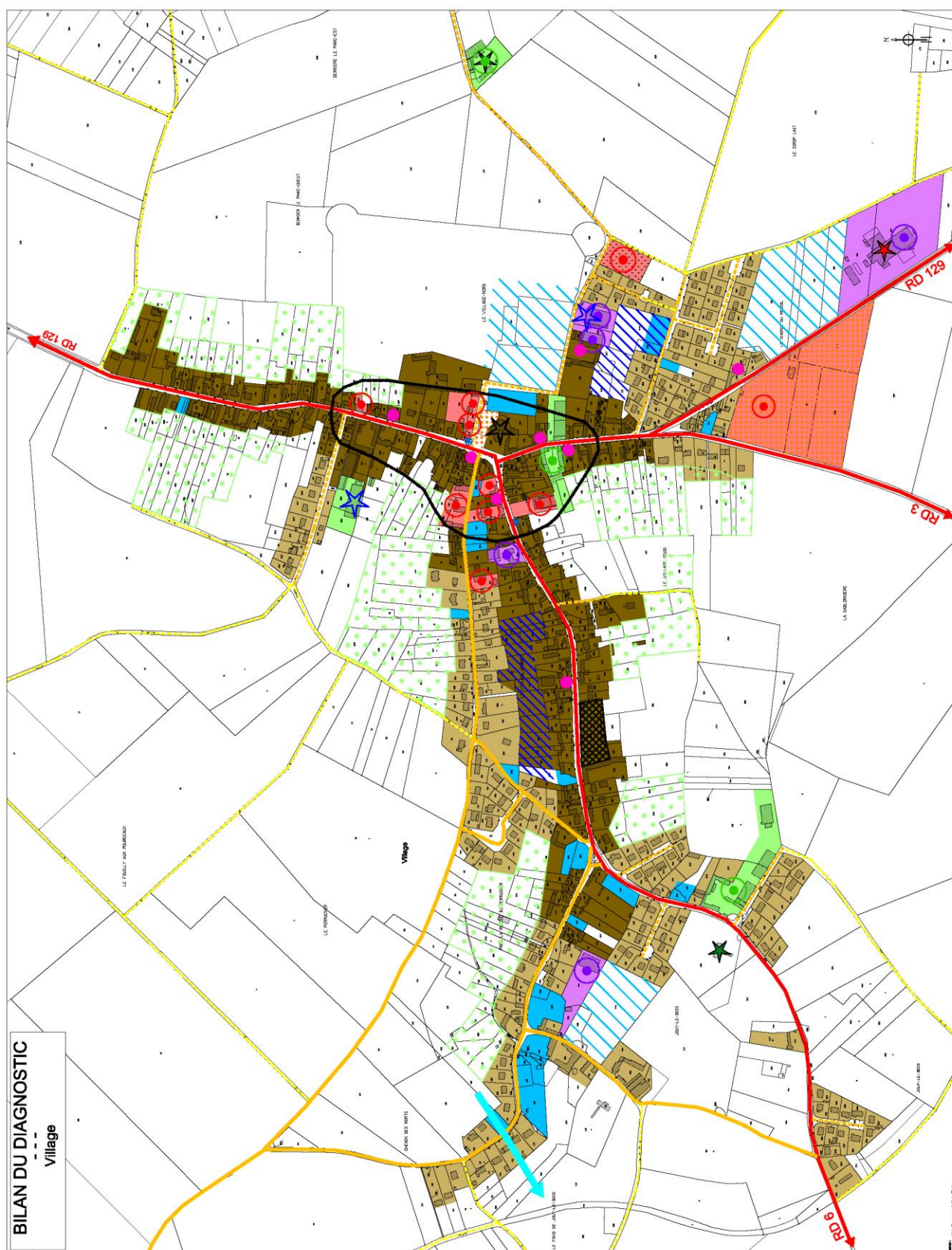


Figure 67 : Cartographie du bilan du diagnostic (village)

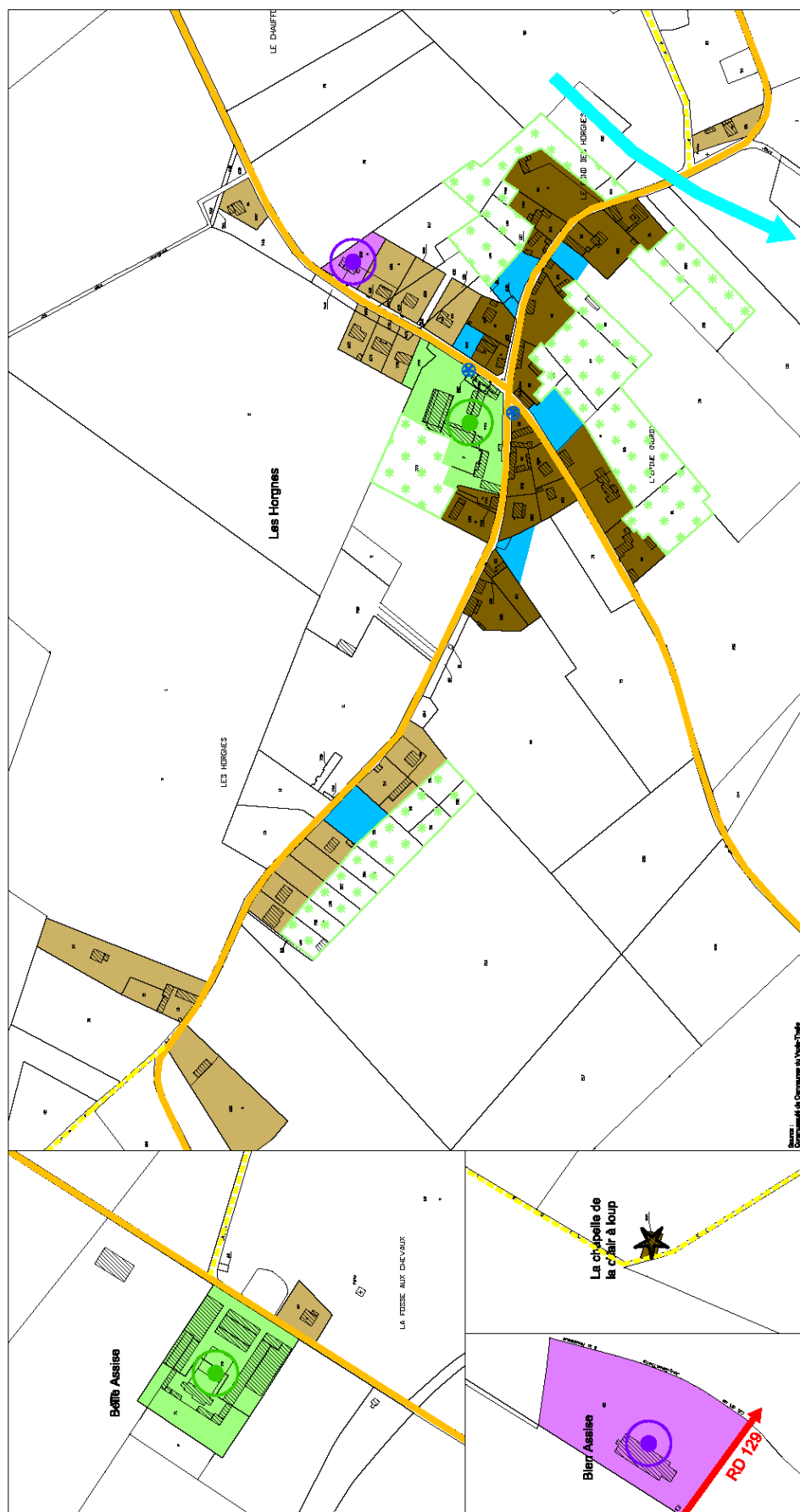


Figure 68 : Cartographie du bilan du diagnostic (hameau)

2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RETENUES

2.1 Justifications des orientations retenues dans le PADD

2.1.1 Objectifs de la commune

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. [...] »

En outre, il est rappelé que le PLU est élaboré dans le respect de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que « *dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1. *L'équilibre entre :*
 - a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
 - b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
 - c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
 - d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
 - e) *Les besoins en matière de mobilité ;*
2. *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
3. *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*
4. *La sécurité et la salubrité publiques ;*
5. *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
6. *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

7. *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*
8. *La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »*

C'est dans ce cadre que la Commune a engagé une réflexion, d'une part, sur la définition des espaces consacrés notamment à l'habitat, aux équipements publics et aux activités économiques, et, d'autre part, sur la planification d'un développement communal reposant sur une gestion rationnelle et harmonieuse de l'espace.

Le diagnostic a permis de faire ressortir les enjeux principaux du territoire communal, et a conduit aux orientations exposées ci-après. 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 du PADD de Jouy-sous-Thelle se déclinent en huit thèmes.

2.1.1.1 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.

2.1.1.2 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, Lavilletterte, 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.

2.1.1.3 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.

2.1.1.4 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.

2.1.1.5 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.

2.1.1.6 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.

Limitier 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.

2.1.2 Justifications du projet de développement de la commune

En tant que bourg relais du SCOT, la commune envisage l'accueil d'environ 90 logements supplémentaires d'ici 2030. Compte tenu du fait que seulement 4 résidences principales ont déjà été créées sur la période 2011-2016, ce projet est bien compatible avec les objectifs fixés à l'échelon intercommunal.

En effet, le SCOT du Vexin-Thelle prévoit la production de 200 à 325 logements sur les 3 bourgs relais à l'horizon 2030 (entre 2011 et 2030). Les communes de Fleury et Monneville ont prévu respectivement la production de 104 et 126 logements sur la période 2011-2030. Par conséquent, Jouy-sous-Thelle pourrait programmer une production de logements comprise entre 0 et 95 logements. Ainsi, la production d'environ 90 logements sur la période 2011-2030 est bien compatible avec le SCOT.

L'estimation de l'impact de la production de logements sur la démographie communale, est la suivante :

2016-2030	2011-2030	2016-2030
Logements à réaliser sur la période	94	90
Dont logements répondant au desserrement Hypothèse : 2,4 pers/ménage en 2030	37	34
Dont logements accueillant une population nouvelle	57	56
Gain en population	136	134
Taux de croissance annuel (2014-2030)	+0,67 %	+0,88 %

Les logements produits seront accueillis en priorité dans l'enveloppe urbaine (potentiel qui avait été estimé autour de 45 logements) et sur le secteur situé à l'Est de la mairie (vers la rue Saint-Michel). Cette zone mixte pourrait accueillir des équipements d'intérêt général (groupe scolaire, maison de retraite), de l'habitat, voire des activités (commerces, services, etc.).

Au regard des potentialités de développement identifiées dans le diagnostic, la commune a opéré des choix pour désigner les secteurs qui accueilleront les logements à créer.

Dans un premier temps, il convient de tenir compte du potentiel théorique que représente l'éventuelle reconversion de logements vacants ou de résidences secondaires (estimé à 20 logements), du potentiel de renouvellement urbain estimé à 6 logements sur un terrain de la rue des

Puits et des 28 logements qui pourraient être créés dans les dents creuses (soit 70% du potentiel de 40 logements identifié dans les dents creuses).

Un bilan intermédiaire des potentialités évoquées ci-dessus permet d'estimer l'accueil d'environ 54 logements à l'intérieur de l'agglomération, à l'échéance du PLU, ce qui représente plus de la moitié de l'objectif communal. Il reste néanmoins environ 36 logements à produire, ce qui nécessite de consommer des espaces périphériques.

Les deux îlots fonciers identifiés dans le diagnostic permettant d'envisager l'accueil d'habitat se situent rue du Fayel (secteur A) et rue Saint-Michel (secteur B). Le premier fait déjà l'objet d'un permis d'aménager pour 15 lots à bâtir, ce dont la commune prend acte dans son projet de PLU. Ainsi, il reste un objectif de l'ordre d'une vingtaine de logements à prévoir.

L'îlot de la rue Saint-Michel (secteur B) pourra accueillir ces logements. Par ailleurs, la commune souhaite que ce secteur puisse accueillir une diversité fonctionnelle, tant pour des équipements d'intérêt collectif (groupe scolaire, maison de retraite), que pour certaines activités (commerces et services de proximité, etc.), afin d'accueillir de nouveaux habitants au plus près des équipements et des commerces. Ainsi, ce secteur est inscrit au PLU en zone de développement futur, à vocation mixte. La zone présente une superficie de 2 ha, dont on estime qu'environ 40 % seront aux équipements (soit 0,8 ha). Le potentiel dédié à l'habitat est estimé à 1,2 ha, soit un potentiel de 18 à 22 logements avec une densité comprise entre 15 et 18 logements/ha.



Figure 69 : Rappel des potentialités de développement identifiées dans le diagnostic

Ainsi, le projet prévoit l'accueil d'environ 90 logements ainsi répartis :

	Type de projet	Localisation	Logements prévus	Répartition entre densification et extension
Intérieur de l'enveloppe urbaine	Reconversion de résidences secondaires	Village et hameau	8	54 soit 59 à 62 %
	Reconversion de logements vacants	Village et hameau	12	
	Renouvellement urbain	Rue des Puits	6	
	Dents creuses	Village et hameau	28	
Extension	Extensions	Ilot Ouest (A)	15	33 à 37 soit 38 à 41 %
		Ilot Est (B)	18 à 22	
TOTAL			87 à 91	100 %

NB : Les lettres figurant entre parenthèses renvoient à la cartographie ci-après.

2.2 Justifications des règles adoptées au PLU

2.2.1 Présentation générale

Le zonage retenu par la municipalité dans le Plan Local d'Urbanisme peut être considéré comme une traduction spatiale des orientations de développement.

Au-delà de simples objectifs démographiques, la définition du zonage repose sur des critères relatifs au paysage, à la forme urbaine, à la configuration des réseaux, à la capacité des équipements publics.

Le territoire communal se divise en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines, qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles ont pour indicatif U : UB, UD et UH.
- les zones à urbaniser, qui sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation ; elles ont pour indicatif AU : zones 1AUh et 2AUm.
- les zones protégées au titre de la valeur agricole des terres : zone A.
- les zones protégées au titre de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages : zone N.

Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones n°5b, 5c et 5d), qui fait apparaître en outre :

- les terrains classés comme Espaces Boisés à Conserver, à protéger ou à créer au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme (EBC),
- les éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les haies ou alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les mares à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les secteurs où la constructibilité est soumise à des conditions spéciales en raison de l'existence de risques naturels, identifiés au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme,
- les secteurs inconstructibles en raison de l'existence de risques naturels, identifiés au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme,
- les plantations à réaliser au titre de l'article R.151-43 (2°) du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- les chemins ou tronçons de voie ne pouvant constituer un accès (voir lexique) à des constructions nouvelles.

Le règlement graphique est complété dans le dossier de PLU par un document n°5e qui comprend un plan de détail de chacun des emplacements réservés.

Les dispositions adoptées dans le règlement graphique et dans le règlement écrit traduisent des objectifs de développement et d'aménagement ; elles sont commentées dans le présent chapitre.

Les plans de découpage en zones correspondent aux pièces n°5b, 5c et 5d du dossier de PLU sont rappelés ci-après en format réduit.



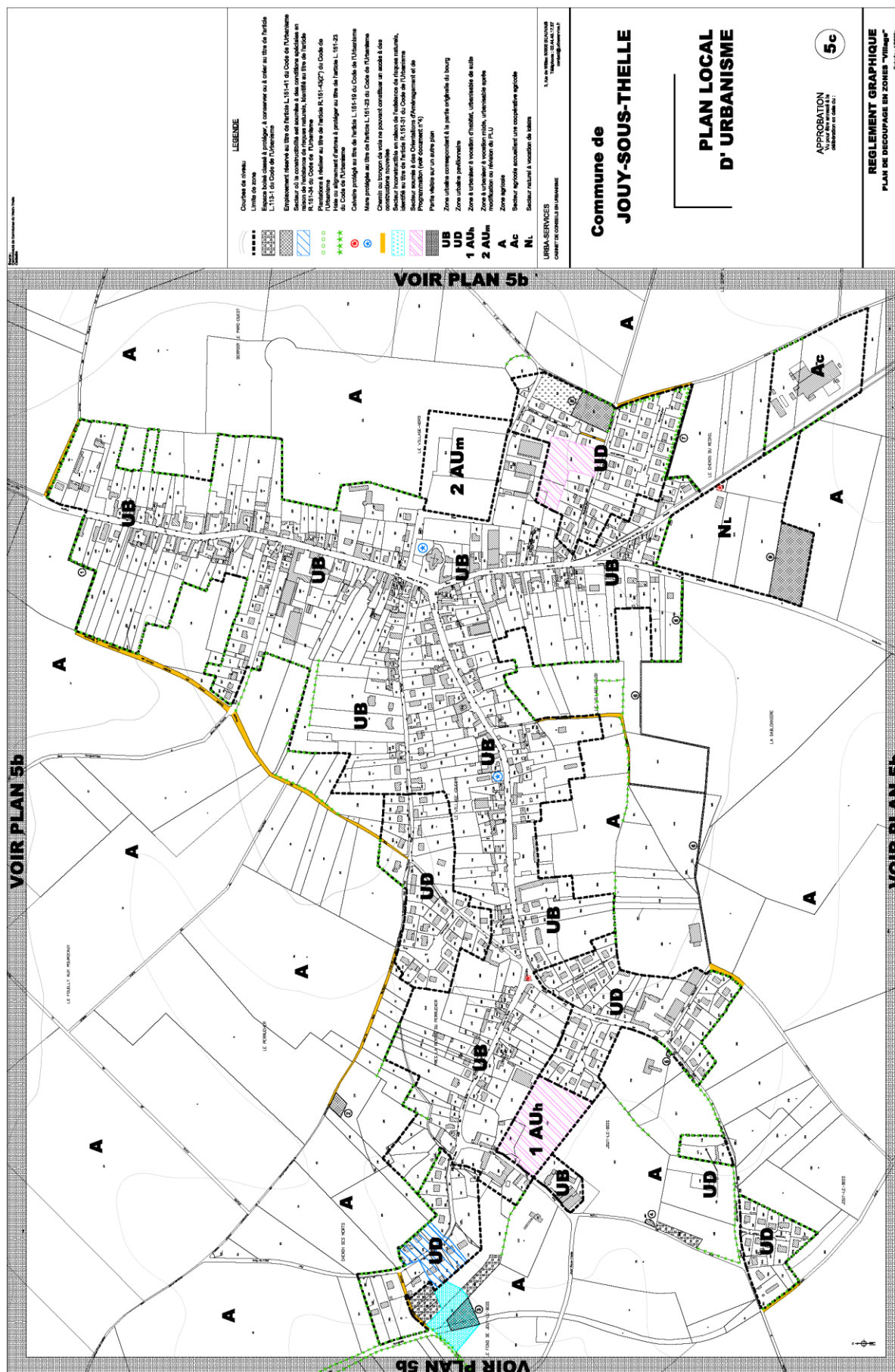


Figure 71 : Plan de découpage en zones du village (pièce n°5c)

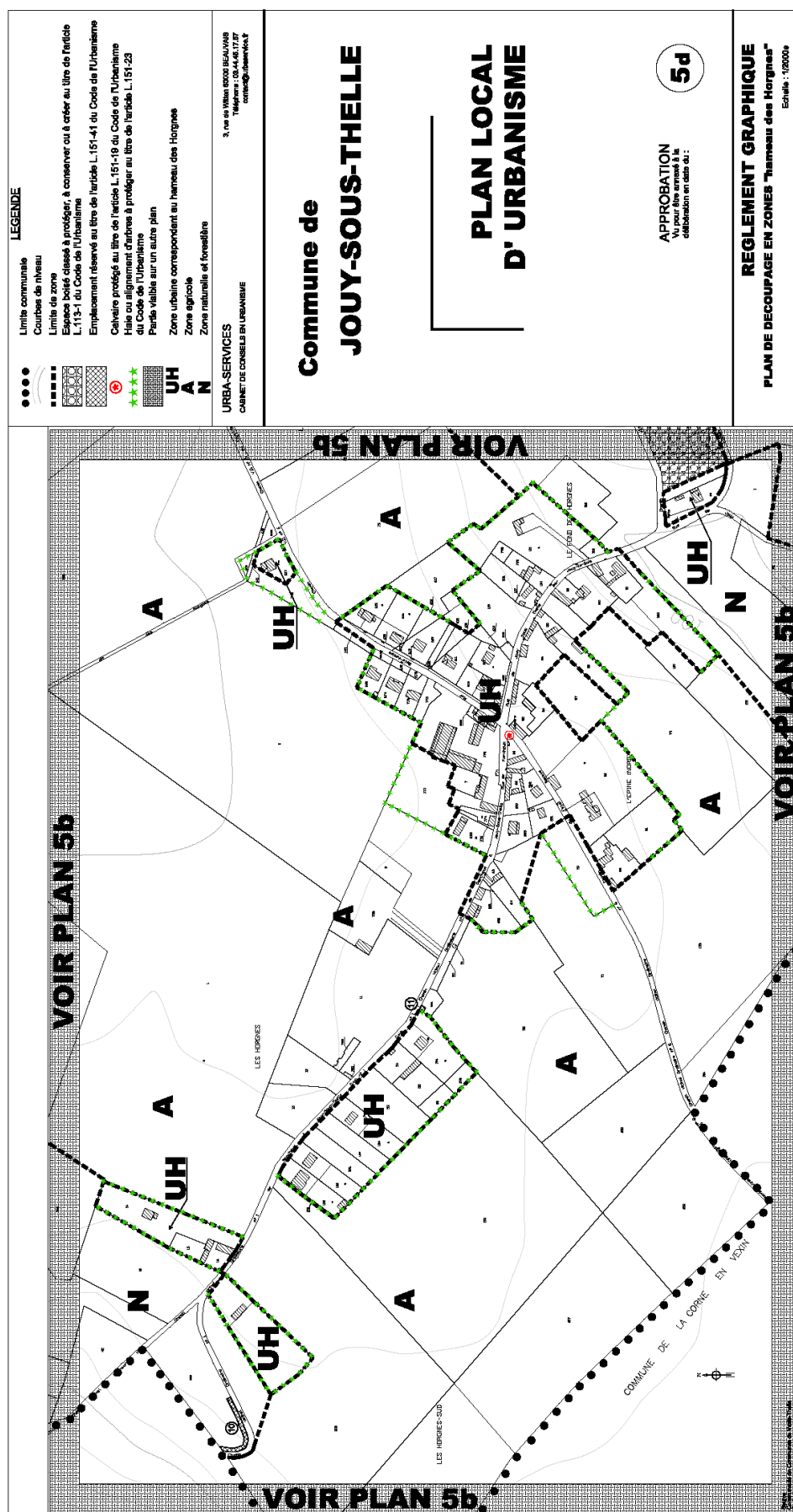


Figure 72 : Plan de découpage en zones du hameau (pièce n°5d)

2.2.2 Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines sont par définition "les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter" (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme).

Le périmètre des zones urbaines est volontairement restrictif et tient compte de la présence des réseaux (et de leur capacité), de la voirie, ainsi que de la notion de périmètre aggloméré telle que la définissent les tribunaux et la jurisprudence.

En conséquence, à l'intérieur de ce périmètre, seules les "enclaves urbaines" restantes déjà desservies par les réseaux seront constructibles.

L'analyse des entités bâties de la commune a permis de cerner sur des groupes de terrains bâtis des caractéristiques communes et ainsi de dégager des zones spécifiques dans lesquelles un corps de règles permettra de conforter l'image de chacune d'elles.

Le PLU de Jouy-sous-Thelle comprend au total trois zones urbaines (UB, UD et UH) définies pour leurs caractéristiques propres et/ou leurs vocations respectives.

2.2.2.1 La zone UB

Caractère et périmètre de la zone

La zone UB correspond principalement au noyau ancien du village. Elle couvre ainsi les secteurs où le bâti ancien domine: rues de la Poste, du Moulin, du Stade, Gavois, du Fayel et l'extrémité est des rues Marinet et de Jouy-le-Bois.

En zone UB, le bâti est souvent implanté à l'alignement des voies, créant des ambiances de rue minérales. La définition de la zone UB vise à respecter le caractère patrimonial de la partie ancienne de Jouy-sous-Thelle, et à en affirmer le caractère, étant toutefois précisé qu'il existe déjà une hétérogénéité au sein du tissu bâti, car des constructions pavillonnaires sont venues combler les dents creuses.

La zone UB a une vocation mixte, puisque, outre l'habitat, elle regroupe des équipements publics (mairie, école, etc.) ainsi que les principaux commerces et services de proximité de la commune. On y trouve également des activités agricoles, des artisans et une industrie.

De manière générale, 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 en 2017, d'après la carte ci-dessous.



Figure 73 : Register parcellaire graphique de 2017 (source: www.geoportail.gouv.fr)

Une limite mérite quelques précisions complémentaires :

A l'extrémité de la rue du Fayel, la construction située à l'ouest de la rue est exclue de la zone urbaine car il s'agit d'un bâtiment agricole implanté à l'écart du village.

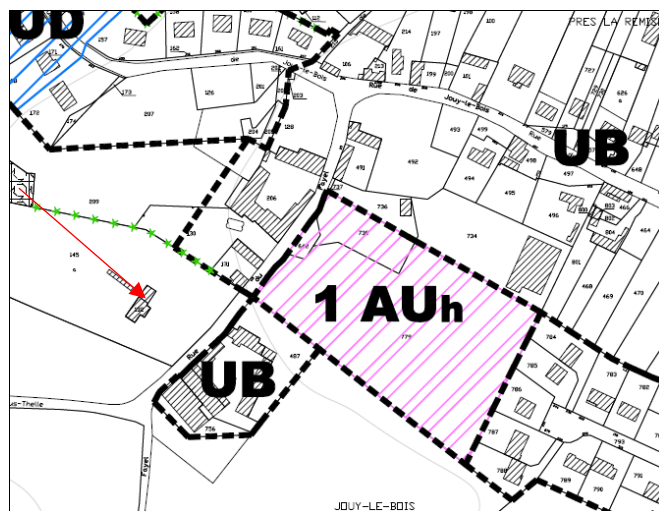


Figure 74 : Extrait du plan n°5c

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

La zone UB a une vocation mixte, puisqu'elle couvre le centre-bourg doté de commerces et d'équipements. Par conséquent, afin de conforter ce dynamisme, le règlement interdit très peu de destinations de construction, l'objectif étant de favoriser l'implantation de commerces, d'équipements, de bureaux, d'artisans, etc. Il est toutefois précisé que les constructions ne devront pas générer de nuisances importantes, dans la mesure où le secteur accueille de l'habitat. Les constructions à usage d'exploitation forestière sont interdites, car elles ne sont pas adaptées à un tissu urbain.

Pour favoriser le maintien des commerces et services de proximité existants, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage d'artisanat et de commerces de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est interdit.

Comme la zone UB compte des activités agricoles et industrielles, le règlement autorise les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole ou industrielle sous réserve qu'ils soient réalisés sur un îlot foncier qui en accueille déjà. Il s'agit de ne pas faire obstacle à un éventuel développement de ces activités, sans pour autant rendre possible une dispersion des bâtiments au sein du bourg.

Pour éviter les nuisances pour les riverains et protéger l'environnement, le PLU interdit l'affectation des propriétés à usage de dépôts. L'exploitation de carrières est également interdite. L'interdiction de certaines formes d'hébergement de loisirs (camping, habitations légères de loisirs, etc.) se justifie par la volonté de conserver une certaine harmonie au niveau esthétique. Ces installations ont généralement leur place dans des zones qui leur sont exclusivement dédiées (camping, etc.) et non dans un village. En revanche, les gîtes touristiques sont autorisés.

En termes de risques, le règlement rappelle la présence possible de cavités dans le sol (risque d'effondrement). Il invite les pétitionnaires à étudier et employer les techniques de construction propres à faire face à ce risque.

Volumétrie et implantation des constructions

En zone UB, au vu des densités observées et de la volonté communale l'emprise au sol maximale des bâtiments à usage d'activité est limitée à 70 % et celle des autres constructions est limitée à 35 %. Ces règles visent à permettre une évolution mesurée du bâti résidentiel existant (extensions, implantation d'annexes, etc.) et le développement des activités en place.

La hauteur maximale de l'ensemble des constructions est fixée à 12 m, soit R+1+C maximum pour les habitations. Cette règle tient compte du gabarit des constructions actuelles, et permettra une densification du village, sur les secteurs où cette hauteur maximale n'est pas toujours atteinte.

Pour assurer une intégration harmonieuse des bâtiments annexes non accolés à la construction principale, leur hauteur est fixée à 5 m au faîtage.

Par souci de gestion des constructions existantes, le règlement précise que l'extension des constructions existantes qui présenteraient une hauteur supérieure à celles admises par le règlement écrit est autorisée à la condition que l'extension ne dépasse pas la hauteur du bâtiment agrandi.

Pour tenir compte de l'hétérogénéité constatée en matière d'implantation des constructions, le règlement autorise l'implantation à l'alignement ou en retrait de 5 m minimum.

D'autre part, le règlement introduit une bande constructible de 30 m de profondeur afin de conforter et reprendre les caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle, à savoir que les constructions soient édifiées à proximité de la voie qui les dessert. Au-delà de la bande des 30 m, seuls les équipements publics, les bâtiments agricoles, les piscines et les annexes de moins de 30 m² ont été autorisés, ainsi que l'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural. Cette règle vise à préserver le caractère avant tout végétal des fonds de parcelle, tout en autorisant une constructibilité limitée, pour que chacun puisse tirer parti de son jardin.

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre. Cette règle vise à favoriser un bâti groupé, qui conforte les fronts bâtis. En effet, le tissu bâti ancien est

caractérisé par l'implantation de nombreuses constructions sur une ou deux limites séparatives. Celles non contigües aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres. Cette distance est fixée en particulier pour des raisons de sécurité (passage d'un véhicule de secours).

Enfin, sur un même terrain, une distance minimale de 3 m est imposée entre deux constructions non contigües, pour des raisons de sécurité (passage d'un véhicule de secours).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

S'agissant de l'aspect extérieur des constructions, les prescriptions édictées en zone UB visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain ancien, dans la mesure où il s'agit du centre historique du bourg.

Il est précisé que l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées dans le règlement du PLU.

Le règlement vise à préserver les qualités des bâtiments traditionnels existants. Ainsi, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc.). Pour conserver l'aspect traditionnel des constructions, les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale.

D'autre part, un certain nombre de possibilités architecturales ont été écartées, notamment les enduits fantaisistes ou les tons sans rapport avec les matériaux utilisés localement. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle.

Il est également précisé que les enduits sur les briques sont interdits.

De plus, afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le contexte urbain, en cas d'implantation d'une construction réalisée à l'aide de matériaux destinés à être recouverts, l'uniformité des façades devra être rompue par un soubassement, des chaînages d'angles et des linteaux réalisés à partir de briques en terre cuite, de pierres ou de parements d'aspect similaire. Pour les soubassements en briques, ces dernières devront être disposées en panneresse et boutisse.

L'apparition d'éléments d'architecture ou modénatures de types : bandeau, corniche, appui de fenêtre, clé de voûte, etc. réalisés à partir de briques en terre cuite, de pierres ou de parements d'aspect similaire, est également conseillée. Elle n'est toutefois pas rendue obligatoire, pour permettre une certaine diversité architecturale.

Les ouvertures vitrées situées sur la façade avant des habitations devront être plus hautes que larges, et les fenêtres devront présenter deux vantaux et six carreaux. Les menuiseries seront peintes ou teintées de couleurs respectant le nuancier de la Charte Architecturale du Vexin-Thelle.

En outre, les volets des constructions à usage d'habitation seront battants, sans écharpe, en bois ou en PVC imitation bois et respecteront les couleurs du nuancier de la charte architecturale de la Charte Architecturale du Vexin-Thelle. Les volets roulants ne sont autorisés qu'à condition que le coffre ne soit pas disposé en saillie sur la façade de la construction ; et que les volets battants, s'ils existent, soient conservés.

Les toitures des habitations sont réglementées afin de respecter l'architecture locale : leur pente devra être supérieure ou égale à 45°. Toutefois, pour des raisons de faisabilité technique, cette règle ne s'applique pas aux vérandas, aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² et dans le cas de l'extension, dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU. En outre, pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R+1 ou R+1+C), la pente sera de 35° minimum sur l'horizontale, afin d'éviter des constructions présentant des gabarits trop importants.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise ou d'ardoises. Ces dispositions visent à respecter les formes et les couleurs des matériaux utilisés localement et à assurer une harmonie avec le bâti traditionnel existant.

Les couvertures des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise ou d'ardoises. L'emploi de tôle ou de shingle est également autorisé à condition d'être de teinte sombre (noir, vert, brun).

Les ouvertures en toiture devront être des lucarnes à 2 pentes, 3 pentes ou pendantes. Les châssis de toit basculant et les tabatières sont également autorisés.

Pour conserver le caractère minéral des secteurs anciens, les clôtures sur rue seront forcément minérales (murs ou murets), avec des rappels de matériaux traditionnels (chaînage, soubassement, etc. en briques, pierres ou parements). Les murets seront surmontés d'une grille ou d'un grillage.

En limite séparative, le règlement est plus souple, car les clôtures sont généralement peu visibles de l'espace public. Elles seront composées soit d'un mur plein, soit d'un muret surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, soit de plaques de béton, soit d'un grillage. La teinte des murs, murets et plaques de béton respectera le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle ; pour garantir une certaine harmonie.

En outre, pour assurer l'intégration des constructions dans le paysage et favoriser le maintien d'une certaine biodiversité, en limite de la zone agricole (A), les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales. Elles pourront être doublées d'un grillage.

Un élément est protégé pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : il s'agit d'un calvaire situé à l'angle des rues des Puits, de Saint-Clair-sur-Epte et de Jouy-le-Bois. Sa destruction est interdite.



Figure 75 : Calvaire protégé

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

En cas de mise en place de plantations d'agrément, il est recommandé de consulter la plaquette « Arbres et usages » du CAUE de l'Oise, qui oriente le pétitionnaire vers des choix d'essences végétales adaptés au climat local et bénéfique à la biodiversité locale.

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 40 % des espaces restés libres après implantation des constructions. Cette règle permet d'éviter une imperméabilisation excessive des terrains, et réduit ainsi les ruissellements. En outre, l'utilisation de matériaux perméables pour la réalisation des voies d'accès, des terrasses et des aires de stationnement est préconisée.

Pour des raisons esthétiques, les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

Par ailleurs, le PLU protège les haies et alignements d'arbres en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, en tant qu'éléments paysagers, acteurs dans la régulation des eaux de surface et points de relais pour la faune. Leur destruction est interdite. Les travaux d'entretien (élagage) restent autorisés. Dans le cas d'un abattage rendu nécessaire par l'état phytosanitaire des plantations, le linéaire concerné devra être replanté d'essences locales. En outre, des trouées ponctuelles pourront être autorisées en cas de passage d'engins agricoles, de réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies,...), ou encore d'accès à une construction ou une installation. Il s'agit ici de préserver la lisière végétale qui entoure le village et assure une bonne intégration des constructions dans le paysage.

Enfin, deux mares sont identifiées et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, en tant qu'éléments paysagers, acteurs dans la régulation des eaux de surface et potentiels points de relais pour la faune : une rue des Puits et l'autre à côté de l'église. Leur remblaiement est interdit.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement extérieures par logement pour les constructions à usage d'habitation est exigée, considérant que de nombreux foyers sont équipés de 2 véhicules. Il faut entendre par « place extérieure », une place de stationnement située sur le terrain, et à l'extérieur des bâtiments. Elle pourra néanmoins être couverte par un auvent. Cette règle se justifie car il est constaté que généralement, les habitants disposant d'un garage ne l'utilisent pas pour stationner leur véhicule en journée, ce qui génère du stationnement « sauvage » sur les trottoirs et chaussées.

De plus, le règlement mentionne la réalisation de places de stationnement supplémentaires proportionnellement à la surface de plancher consacrée à l'habitat. A préciser que cette exigence doit être comptabilisée dès lors que la surface de plancher globale de l'habitation dépasse les deux places par logement exigés initialement (ex : à partir de 101 m² pour les habitations).

Pour les autres constructions (activités), les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements. Toutefois, pour favoriser le dynamisme du centre-bourg, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle réalisés dans des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU. Ce choix se justifie également par la présence de places de stationnement publiques dans ce secteur, qui peuvent être mutualisées pour l'ensemble des commerces, services et équipements de proximité.

Par ailleurs, le dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes.

Enfin, le règlement impose des espaces réservés au stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux. Les ratios imposés sont fixés par d'autres législations (Code de la Construction).

Équipements et réseaux

Pour assurer une bonne desserte des constructions nouvelles, la sécurité des personnes ainsi que le fonctionnement optimal des services publics, le règlement exige la mise en œuvre de certains critères concernant les accès. Ces derniers devront en effet présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Par ailleurs, le règlement interdit également tout nouvel accès automobile sur les sections de voie qui ne sont pas équipées et qui ne sont donc pas adaptées à desservir de futures constructions (voies non carrossables et/ou non desservies par certains réseaux) ; en l'occurrence la rue du Peuple, l'ancien chemin de Chaumont à Beauvais, la sente de Tillard, l'extrémité de l'impasse de la Sablonnière, et de la rue Marinet.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie identifiée sur un plan figurant dans le règlement écrit. Ce plan vise à définir clairement quelles sont les voies ouverte à la circulation publique et suffisamment équipées pour desservir de nouvelles constructions. La définition d'un accès direct figure dans le lexique du règlement.

Pour des raisons sanitaires, toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement. A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement (dans l'attente de son déploiement), les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel, et ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Les règles instaurées en matière de gestion des eaux pluviales visent à privilégier l'infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, afin d'éviter des ruissellements susceptibles d'engendrer des dégâts. Ainsi, les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de réfection totale d'une toiture existante dont les eaux sont rejetées sur la voie publique, les eaux de pluie seront déviées vers le terrain de la construction si cela est possible.

Quant au réseau très haut débit, celui-ci étant déjà déployé dans les zones urbanisées, il n'y a pas lieu d'imposer des prescriptions supplémentaires.

2.2.2.2 La zone UD

Caractère et périmètre de la zone

La zone UD constitue une zone urbaine correspondant aux extensions du village de Jouy-sous-Thelle sous la forme d'habitat pavillonnaire (implantation des constructions en retrait de l'alignement et d'au moins une limite séparative). Les ambiances y sont généralement plus végétales. Il s'agit de secteurs dans lesquels la densité est inférieure à celle de la partie centrale du bourg, et dans lesquels les droits à construire sont donc moins importants. Les secteurs concernés sont : les rues du Perrucher, du Peuple, de Saint-Clair-sur-Epte Jean Menault, l'extrémité ouest des rues de Jouy-le-Bois et Marinnet, les impasses de la Chair à Loup, et du Cardinal Pellevé, le Clos de Jouy-le-Bois, l'allée Eugène Seressia, et le parc Beauséjour.

De manière générale, le périmètre de la zone UD 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 en 2017, d'après la carte ci-dessous.



Figure 76 : Registre parcellaire graphique de 2017 (source: www.geoportail.gouv.fr)

Certaines limites méritent quelques précisions complémentaires :

Au bout de la rue Jean Menault et rue de Saint-Clair-sur-Epte, certaines constructions sont exclues de la zone urbaine, car il s'agit de bâtiments agricoles implantés à l'écart du village.

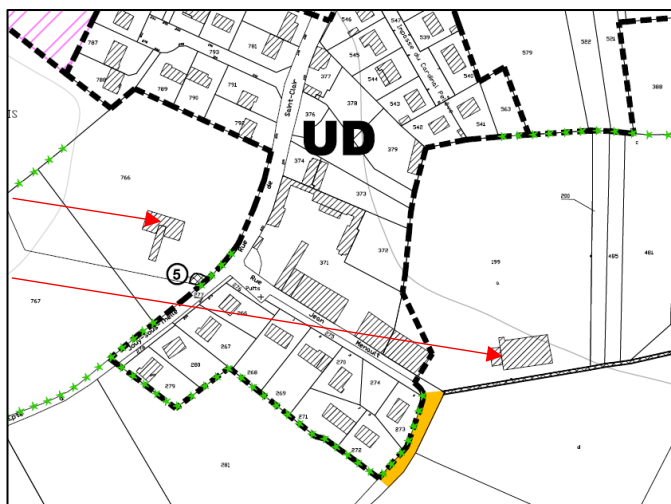


Figure 77 : Extrait du plan n°5c



Figure 78 : Photo aérienne

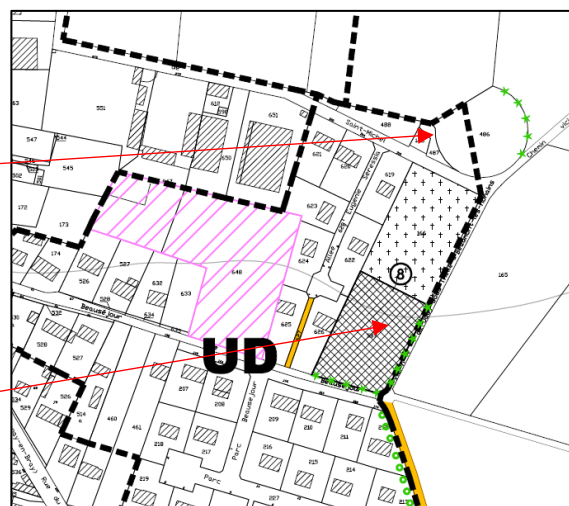


Figure 79 : Extrait du plan n°5c

Au niveau de la rue Saint-Michel, la limite de la zone urbaine est placée de manière à y inclure les espaces déjà aménagés (ou qui le seront prochainement) qui appartiennent à la mairie (aire de stationnement et de stockage, cimetière, extension future du cimetière).

Dans la zone UD, un secteur situé entre les rues Saint-Michel et Beauséjour fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

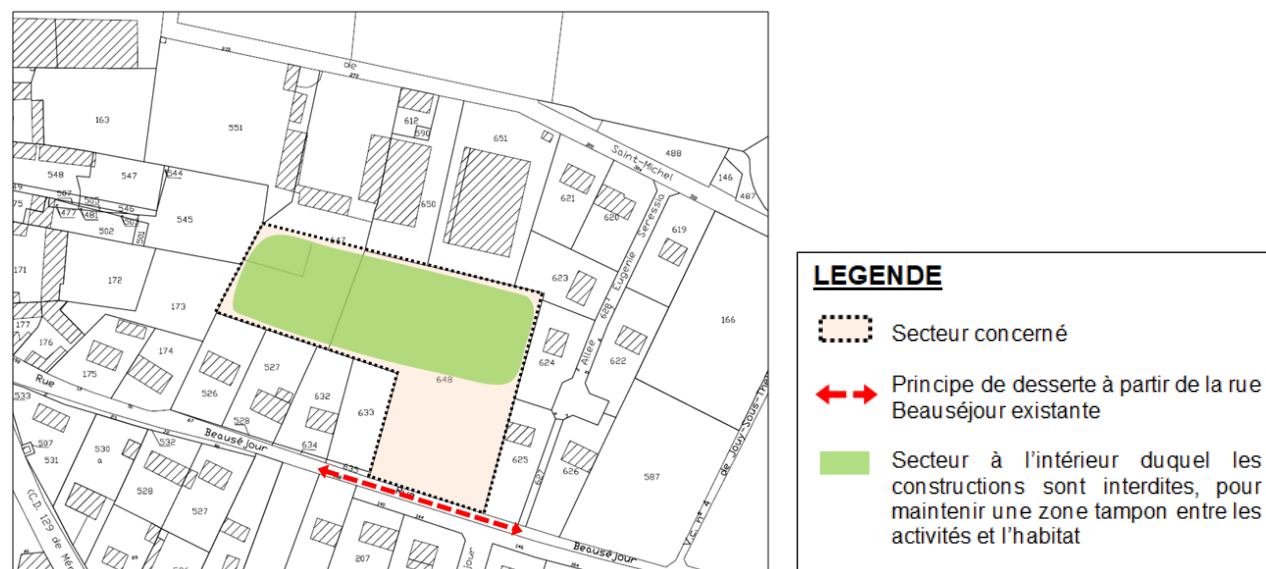


Figure 80 : OAP définies sur le secteur rue Beauséjour (extrait du document n°4)

Les objectifs recherchés au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont :

- Prévoir la desserte du secteur : les nouvelles constructions seront desservies à partir de la rue Beauséjour.
- Maintenir une zone tampon entre l'habitat et les activités : aucune construction ne sera autorisée dans le cœur d'îlot situé entre les rues Saint-Michel et Beauséjour, afin de maintenir une marge entre les activités et les zones résidentielles. En effet, l'activité Inov Tôlerie génère des nuisances dont il faut tenir compte, pour éviter de construire de l'habitat trop proche de cette activité.

Par ailleurs, le secteur se trouve dans le périmètre de protection de l'église : à ce titre des prescriptions spécifiques pourront être demandées par l'Architecte des Bâtiments de France 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.).

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

La zone UD est principalement occupée par de l'habitat. Toutefois, dans l'optique de permettre une certaine mixité des fonctions, le règlement interdit très peu de destinations de construction, l'objectif étant de permettre l'implantation de commerces, d'équipements, de bureaux, d'artisans, etc. Il est toutefois précisé que les constructions ne devront pas générer de nuisances importantes, dans la mesure où le secteur accueille de l'habitat. Les constructions à usage d'exploitation forestière sont interdites, car elles ne sont pas adaptées à un tissu urbain.

Le règlement autorise les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole ou industrielle sous réserve qu'ils soient réalisés sur un îlot foncier qui en accueille déjà. Il s'agit de ne pas faire obstacle à un éventuel développement de ces activités, sans pour autant rendre possible une dispersion des bâtiments au sein du bourg.

Pour éviter les nuisances pour les riverains et protéger l'environnement, le PLU interdit l'affectation des propriétés à usage de dépôts. L'exploitation de carrières est également interdite. Enfin, l'interdiction de certaines formes d'hébergement de loisirs (camping, habitations légères de loisirs, etc.) se justifie par la volonté de conserver une certaine harmonie au niveau esthétique. Ces installations ont généralement leur place dans des zones qui leur sont exclusivement dédiées (camping, etc.) et non dans un village. En revanche, les gîtes touristiques sont autorisés.

En termes de risques, un secteur a été identifié au règlement graphique (plan n°5c) au titre de l'article R.151-34 en raison de l'existence de risques naturels : il s'agit du point bas de la rue de Jouy-le-Bois, où se trouve un axe de ruissellement (des inondations ont déjà eu lieu par le passé). Pour éviter d'exposer davantage de biens et de personnes, toute construction y est interdite à l'exception des annexes aux habitations existantes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², et dont le plancher est surélevé par rapport au terrain naturel.

Par ailleurs, dans toute la zone UD, le règlement rappelle la présence possible de cavités dans le sol (risque d'effondrement). Il invite les pétitionnaires à étudier et employer les techniques de construction propres à faire face à ce risque.

Volumétrie et implantation des constructions

Au vu des densités observées dans les secteurs pavillonnaires, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 %.

Néanmoins, pour permettre une certaine densification du village, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage, comme en zone UB.

Pour assurer une intégration harmonieuse des bâtiments annexes non accolés à la construction principale, leur hauteur est fixée à 5 m au faîtage.

Dans ces secteurs pavillonnaires, le règlement impose une marge de recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement, en cohérence avec le bâti existant.

Comme en zone UB, le règlement fixe une bande constructible de 30 m de profondeur afin de conforter et reprendre les caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle, à savoir que les constructions soient édifiées à proximité de la voie qui les dessert.

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait de 3 m, ce qui tient compte de l'existant. Toutefois, elles ne peuvent être édifiées d'une limite séparative à l'autre, toujours pour tenir compte de la trame actuelle.

Enfin, sur un même terrain, une distance minimale de 3 m est imposée entre deux constructions non contigües, pour des raisons de sécurité (passage d'un véhicule de secours).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La commune souhaite qu'il y ait une certaine harmonie sur le village, en termes d'architecture. Ainsi, globalement, les règles des zones UB et UD sont similaires, à la seule différence qu'en zone UD, le soubassement sera le seul élément architectural imposé en façade (alors qu'en zone UB, les chaînages d'angles sont également imposés). L'objectif étant d'introduire un peu plus de souplesse dans la zone UD pavillonnaire.

En outre, concernant les clôtures sur rue, elles seront minérales (mur ou muret surmonté d'une grille ou d'un grillage) ou végétales (grillage doublé d'une haie) pour tenir compte de ce qui existe déjà sur le secteur.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

En cas de mise en place de plantations d'agrément, il est recommandé de consulter la plaquette « Arbres et usages » du CAUE de l'Oise, qui oriente le pétitionnaire vers des choix d'essences végétales adaptés au climat local et bénéfique à la biodiversité locale.

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 40 % des espaces restés libres après implantation des constructions. Cette règle permet d'éviter une imperméabilisation excessive des terrains, et réduit ainsi les ruissellements. En outre, l'utilisation de matériaux perméables pour la réalisation des voies d'accès, des terrasses et des aires de stationnement est préconisée.

Pour des raisons esthétiques, les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

Enfin, le PLU protège les haies et alignements d'arbres en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, en tant qu'éléments paysagers, acteurs dans la régulation des eaux de surface et points de relais pour la faune. Leur destruction est interdite. Les travaux d'entretien (élagage) restent autorisés. Dans le cas d'un abattage rendu nécessaire par l'état phytosanitaire des plantations, le linéaire concerné devra être replanté d'essences locales. En outre, des trouées ponctuelles pourront être autorisées en cas de passage d'engins agricoles, de réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies,...), ou encore d'accès à une construction ou une installation. Il s'agit ici de préserver la lisière végétale qui entoure le village et assure une bonne intégration des constructions dans le paysage.

Pour compléter la lisière végétale du village, la périphérie du Parc Beauséjour est concernée par des obligations de planter, ce qui permettra d'améliorer l'insertion de l'opération dans le paysage.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement extérieures par logement pour les constructions à usage d'habitation est exigée, considérant que de nombreux foyers sont équipés de 2 véhicules. Il faut entendre par « place extérieure », une place de stationnement située sur le terrain, et à l'extérieur des bâtiments. Elle pourra néanmoins être couverte par un auvent. Cette règle se justifie car il est constaté que généralement, les habitants disposant d'un garage ne l'utilisent pas pour stationner leur véhicule en journée, ce qui génère du stationnement « sauvage » sur les trottoirs et chaussées.

De plus, le règlement mentionne la réalisation de places de stationnement supplémentaires proportionnellement à la surface de plancher consacrée à l'habitat. A préciser que cette exigence doit

être comptabilisée dès lors que la surface de plancher globale de l'habitation dépasse les deux places par logement exigés initialement (ex : à partir de 101 m² pour les habitations).

Pour les autres constructions (activités), les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements.

Par ailleurs, le dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes.

Enfin, le règlement impose des espaces réservés au stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux. Les ratios imposés sont fixés par d'autres législations (Code de la Construction).

Equipements et réseaux

Pour assurer une bonne desserte des constructions nouvelles, la sécurité des personnes ainsi que le fonctionnement optimal des services publics, le règlement exige la mise en œuvre de certains critères concernant les accès. Ces derniers devront en effet présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Par ailleurs, le règlement interdit également tout nouvel accès automobile sur les sections de voie qui ne sont pas équipées et qui ne sont donc pas adaptées à desservir de futures constructions (voies non carrossables et/ou non desservies par certains réseaux) ; en l'occurrence le chemin rural du Mesnil, la sente piétonne à l'extrémité de l'allée Eugénie Seressia, le chemin rural de la Plaine Surre, le chemin de l'ancienne voie ferrée.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie identifiée sur un plan figurant dans le règlement écrit. Ce plan vise à définir clairement quelles sont les voies ouvertes à la circulation publique et suffisamment équipées pour desservir de nouvelles constructions. La définition d'un accès direct figure dans le lexique du règlement.

Pour des raisons sanitaires, toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement. A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement (dans l'attente de son déploiement), les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel, et ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Les règles instaurées en matière de gestion des eaux pluviales visent à privilégier l'infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, afin d'éviter des ruissellements susceptibles d'engendrer des dégâts. Ainsi, les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de réfection totale d'une toiture existante dont les eaux sont rejetées sur la voie publique, les eaux de pluie seront déviées vers le terrain de la construction si cela est possible.

Quant au réseau très haut débit, celui-ci étant déjà déployé dans les zones urbanisées, il n'y a pas lieu d'imposer des prescriptions supplémentaires.

2.2.2.3 La zone UH

Caractère et périmètre de la zone

La zone UH correspond aux secteurs bâtis du hameau des Horgnes.

De manière générale, le périmètre de la zone UH s'appuie sur les limites parcellaires des propriétés. Les limites avec la zone agricole sont positionnées au niveau des dernières constructions, et de manière à exclure de la zone urbaine les terrains agricoles déclarés à la PAC en 2017, d'après la carte ci-dessous (exceptées les dents creuses).



Figure 81 : Registre parcellaire graphique de 2017 (source: www.geoportail.gouv.fr)

Une limite mérite quelques précisions complémentaires :

Rue de Belle-Assise, le terrain attenant à la dernière construction est exclu de la zone urbaine, car il s'agissait d'une ancienne zone de dépôt, qui pourrait être polluée.

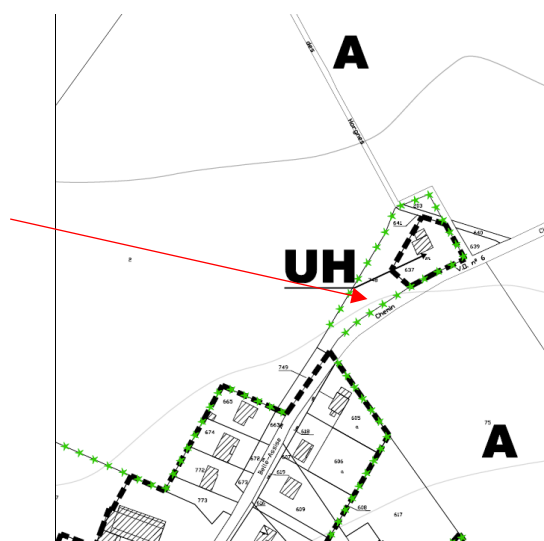


Figure 82 : Extrait du plan n°5c

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

La zone UH est principalement occupée par de l'habitat. Toutefois, dans l'optique de permettre une certaine mixité des fonctions, le règlement interdit très peu de destinations de construction, l'objectif étant de permettre l'implantation de commerces, d'équipements, de bureaux, d'artisans, etc. Il est toutefois précisé que les constructions ne devront pas générer de nuisances importantes, dans la mesure où le secteur accueille de l'habitat. Les constructions à usage d'exploitation forestière sont interdites, car elles ne sont pas adaptées à un tissu urbain.

Le règlement autorise les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole ou industrielle sous réserve qu'ils soient réalisés sur un îlot foncier qui en accueille déjà. Il s'agit de ne pas faire obstacle à un éventuel développement de ces activités, sans pour autant rendre possible une dispersion des bâtiments au sein du bourg.

Pour éviter les nuisances pour les riverains et protéger l'environnement, le PLU interdit l'affectation des propriétés à usage de dépôts. L'exploitation de carrières est également interdite. Enfin, l'interdiction de certaines formes d'hébergement de loisirs (camping, habitations légères de loisirs, etc.) se justifie par la volonté de conserver une certaine harmonie au niveau esthétique. Ces installations ont généralement leur place dans des zones qui leur sont exclusivement dédiées (camping, etc.) et non dans un hameau. En revanche, les gîtes touristiques sont autorisés.

En termes de risques, le règlement rappelle la présence possible de cavités dans le sol (risque d'effondrement). Il invite les pétitionnaires à étudier et employer les techniques de construction propres à faire face à ce risque.

Volumétrie et implantation des constructions

Au vu des densités observées, et compte tenu de la volonté d'éviter une densification excessive du hameau (secteur éloigné des commerces et équipements), l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 %. Toutefois, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage (soit R+1+C), ce qui favorisera les constructions plus hautes, et donc moins consommatrices d'espace.

Pour assurer une intégration harmonieuse des bâtiments annexes non accolés à la construction principale, leur hauteur est fixée à 5 m au faîtage.

En zone UH, compte tenu de l'hétérogénéité en termes d'implantation du bâti, le règlement permet l'implantation à l'alignement, ou avec un retrait d'au moins 5 m.

Comme en zone UB et UD, le règlement fixe une bande constructible de 30 m de profondeur afin de conforter et reprendre les caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle, à savoir que les constructions soient édifiées à proximité de la voie qui les dessert.

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait de 3 m, ce qui tient compte de l'existant. Toutefois, elles ne peuvent être édifiées d'une limite séparative à l'autre, toujours pour éviter une densification excessive de ce hameau éloigné des équipements.

Enfin, sur un même terrain, une distance minimale de 3 m est imposée entre deux constructions non contigües, pour des raisons de sécurité (passage d'un véhicule de secours).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles imposées sont les mêmes qu'en zone UD. En effet, la commune a souhaité qu'il y ait une certaine harmonie en termes d'architecture, sur le territoire.

Un élément est protégé pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : il s'agit d'un calvaire situé au carrefour principal du hameau. Sa destruction est interdite.



Figure 83 : Calvaire protégé

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

En cas de mise en place de plantations d'agrément, il est recommandé de consulter la plaquette « Arbres et usages » du CAUE de l'Oise, qui oriente le pétitionnaire vers des choix d'essences végétales adaptés au climat local et bénéfique à la biodiversité locale.

Compte tenu de la faible densité du hameau, les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 30 % des espaces restés libres après implantation des constructions. Cette règle permet d'éviter une imperméabilisation excessive des terrains, et réduit ainsi les ruissellements. En outre, l'utilisation de matériaux perméables pour la réalisation des voies d'accès, des terrasses et des aires de stationnement est préconisée.

Pour des raisons esthétiques, les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

Enfin, le PLU protège les haies et alignements d'arbres en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, en tant qu'éléments paysagers, acteurs dans la régulation des eaux de surface et points de relais pour la faune. Leur destruction est interdite. Les travaux d'entretien (élagage) restent autorisés. Dans le cas d'un abattage rendu nécessaire par l'état phytosanitaire des plantations, le linéaire concerné devra être replanté d'essences locales. En outre, des trouées ponctuelles pourront être autorisées en cas de passage d'engins agricoles, de réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies,...), ou encore d'accès à une construction ou une installation. Il s'agit ici de préserver la lisière végétale qui entoure le hameau et assure une bonne intégration des constructions dans le paysage.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement extérieures par logement pour les constructions à usage d'habitation est exigée, considérant que de nombreux foyers sont équipés de 2 véhicules. Il faut entendre par « place extérieure », une place de stationnement située sur le terrain, et à l'extérieur des bâtiments. Elle pourra néanmoins être couverte par un auvent. Cette règle se justifie car il est constaté que généralement, les habitants disposant d'un garage ne l'utilisent pas pour stationner leur véhicule en journée, ce qui génère du stationnement « sauvage » sur les trottoirs et chaussées.

De plus, le règlement mentionne la réalisation de places de stationnement supplémentaires proportionnellement à la surface de plancher consacrée à l'habitat. A préciser que cette exigence doit être comptabilisée dès lors que la surface de plancher globale de l'habitation dépasse les deux places par logement exigés initialement (ex : à partir de 101 m² pour les habitations).

Pour les autres constructions (activités), les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements.

Par ailleurs, le dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes.

Enfin, le règlement impose des espaces réservés au stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux. Les ratios imposés sont fixés par d'autres législations (Code de la Construction).

Equipements et réseaux

Pour assurer une bonne desserte des constructions nouvelles, la sécurité des personnes ainsi que le fonctionnement optimal des services publics, le règlement exige la mise en œuvre de certains critères concernant les accès. Ces derniers devront en effet présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie identifiée sur un plan figurant dans le règlement écrit. Ce plan vise à définir clairement quelles sont les voies ouverte à la circulation publique et suffisamment équipées pour desservir de nouvelles constructions. La définition d'un accès direct figure dans le lexique du règlement.

Pour des raisons sanitaires, toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement. A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement (dans l'attente de son déploiement), les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel, et ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Les règles instaurées en matière de gestion des eaux pluviales visent à privilégier l'infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, afin d'éviter des ruissellements susceptibles d'engendrer des dégâts. Ainsi, les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de réfection totale d'une toiture existante dont les eaux sont rejetées sur la voie publique, les eaux de pluie seront déviées vers le terrain de la construction si cela est possible.

Quant au réseau très haut débit, celui-ci étant déjà déployé dans les zones urbanisées, il n'y a pas lieu d'imposer des prescriptions supplémentaires.

2.2.3 Les zones à urbaniser (AU)

Les zones d'urbanisation future, nommées AU dans le PLU, sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ; les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Le Code de l'Urbanisme définit les zones AU à l'article R.151-20, et en distingue deux catégories (zones 1AU et 2AU) :

- *« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement »* → zone 1 AU.
- *« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone »* → zone 2 AU.

Conformément aux souhaits exprimés dans le PADD de tenir compte du projet de construction autorisé sur l'îlot rue du Fayel et de programmer un développement à proximité immédiate du centre-bourg, pour conforter son dynamisme, deux zones ont été déterminées pour le développement futur :

- une zone 1AUh (vocation habitat), sur le secteur rue du Fayel, qui fait l'objet d'un permis d'aménager valide, pour l'aménagement de 15 lots à bâtir.
- une zone 2AUm (vocation mixte), sur le secteur rue Saint-Miche. La volonté communale est de privilégier ce 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.

2.2.3.1 La zone 1AUh

Caractère et périmètre de la zone

D'une superficie de 1,24 ha, la zone 1AUh correspond à une enclave agricole entre la rue du Fayel et le clos de Jouy-le-Bois. Un permis d'aménager a été accepté (15 lots) sur ce secteur, et les limites de la zone correspondent à celles de l'opération autorisée.

Le classement en zone 1AU (urbanisable dès l'approbation du PLU) a été privilégié car les réseaux existent en façade de la zone (rue du Fayel), mais pas à l'intérieur de la zone.

Cette zone fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

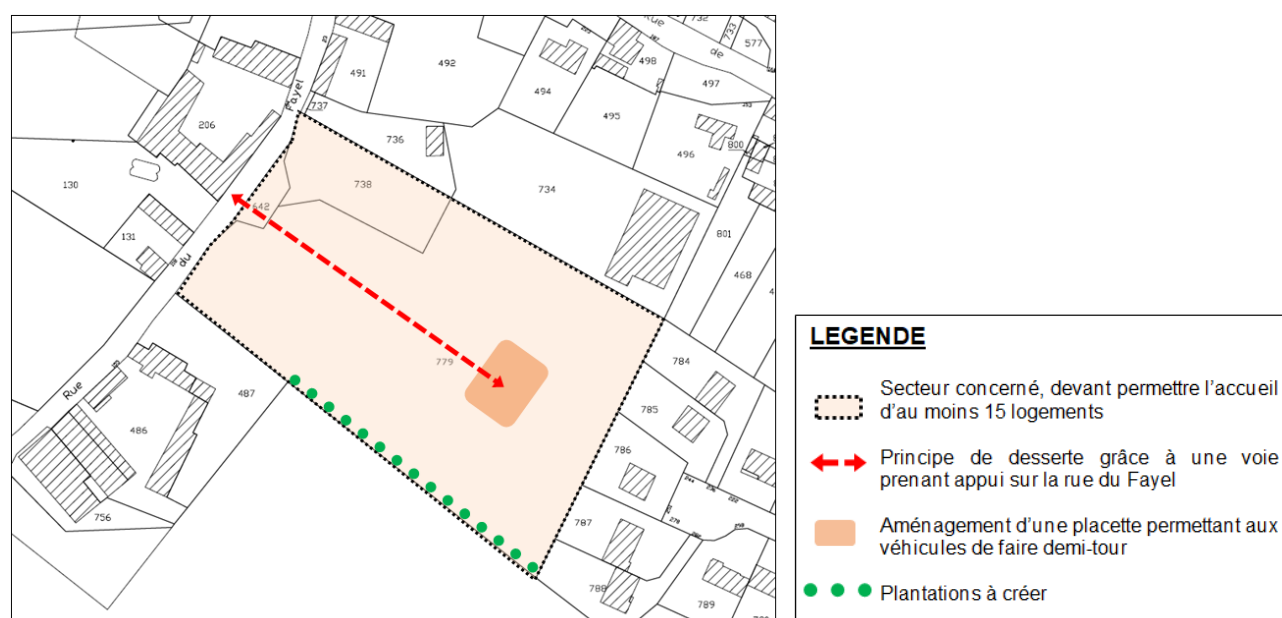


Figure 84 : OAP définies sur le secteur rue du Fayel (extrait du document n°4)

Les objectifs recherchés au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont :

- Assurer une bonne desserte du secteur : la desserte automobile s'effectuera à partir d'une voie principale prenant appui sur la rue du Fayel. Une placette de retournement sera aménagée à l'extrémité de la voie, pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Assurer l'insertion du projet dans le paysage : des plantations devront être réalisées sur la lisière sud, pour assurer l'intégration paysagère de l'opération.
- Prévoir une densité minimale : le secteur devra permettre l'accueil d'au moins 15 logements, pour atteindre une densité minimale de 12 logements/ha. Cette densité minimale tient compte de la densité minimale imposée par le SCOT, et est compatible avec l'opération déjà amorcée.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

La zone est destinée à accueillir en priorité de l'habitat. Toutefois, pour permettre une certaine mixité des fonctions, le règlement autorise les parties de construction à usage de bureaux, considérant que ce type d'activités ne génère pas de nuisances.

Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'harmoniser les règles avec celles des quartiers pavillonnaires voisins, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 %, comme en zone UD.

Néanmoins, pour permettre une certaine densification du village, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage, comme en zone UB.

Pour assurer une intégration harmonieuse des bâtiments annexes non accolés à la construction principale, leur hauteur est fixée à 5 m au faîtage.

Afin d'harmoniser les règles avec celles des quartiers pavillonnaires voisins, le règlement impose une marge de recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Comme dans les autres zones, le règlement fixe une bande constructible de 30 m de profondeur afin de conforter et reprendre les caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle, à savoir que les constructions soient édifiées à proximité de la voie qui les dessert.

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait de 3 m, ce qui tient compte de l'existant, dans les zones pavillonnaires voisines. Toutefois, elles ne peuvent être édifiées d'une limite séparative à l'autre, toujours pour tenir compte de la trame actuelle.

Enfin, sur un même terrain, une distance minimale de 3 m est imposée entre deux constructions non contigües, pour des raisons de sécurité (passage d'un véhicule de secours).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La commune souhaite qu'il y ait une certaine harmonie sur le village, en termes d'architecture. Ainsi, globalement, les règles des zones UD et 1AUh sont similaires.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

En cas de mise en place de plantations d'agrément, il est recommandé de consulter la plaquette « Arbres et usages » du CAUE de l'Oise, qui oriente le pétitionnaire vers des choix d'essences végétales adaptés au climat local et bénéfique à la biodiversité locale.

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 40 % des espaces restés libres après implantation des constructions. Cette règle permet d'éviter une imperméabilisation excessive des terrains, et réduit ainsi les ruissellements. En outre, l'utilisation de matériaux perméables pour la réalisation des voies d'accès, des terrasses et des aires de stationnement est préconisée.

Pour des raisons esthétiques, les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement extérieures par logement pour les constructions à usage d'habitation est exigée, considérant que de nombreux foyers sont équipés de 2 véhicules. Il faut entendre par « place extérieure », une place de stationnement située sur le terrain, et à l'extérieur des bâtiments. Elle pourra néanmoins être couverte par un auvent. Cette règle se justifie car il est constaté que généralement, les habitants disposant d'un garage ne l'utilisent pas pour stationner leur véhicule en journée, ce qui génère du stationnement « sauvage » sur les trottoirs et chaussées.

De plus, le règlement mentionne la réalisation de places de stationnement supplémentaires proportionnellement à la surface de plancher consacrée à l'habitat. A préciser que cette exigence doit être comptabilisée dès lors que la surface de plancher globale de l'habitation dépasse les deux places par logement exigés initialement (ex : à partir de 101 m² pour les habitations).

Par ailleurs, le dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes.

Enfin, le règlement impose des espaces réservés au stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation. Le ratio imposé est fixé par d'autres législations (Code de la Construction).

Equipements et réseaux

Pour assurer une bonne desserte des constructions nouvelles, la sécurité des personnes ainsi que le fonctionnement optimal des services publics, le règlement exige la mise en œuvre de certains critères concernant les accès. Ces derniers devront en effet présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Pour des raisons sanitaires, toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement. A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement (dans l'attente de son déploiement), les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel, et ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Les règles instaurées en matière de gestion des eaux pluviales visent à privilégier l'infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, afin d'éviter des ruissellements susceptibles d'engendrer des dégâts. Ainsi, les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration

et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de réfection totale d'une toiture existante dont les eaux sont rejetées sur la voie publique, les eaux de pluie seront déviées vers le terrain de la construction si cela est possible.

Pour des motifs esthétiques, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Quant au réseau très haut débit, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir

2.2.3.2 La zone 2AUm

Caractère, périmètre et vocation de la zone

D'une superficie de 2 hectares, la zone 2AUm est une zone à urbaniser à vocation mixte (équipements publics, habitat, activités non nuisantes). Comme précisé dans le PADD, l'objectif est de programmer un développement au plus près du centre-bourg, des commerces et des équipements, pour conforter la centralité existante et 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 permettre l'accueil d'équipements (groupe scolaire, maison de retraite), d'habitat et d'activités (commerces, services, etc.).

A l'heure actuelle, toute la zone 2AUm est occupée par des terres cultivées.

La rue Saint-Michel qui borde la zone est équipée de réseaux. Toutefois, le réseau d'assainissement collectif n'est pas encore déployé sur le village. Afin d'éviter la mise en place de systèmes d'assainissement individuels, il semble plus pertinent d'attendre le déploiement du réseau collectif avant d'urbaniser la zone. De fait, cette zone ne sera urbanisable qu'après modification ou révision du PLU.

Partant de ce principe, le règlement interdit toute construction sur la zone et fixe une emprise au sol maximale de 0. Le règlement de la zone sera défini lors de la modification ou de la révision du PLU.

2.2.4 La zone agricole (A)

Caractère et périmètre de la zone

La zone A est une zone agricole. Elle correspond aux « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme).

Sont classées en zone A les parties du territoire communal dont la valeur agricole des terres est reconnue, et qui sont peu sensibles d'un point de vue paysager ou environnemental. Est ainsi concerné le grand parcellaire cultivé situé sur le plateau agricole.

Par ailleurs, concernant les coopératives agricoles (AGORA située rue du Stade et la coopérative de Milly au nord du territoire), la spécificité de ce type d'activité nécessite l'inscription d'un secteur particulier, qui est nommé « Ac » (secteur accueillant une coopérative agricole). Ce secteur Ac constitue dans le PLU un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL).

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Hormis les activités liées à l'agriculture, seuls les équipements publics ou d'intérêt général sont admis en zone A comme le permet le Code de l'Urbanisme.

Comme indiqué plus haut, le secteur Ac permet également l'accueil de constructions et installations en lien avec une coopérative agricole, y compris celles à usage de commerce dès lors qu'elles sont liées à cette activité.

Dans toute la zone A, le PLU prévoit la possibilité d'implanter des constructions à usage d'habitation, à la condition qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment nécessitant la présence de l'exploitant (distance maximale de 100 m). Cette limitation vise à prévenir un mitage de l'espace agricole et des dérives non justifiées.

Les annexes et les extensions limitées des habitations existantes sont également autorisées au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, pour gérer le bâti existant (voir plan ci-après) :

- la ferme de Belle-Assise : 1 habitation
- la ferme de Saint-Michel : 1 habitation

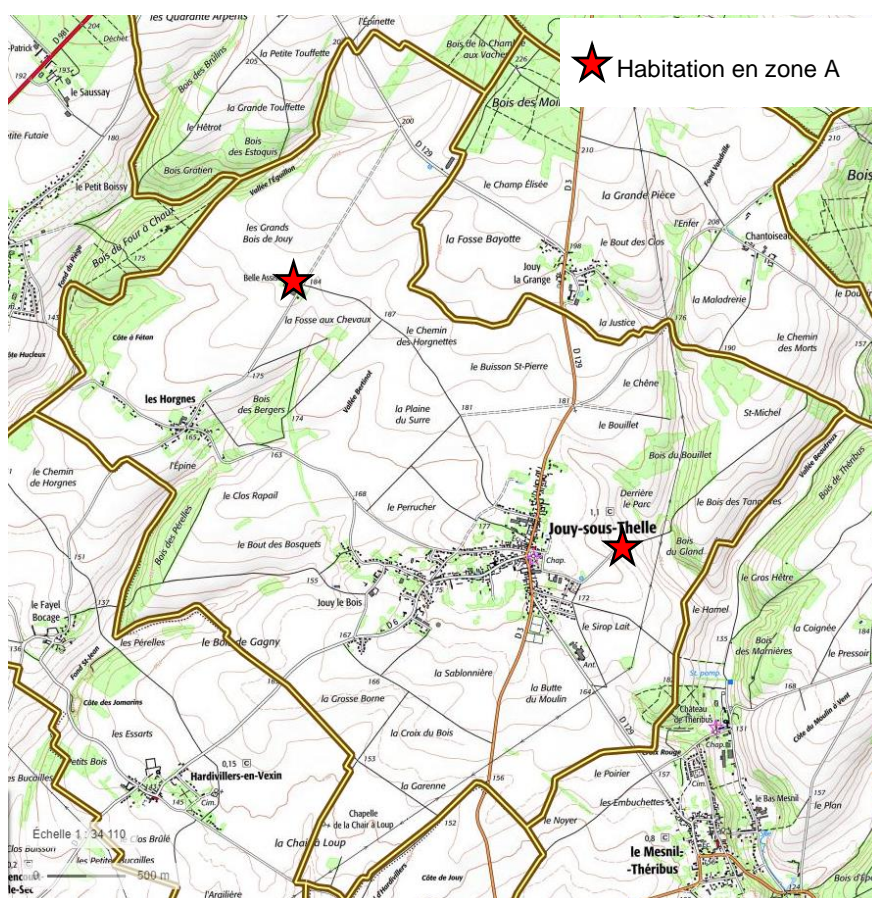


Figure 85 : Positionnement des habitations existantes en zone A

Volumétrie et implantation des constructions

Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ac, considérant que celui-ci peut accueillir des nouvelles constructions, sont règlementées :

- l'emprise au sol qui est limitée à 60%, ce qui tient compte du fait que le secteur présente une superficie réduite, correspondant déjà à un espace bâti.
- la hauteur des constructions, qui est limitée à 15 m, considérant que les silos agricoles nécessitent une hauteur suffisante pour être implantés.

Dans l'ensemble de la zone A, l'emprise au sol de l'extension d'un bâtiment d'habitation ne doit pas excéder 20 % de l'emprise au sol du bâtiment objet de la demande à la date de l'entrée en vigueur du PLU, et la hauteur est limitée à 12 m au faîtage (cette hauteur est cohérente avec celle des hangars agricoles situés à proximité immédiate de ces habitations).

Dans la zone A, l'emprise au sol des constructions agricoles n'est pas réglementée considérant que ces dernières répondront à de réels besoins.

En termes d'implantation, une marge de recul minimale de 10 m est fixée par rapport à l'alignement, pour des raisons de sécurité.

Pour assurer une certaine souplesse, les constructions pourront être édifiées soit en limite séparative soit avec un retrait d'au moins 5 m.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En ce qui concerne les bâtiments à usage agricole, leur intégration dans le paysage sera facilitée grâce aux règles spécifiant que les façades constituées en profilés divers présenteront les teintes du nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle et que les toitures devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge tuile, ardoise).

Pour les habitations nouvelles, les exigences reprennent celles de la zone UD (couleurs des matériaux et la volumétrie des toitures, etc.), pour conserver une certaine harmonie sur la commune et dans le paysage.

Les clôtures seront végétales pour bien s'intégrer à l'environnement.

Trois calvaires sont protégés au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Leur destruction est interdite.



Figure 86 : Exemples de calvaires protégés

En outre, la chapelle de la Chair à Loup est protégée au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elle devra être conservée et réparée en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (briques, petites tuiles plates, ardoises, etc.).



Figure 87 : Chapelle de la Chair à Loup

Autour de la chapelle, un secteur est protégé au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, car il s'agit d'un site archéologique, comme l'indique la Mairie sur son site Internet (voir extrait ci-dessous). Toute construction y est interdite.

Cette Chapelle n'est que le témoignage d'un passé récent, car si l'on se réfère aux « Cahiers Archéologiques de Picardie » (année 1977, volume 4, numéro 4, pages 295 à 299) on peut y lire que « Près d'une voie Romaine qui allait de Beauvais à Petromantalum, à la limite des cités de Velio-casses et des Bellovaques, un théâtre a été découvert sur le territoire de Jouy-sous-Thelle (canton d'Auneuil). L'Orchestra, la cavea et le mur de scène sont bien visibles. Ce dernier a une longueur avoisinant 80 m. La cavea, adossée à une pente naturelle, regarde vers l'Ouest. Un grand nombre de briques de chaînage à l'emplacement du mur de soutènement, et une multitude de tuiles brisées y ont été recueillis sur l'ensemble du site. Le lieu était connu depuis longtemps comme renfermant des vestiges antiques. L'édification sur son emplacement d'une chapelle tend à montrer qu'une certaine tradition survécut après l'abandon du théâtre. ».

Propos extraits d'une œuvre commune des membres de la section OISE du groupe ARTIA (Auteur Philippe BET).



Fig. 9. - Théâtre gallo-romain de Jouy-en-Thelle.



Fig. 8. - Jouy-sous-Thelle. Théâtre gallo-romain situé près de la voie qui allait de Beauvais à Petromantalum et de la frontière des deux cités (S.H. 110).

Figure 88 :Extrait du site internet de la commune de Jouy-sous-Thelle

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

En cas de mise en place de plantations d'agrément, il est recommandé de consulter la plaquette « Arbres et usages » du CAUE de l'Oise, qui oriente le pétitionnaire vers des choix d'essences végétales adaptés au climat local et bénéfique à la biodiversité locale.

Pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, l'utilisation de matériaux perméables pour la réalisation des voies d'accès, des terrasses et des aires de stationnement est préconisée.

Il est précisé que l'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

De plus, pour conserver la qualité paysagère, les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

Concernant les boisements du territoire, la commune a souhaité les protéger au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme pour leur rôle paysager et en tant que frein au ruissellement ; ce classement interdit tout changement de vocation du sol et donc tout défrichement, les coupes et abattages y sont soumis à déclaration. Seuls les bois de plus de 4 ha n'ont pas été protégés en tant qu'Espaces Boisés Classés, car ils sont déjà protégés par le Code Forestier.

Par ailleurs, le PLU protège les haies et alignements d'arbres en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, en tant qu'éléments paysagers, acteurs dans la régulation des eaux de surface et points de relais pour la faune. Leur destruction est interdite. Les travaux d'entretien (élagage) restent autorisés. Dans le cas d'un abattage rendu nécessaire par l'état phytosanitaire des plantations, le linéaire concerné devra être replanté d'essences locales. En outre, des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies,...),
- accès à une construction ou une installation.

Enfin, la mare située en face de la ferme de Belle Assise est identifiée et protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, en tant qu'élément paysager, acteur dans la régulation des eaux de surface et potentiel point de relais pour la faune. Son remblaiement est interdit.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

Equipement et réseaux

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Cette disposition tient compte du fait que les accès aux bâtiments agricoles sont parfois l'objet d'ententes entre les agriculteurs.

De plus, en zone agricole le bâtiment est édifié là où il sera le plus utile. Il est tout de même imposé la mise en place d'accès satisfaisant aux exigences de la sécurité, de la défense contre les risques d'incendie et de la protection civile.

Le raccordement des constructions au réseau d'eau potable est obligatoire. Les constructions peuvent néanmoins être alimentées, sous condition, par des forages ou des puits particuliers sous réserve des autorisations nécessaires lorsqu'il s'agit d'habitations ou d'établissements accueillant du public.

En ce qui concerne les eaux usées et leur traitement, le règlement rappelle que les constructions doivent être raccordées au réseau collectif. A défaut, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

En ce qui concerne les eaux pluviales, les règles instaurées sont les mêmes que dans les autres zones.

2.2.5 La zone naturelle et forestière (N)

Caractère, périmètre et vocation de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière. D'après l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme, « *peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- *soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- *soit de l'existence d'une exploitation forestière;*
- *soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- *soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- *soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

Le classement en zone N a été utilisé pour les secteurs qui présentent un caractère d'espaces naturels, ou un intérêt paysager ou écologique particulier. Ce classement concerne principalement les vallons qui entaillent le plateau, les principaux boisements et le corridor écologique potentiel qui longe le territoire, en limite ouest. Ce classement permet d'intégrer en zone naturelle les principaux périmètres de reconnaissance environnementale présents sur le territoire, à savoir :

- les zones à dominante humide,
- les corridors écologiques potentiels (identifiés par ailleurs par le SCOT).

Par définition, les occupations et utilisations du sol admises en zone N sont très limitées. De manière générale, seuls sont admis les abris pour animaux à vocation agricole dont l'emprise au sol n'excède pas 30 m² et les équipements d'intérêt général.

Un secteur fait l'objet d'un classement spécifique.

Le secteur N₁ (loisirs) couvre les terrains de sport et de loisirs, situés au sud-est du village. L'objectif est de permettre le maintien et le développement des équipements d'intérêt collectif à usage

de sport et de loisirs. Le secteur N_L est étendu au sud-ouest, pour permettre l'accueil de nouveaux équipements : une salle polyvalente doit y être construite (ER n°10).

Ce secteur N_L est un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » au titre de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, dans la mesure certaines où constructions y sont autorisées.

Volumétrie et implantation des constructions

Dans le secteur N_L, considérant que ce dernier peut accueillir des nouvelles constructions (il s'agit d'un STECAL), sont règlementées :

- l'emprise au sol qui est limitée à 15 % de la surface totale du terrain. Cette faible emprise garantit le maintien d'une large part d'espaces libres, tout en autorisant quelques constructions nouvelles.
- la hauteur des constructions, qui est limitée à 12 m, considérant que le secteur se trouve en conurbation avec le village (dans lequel la hauteur maximale est également de 12 m), et que l'accueil d'une salle polyvalente pourrait nécessiter une telle hauteur.

Compte tenu de la faible constructibilité du reste de la zone N, les principales prescriptions portent sur la hauteur maximale des abris pour animaux (4 m).

En termes d'implantation, un recul minimal de 5 m est imposé par rapport aux voies et emprises publiques pour assurer une bonne visibilité sur les voies.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les prescriptions portent essentiellement sur les façades : l'usage du bois est prescrit, que cela soit pour les abris pour animaux, ou pour les futures constructions dans le secteur N_L. L'objectif est d'assurer une bonne insertion des constructions dans l'environnement et le paysage. Les clôtures seront végétales pour bien s'intégrer à l'environnement.

Un élément est protégé pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : il s'agit d'un calvaire situé dans le secteur N_L. Sa destruction est interdite.



Figure 89 : Calvaire protégé

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

En cas de mise en place de plantations d'agrément, il est recommandé de consulter la plaquette « Arbres et usages » du CAUE de l'Oise, qui oriente le pétitionnaire vers des choix d'essences végétales adaptés au climat local et bénéfique à la biodiversité locale.

Il est précisé que l'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

De plus, pour conserver la qualité paysagère, les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

Pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, l'utilisation de matériaux perméables pour la réalisation des voies d'accès, des terrasses et des aires de stationnement est préconisée.

Concernant les boisements du territoire, la commune a souhaité les protéger au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme pour leur rôle paysager et en tant que frein au ruissellement ; ce classement interdit tout changement de vocation du sol et donc tout défrichement, les coupes et abattages y sont soumis à déclaration. Seuls les bois de plus de 4 ha n'ont pas été protégés en tant qu'Espaces Boisés Classés, car ils sont déjà protégés par le Code Forestier.

Enfin, le PLU protège les haies et alignements d'arbres en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, en tant qu'éléments paysagers, acteurs dans la régulation des eaux de surface et points de relais pour la faune. Leur destruction est interdite. Les travaux d'entretien (élagage) restent autorisés. Dans le cas d'un abattage rendu nécessaire par l'état phytosanitaire des plantations, le linéaire concerné devra être replanté d'essences locales. En outre, des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies,...),
- accès à une construction ou une installation.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

Equipement et réseaux

Les règles instaurées reprennent celles de la zone agricole.

2.2.6 Tableau récapitulatif des superficies

ZONES	SUPERFICIE	% DU TERRITOIRE COMMUNAL
UB	50 ha 25	3,87 %
UD	16 ha 94	1,30 %
UH	10 ha 50	0,81 %
Total zones U	77 ha 69	5,98 %
1AUh	01 ha 24	0,09 %
2AUm	02 ha 00	0,15 %
Total zones AU	03 ha 24	0,24 %
A <i>Dont Ac</i>	1 007 ha 55 <i>03 ha 81</i>	77,51 %
N <i>dont N_L</i>	211 ha 52 <i>03 ha 83</i>	16,27 % 0,29 %
Total zones A et N	1 219 ha 07	93,78 %
SUPERFICIE COMMUNALE	1 300 ha 00	100,00 %
Espaces boisés classés	24 ha 80	1,91 %

2.2.7 Consommation d'espaces et indicateurs de suivi

La consommation d'espaces qui a eu lieu au cours des dix dernières années a été présentée dans le chapitre 1.2.12 du présent rapport. Il est conseillé de s'y reporter.

↳ Rappel des objectifs du PADD

Le PADD précise que le développement de Jouy-sous-Thelle ne devra pas engendrer une consommation d'espaces agricoles ou naturels supérieure à 4 ha, à l'extérieur des périmètres actuellement agglomérés.

↳ Consommation de l'espace induite par le PLU

Le PLU ne compte deux zones à urbaniser, pour une superficie totale de 3,24 ha. A ces espaces, il faut ajouter la superficie de l'emplacement réservé n°9, prévu pour la construction d'une salle polyvalente en périphérie du village, soit 0,65 ha. Ainsi, au total, le PLU prévoit la consommation de 3,89 ha, surface inférieure à la consommation pressentie dans le PADD communal (4 ha).

↳ Evolution de la consommation de l'espace entre le POS précédent et le PLU

Il n'est plus d'usage de comparer l'évolution des superficies des zones entre le POS et le PLU car, le POS étant caduc, ce document ne doit pas être considéré comme une base de comparaison.

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), quelques éléments d'analyse sont précisés ici.

ZONES	SUPERFICIE AU POS	SUPERFICIE AU PLU	EVOLUTION
Total zones U	43 ha	77 ha 69	+ 34 ha 69
Total zones NA / AU	14 ha	03 ha 24	- 10 ha 76
TOTAL zones U+AU	57 ha	80 ha 93	+ 23 ha 93

NB : les superficies du POS sont celles issues du rapport de présentation de ce dernier, elles ont été calculées au planimètre et sont donc approximatives.

Le tableau ci-avant met en exergue une baisse importante de la superficie des zones à urbaniser entre le POS et le PLU, mais une augmentation significative de la superficie des zones urbaines. Cela génère une augmentation d'environ 24 ha de la superficie totale des zones U et AU.

Cette augmentation n'est pourtant pas le reflet de la consommation d'espace effective entre le POS et le PLU, et ce pour plusieurs raisons :

- ont été reclassés en zones urbaines des terrains qui étaient déjà urbanisés ou aménagés lors de l'approbation du POS, mais qui avaient été classés en zone NC (corps de ferme, écarts bâtis, cimetière, etc.) ;
- ont été reclassées en zones urbaines des fonds de parcelles situés au-delà de la bande constructible de 30 m imposées par le PLU et qui ne sont donc pas voués à être urbanisés.

En effet, concernant ce dernier point, 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 m², 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.

Ainsi, les cartographies suivantes permettent 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.) (3,91ha).

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.

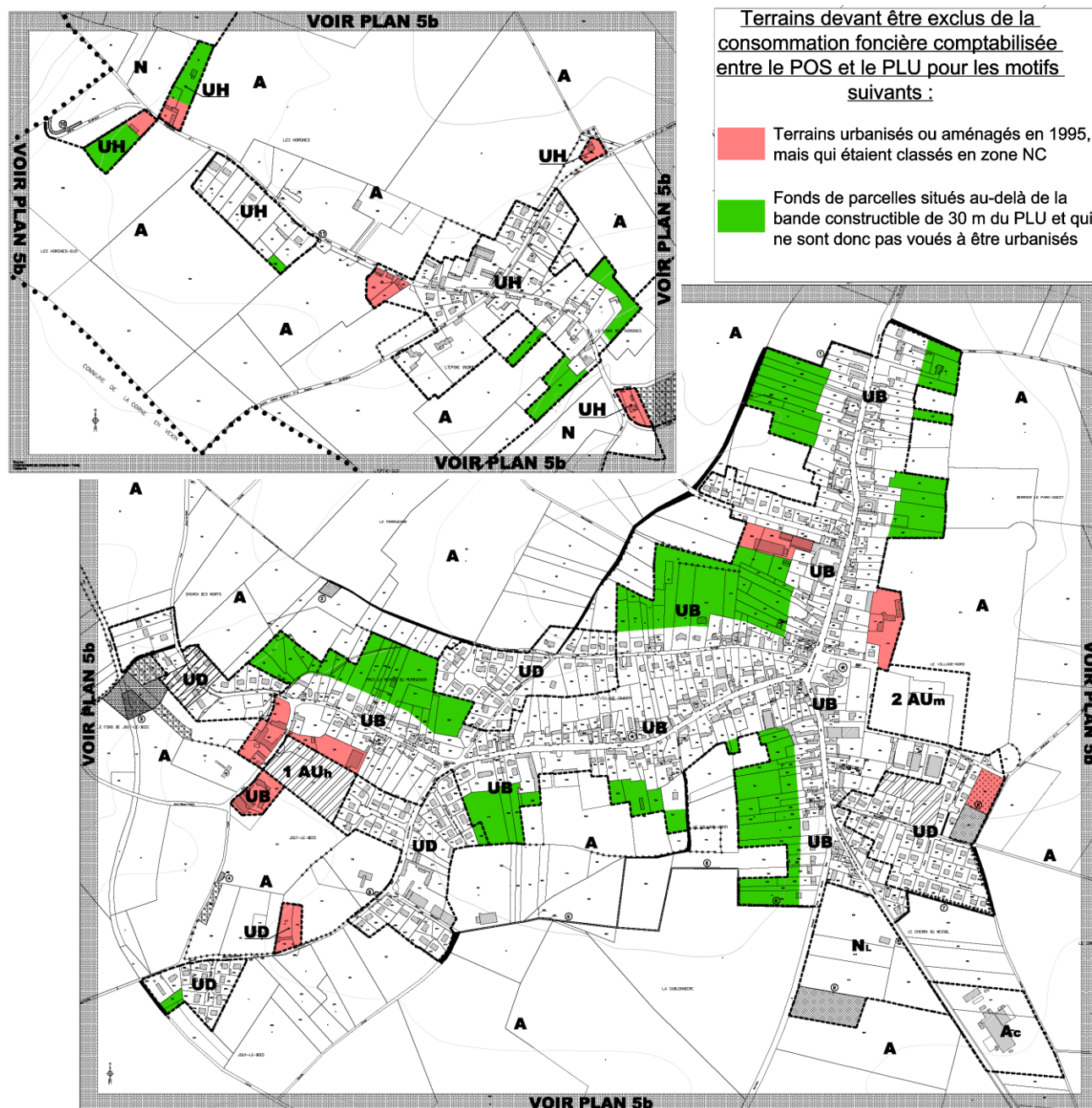


Figure 90 : Terrains devant être exclus de la consommation foncière entre le POS et le PLU

↳ Indicateurs de suivi de la consommation de l'espace

Des outils méthodologiques pour mettre en place des indicateurs de suivi de la consommation de l'espace sont présentés ci-après afin de permettre une évaluation du PLU après son entrée en application. Il s'agit pour la commune de pouvoir évaluer son document de planification après quelques années d'application (objectifs non atteints, objectifs atteints ou objectifs dépassés) et le cas échéant, intervenir pour respecter les objectifs annoncés.

En application de l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, la commune a obligation de procéder, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation du PLU, à une analyse des résultats de l'application de ce plan. Les indicateurs de consommation de l'espace qui figurent ci-après peuvent aider la commune à réaliser ce bilan. Il est conseillé de faire un suivi annuel de ces indicateurs.

Pour information, l'année N (mentionnée en haut des tableaux) correspond à l'année d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

SUIVI ANNEE N+	
TERRAINS CLASSES EN ZONE URBAINE (U)	
Suivi du comblement des dents creuses	
VOCATION HABITAT	.....
Nombre total de dents creuses consommées	.....
Nombre total de m² de terrain consommés	.....
Nombre total de logements réalisés	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Densité moyenne observée (Nombre moyen de logement/ ha)	.....
Nombre d'habitants supplémentaires générés par les nouveaux logements	+
Type de logements construits (détailler en nombre)	
INDIVIDUEL	.....
GROUPE	.....
COLLECTIF	.....
VOCATION ACTIVITES	.....
Nombre de dents creuses consommées	.....
Nombre total de m² de terrain consommés	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Nature des activités (détailler en nombre)	
COMMERCE	.....
ARTISANAT	.....
AGRICOLE	.....
BUREAUX	.....
AUTRES (à préciser)	.....
VOCATION ÉQUIPEMENTS PUBLICS	.....
Nombre de dents creuses consommées	.....
Nombre total de m² de terrain consommés	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Nature des équipements publics (communaux, intercommunaux,...)	.....

SUIVI ANNEE N+	
TERRAINS CLASSES EN ZONE URBAINE (U)	
Suivi du renouvellement urbain	
VOCATION HABITAT <u>Préciser dans quel contexte :</u> <div style="text-align: right;"> Réhabilitation <input type="checkbox"/> Changement de destination <input type="checkbox"/> Division foncière <input type="checkbox"/> </div>	
Nombre de constructions « réutilisées »	.....
Nombre total de logements réalisés	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Densité moyenne observée (Nombre moyen de logement/ ha)	.....
Nombre d'habitants supplémentaires générés par le renouvellement urbain	+
Type de logements réalisés (détailler en nombre)	
INDIVIDUEL	.....
GROUPE	.....
COLLECTIF	.....

SUIVI ANNEE N+	
TERRAINS CLASSES EN ZONE URBAINE (U)	
Suivi du renouvellement urbain	
VOCATION ACTIVITES <u>Préciser dans quel contexte :</u> <div style="text-align: right;"> Réhabilitation <input type="checkbox"/> Changement de destination <input type="checkbox"/> Division foncière <input type="checkbox"/> </div>	
Nombre de constructions « réutilisées »	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Densité moyenne observée / hectare	.....
Nature des activités (détailler en nombre)	
COMMERCE	.....
ARTISANAT	.....
AGRICOLE	.....
BUREAUX	.....
AUTRES (à préciser)	.....
VOCATION ÉQUIPEMENTS PUBLICS <u>Préciser dans quel contexte :</u> <div style="text-align: right;"> Réhabilitation <input type="checkbox"/> Changement de destination <input type="checkbox"/> Division foncière <input type="checkbox"/> </div>	
Nombre de constructions « réutilisées »	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Nature des équipements publics (communaux, intercommunaux,...)	.....

SUIVI ANNEE N+	
TERRAINS CLASSES EN ZONE A URBANISER (AU)	
VOCATION HABITAT	
Superficie de la zone consommée <div style="text-align: right;">(en hectare)</div> <div style="text-align: right;">(en % par rapport à la surface totale)</div>	<div>.....</div> <div>.....</div>
Nombre total de logements réalisés	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Densité moyenne observée (Nombre moyen de logement/ ha)	.....
Nombre d'habitants supplémentaires générés par les nouveaux logements	+
Type de logements construits (détailler en nombre)	
INDIVIDUEL	.....
GROUPE	.....
COLLECTIF	.....
VOCATION ACTIVITES	
Superficie de la zone consommée <div style="text-align: right;">(en hectare)</div> <div style="text-align: right;">(en % par rapport à la surface totale)</div>	<div>.....</div> <div>.....</div>
Nombre total d'activités réalisées	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Nature des activités (détailler en nombre)	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	.....
BUREAUX	.....
AGRICOLE	.....
INDUSTRIE	.....
AUTRES (à préciser)	.....
VOCATION ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Superficie de la zone consommée <div style="text-align: right;">(en hectare)</div> <div style="text-align: right;">(en % par rapport à la surface totale)</div>	<div>.....</div> <div>.....</div>

Nombre total de m² de terrain consommés	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Nature des équipements (détailler en nombre)	.....
BUREAUX	.....
LOCAUX TECHNIQUES	.....
ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT	.....
ETABLISSEMENT DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE	.....
EQUIPEMENT SPORTIF	.....

SUIVI ANNEE N +	
TERRAINS CLASSES EN ZONE AGRICOLE (A)	
Suivi de la consommation de la zone agricole	
VOCATION HABITAT	
Nombre de m ² de terrain consommés	.....
Nombre total de logements réalisés	.....
Nombre total de m ² de surface de plancher réalisés	.....
Nombre total d'habitants supplémentaires générés par l'urbanisation nouvelle	+
VOCATION AGRICOLE	
Nombre de m ² de terrain consommés	.....
Nombre total de volumes bâtis réalisés	.....
Nombre total de m ² de surface de plancher réalisés	.....
Type de bâtiment agricole (détailler en nombre)	
ELEVAGE	.....
AUTRES (à préciser)	.....
VOCATION ÉQUIPEMENTS PUBLICS	
Nombre total de m ² de terrain consommés	.....
Nombre total de m ² de surface de plancher réalisés	.....
Nature des équipements publics (communaux, intercommunaux,...)	.....

SUIVI ANNEE N+	
TERRAINS CLASSES EN ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)	
Suivi de la consommation d'espaces	
Nombre de m² de terrain consommés	.....
Nombre total de volumes bâtis réalisés	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Type de volumes bâtis (détailler en nombre)	
CONSTRUCTION D'INTERET GENERAL	.....
ABRI POUR ANIMAUX	.....
AUTRES (à préciser)	.....

2.2.8 Emplacements réservés

Des mesures conservatoires ont été adoptées afin de permettre la réalisation ou l'aménagement d'espaces ou d'équipements d'intérêt général.

L'emplacement réservé est un outil qui permet à la commune d'aménager des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ainsi que des espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme).

Tous les emplacements inscrits sont au bénéfice de la commune.

► **Les emplacements réservés n°1, 6 et 7** ont pour objet l'aménagement d'une sente piétonne. En cohérence avec l'objectif du PADD de développer le réseau piéton en périphérie du village, ces emplacements réservés d'une largeur de 2 m sont inscrits pour compléter un cheminement piéton permettant de faire un circuit autour du village.

Au sud du village, le tracé a été réfléchi en prenant compte les contraintes liées à l'exploitation des terrains agricoles : il a ainsi été conçu de manière à ne pas scinder des pâtures qui sont aujourd'hui d'un seul tenant.

La commune envisage également d'aménager un parcours de santé dans l'emprise de l'ancienne voie ferrée (ce qui ne nécessite pas d'emplacement réservé, car l'emprise est publique).

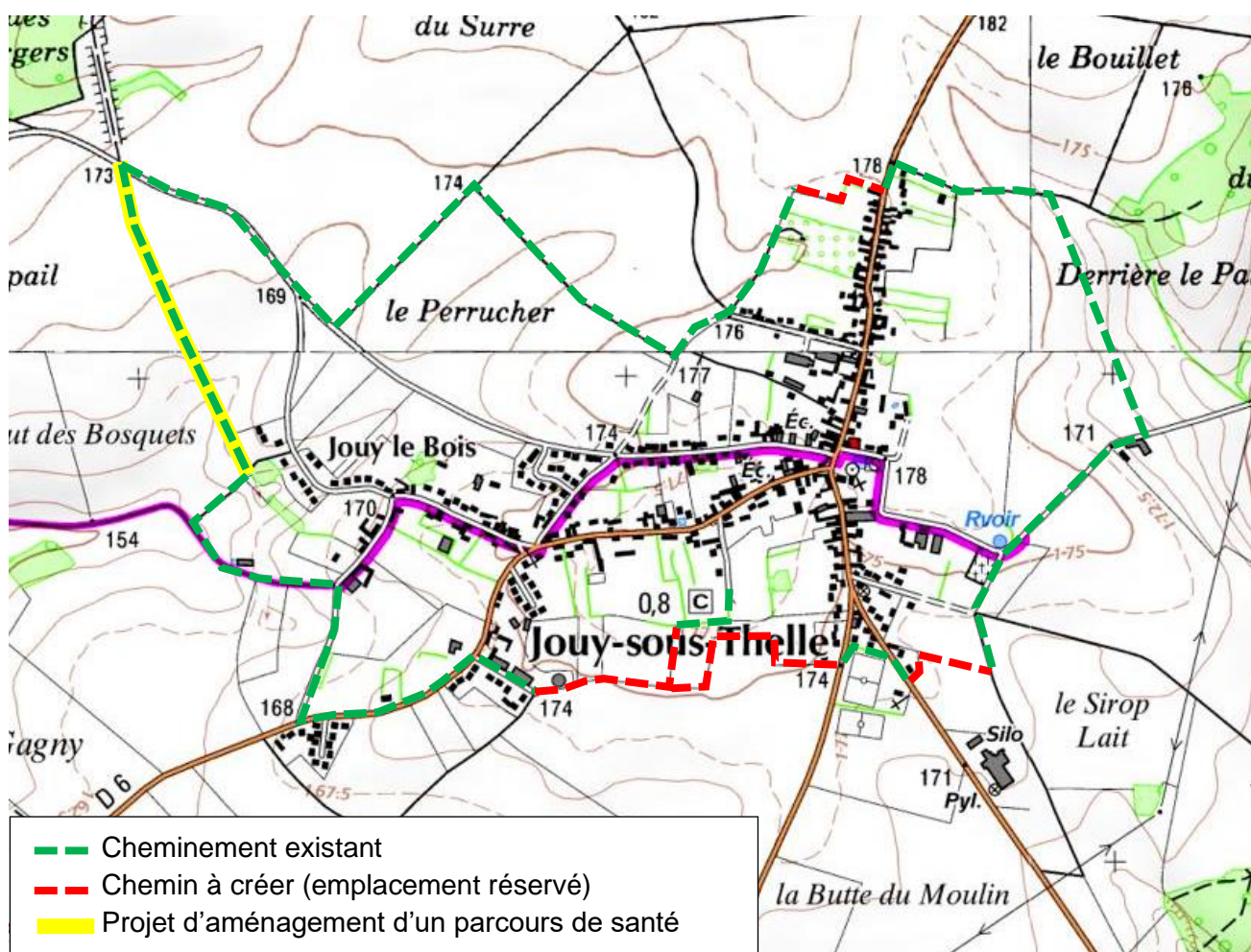


Figure 91 : Projet de développement d'un tour de village piéton

► **L'emplacement réservé n°2** a pour objet la création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales. Ce terrain se trouve dans le prolongement de la rue Mariné au niveau de l'axe d'écoulement qui se dirige vers Jouy-le-Bois, et qui a déjà occasionné des dégâts à Jouy-le-Bois. L'objectif est de réaliser un ouvrage permettant de limiter les ruissellements en aval (mare, bassin, etc.).

► **L'emplacement réservé n°3** a pour objet l'aménagement d'un ouvrage hydraulique de gestion des eaux de ruissellement. Ce terrain se trouve aussi sur l'axe de ruissellement de Jouy-le-Bois, mais plus en aval. La topographie du terrain favorise la stagnation des eaux de ruissellement, du fait de la présence d'un talus au niveau de l'ancienne voie ferrée. Par conséquent, les terrains alentours sont parfois inondés. L'objectif serait soit de faciliter l'écoulement des eaux pluviales vers l'aval, soit d'aménager un bassin de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration de l'eau.

► **Les emplacements réservés n°4 et 5** ont pour objet la création d'ouvrages de gestion des eaux pluviales. Ils sont positionnés à l'emplacement historique de mares, qui ont été supprimées. L'objectif est de recréer des mares ou bien des dispositifs d'infiltration pour améliorer la gestion des eaux pluviales.

► **L'emplacement réservé n°8** a pour objet l'extension du cimetière, afin de répondre aux besoins futurs.

► **L'emplacement réservé n°9** a pour objet la construction d'une salle polyvalente. Cette salle pourrait servir pour accueillir des activités sportives, d'où son positionnement à proximité des autres équipements sportifs de la commune. En outre, ce positionnement légèrement excentré du village permettrait d'éviter les nuisances sonores pour les habitants.

► **L'emplacement réservé n°10** a pour objet l'élargissement de la voie au niveau d'un virage dangereux, sur la route entre les Horgnes et Porcheux.

► **L'emplacement réservé n°11** a pour objet la création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales. L'objectif est de créer un dispositif d'infiltration.

2.2.9 Servitudes d'utilité publique

Toutes les servitudes d'utilité publique grevant le territoire communal de Jouy-sous-Thelle ont été recensées et présentées dans le chapitre 1.2.19.1 du présent rapport. L'ensemble de ces éléments, ont été reportés dans un document annexe intitulé "Servitudes d'Utilité Publique" ; les fiches techniques des servitudes complètent l'annexe.

2.2.10 Nuisances acoustiques des transports terrestres

La commune de Jouy-sous-Thelle n'est concernée par aucune infrastructure de transport terrestre classée au titre du bruit.

3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN

3.1 Préambule

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus municipaux, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en œuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est « agréable » et ses paysages de « qualité » : la mise en œuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme devra donc se faire en restant vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments « sensibles » et « fragiles », très facilement dégradables.

3.2 Implications

Les implications sont d'ordre financier.

La commune devra acquérir les emplacements réservés que le document lui attribue pour la réalisation des ouvrages ou espaces publics.

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de la Taxe d'Aménagement (TA) pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),
- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,
- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général, (si dans celles-ci la TA n'est pas applicable) et dans lesquelles un Projet Urbain Partenarial (PUP) aura été décidé par le Conseil Municipal (cf. l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme).

3.3 Actions d'accompagnement

3.3.1 Action foncière

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

À cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a la possibilité d'user du Droit de Préemption Urbain (DPU) qui permet la réalisation d'acquisition d'opportunité sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'extension future (AU) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

D'autres moyens juridiques : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière, peuvent également être engagés.

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non et les espaces naturels.

À ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'État.

3.3.2 Gestion de l'espace

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

À cette fin, elle peut mettre en œuvre tous les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte, et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, toutes les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

3.4 Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur

3.4.1 Milieux naturels

Consciente des enjeux liés au thème de l'environnement, la commune a souhaité que le PLU mette en œuvre des outils règlementaires pour garantir, dans les années à venir, une fonctionnalité performante des continuités écologiques, une biodiversité préservée et enrichie et un équilibre des milieux naturels sensibles.

Par la définition d'une zone N couvrant les vallons qui entaillent le plateau et les principaux boisements, le PLU reconnaît la qualité écologique de ces milieux spécifiques (continuités écologiques, zones à dominante humide, axes de ruissellement) et limite très fortement les occupations du sol qui y sont autorisées pour les préserver.

Par le classement des bois au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme (sauf ceux soumis de plus de 4 ha, qui sont déjà protégés), les auteurs du PLU ont souhaité préserver les interfaces et le réseau d'échanges entre plusieurs milieux support d'une biodiversité à part entière.

Par la protection des principaux éléments végétaux (haies) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU préserve les espaces pouvant servir de support pour l'habitat et/ou les déplacements de la faune et de la flore.

Le PLU s'attache parallèlement à éviter le mitage de l'espace naturel en favorisant un développement et un renouvellement urbains à l'intérieur de périmètres cohérents et compacts, conformément aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU). En termes de développement urbain, le PLU programme deux secteurs de développement situés dans la continuité du village, dans un souci de cohérence de la forme urbaine. Ces deux sites ne sont concernés par aucun périmètre de reconnaissance environnementale.

Les sites Natura 2000 situés à proximité du territoire communal ont été identifiés dans le diagnostic (1.2.5.4). Les dispositions du PLU ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations de gestion des habitats et des espèces définies dans les DOCOB. En effet, la grande majorité de ces objectifs sont à appliquer directement au sein des périmètres des sites Natura 2000, lesquels ne sont pas présents sur le territoire de Jouy-sous-Thelle. De plus, nombreuses sont les dispositions qui ne peuvent être reprises directement dans un PLU (mode de gestion des espaces agricoles et forestiers, types de cultures, essences plantées,...). Le développement de l'urbanisation envisagé sur la commune ne concerne pas les terrains répertoriés en site Natura 2000 ; de ce point de vue l'impact du PLU est nul.

Par ailleurs, dans le cadre de l'examen au cas par cas prévu à l'article R.104-8 du Code de l'Urbanisme, la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 10 septembre 2019 indique que la procédure d'élaboration du PLU de Jouy-sous-Thelle n'est pas soumise à évaluation environnementale.

3.4.2 Paysage

L'analyse du relief, de l'occupation du sol et des principales voies de communication terrestre, est un moyen pour comprendre, expliquer et gérer à travers le Plan Local d'Urbanisme, les sites et paysages. Tout changement de l'une de ces composantes peut entraîner un bouleversement irréversible du paysage. C'est pourquoi, il importait de les repérer, afin de les maintenir, les gérer et les utiliser à des fins économiques, de loisirs ou tout simplement au maintien de la qualité du cadre de vie.

Le présent document s'est attaché à déterminer la répartition des grandes entités paysagères et à les reconnaître par un classement approprié (zones A et N). Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques d'un territoire situé au sein du plateau de Thelle. Il en présente donc les composantes : un paysage de plateau agricole entaillé localement par plusieurs vallons secs.

Le paysage agricole est issu des activités humaines qui entretiennent les milieux. Le maintien de l'activité agricole recherchée au travers des dispositions du PLU est un garant de la pérennisation des paysages de cultures et d'herbages rattachés aux activités. Le classement en zone agricole d'environ 77 % du territoire communal offre des conditions favorables à la poursuite de l'activité sur le territoire.

Le classement en zone naturelle des vallons et des principaux boisements vise à limiter fortement les droits à construire dans des secteurs réputés pour leur qualité naturelle, et leur exposition aux risques (ruissellement).

Autrement, ce sont aussi des éléments paysagers plus ponctuels qui sont relevés à l'image des calvaires ; ou encore des haies, qu'elles soient situées au sein du plateau agricole (tracé de l'ancienne voie ferrée), ou au pourtour des secteurs bâtis (lisière végétale). Ces éléments sont protégés par le règlement du PLU. Lorsque les lisières sont peu végétalisées, le PLU prévoit l'obligation de réaliser des plantations pour améliorer l'intégration paysagère du bâti.

Par ailleurs, le projet de développement de la commune a pris en compte la sensibilité paysagère du territoire. Pour assurer l'intégration du village dans le grand paysage, le règlement impose des clôtures végétales au niveau des limites entre les zones urbaines et la zone agricole.

Les zones d'extension future sont localisées de manière à occasionner le moins d'impact possible, et à harmoniser la forme actuelle du village : elles se situent dans la continuité du village, et sur des sites très peu visibles depuis les grands axes de communication.

En outre, pour les bâtiments agricoles autorisés en zone A, le respect de teintes du nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle pour les profilés divers facilitera leur intégration paysagère.

3.4.3 Ressource en eau

Par le classement en zone N de la « zone à dominante humide » identifiée sur le territoire communal, et le règlement restrictif instauré dans cette zone, le PLU s'assure que le développement futur ne portera pas atteinte aux zones humides.

Par ailleurs, les dispositions du PLU veillent à la gestion des eaux pluviales en favorisant une gestion à la parcelle. Il s'agit ainsi d'éviter une augmentation des quantités à traiter et des éventuelles charges polluantes rejetées dans les milieux. En outre, plusieurs emplacements réservés ont été inscrits pour la création d'ouvrages de gestion des eaux pluviales, afin d'améliorer la situation actuelle.

S'agissant de l'assainissement des eaux usées, le déploiement du réseau collectif est prévu d'ici 3 à 5 ans, sur le village principal. Le développement programmé s'effectuera principalement au niveau du village, garantissant ainsi un bon traitement des eaux usées. La future station d'épuration de 12 700 EH 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-Ibouviillers (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).

Concernant la ressource en eau, la commune de Jouy-sous-Thelle est alimentée en eau potable par un réseau dont la gestion est intercommunale. L'eau potable distribuée dans la commune provient du captage situé sur la commune du Mesnil-Théribus. L'eau est réputée de bonne qualité.

Enfin, le territoire de Jouy-sous-Thelle n'est concerné par aucun périmètre de protection de point de captage d'eau potable.

3.4.4 Cadre bâti

De la même manière que pour les paysages, une analyse précise du cadre bâti et des espaces publics (place, rue, etc.) est indispensable. L'observation de l'existant est souvent le seul moyen de faire évoluer le cadre bâti tout en le respectant, par l'établissement d'un constat servant de base de réflexion pour la réalisation des projets à venir.

Le tissu bâti de Jouy-sous-Thelle se caractérise par un secteur où le bâti ancien domine, mais qui a été densifié au moyen d'habitat pavillonnaire, d'où une grande hétérogénéité et des secteurs pavillonnaires. Le hameau des Horgnes présente également un tissu mixte, mais peu dense. Les dispositions réglementaires tiennent compte de ces caractéristiques, notamment par la détermination de zones urbaines spécifiques à chacun de ces « quartiers » (UB, UD et UH) avec des règles adaptées quant à l'implantation, la volumétrie et l'aspect extérieur des clôtures. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions sont relativement similaires pour qu'il y ait une certaine harmonie sur le village. De manière générale, les moyens réglementaires mis en œuvre dans le cadre du PLU doivent être appréhendés comme des actions de sauvegarde des caractéristiques de l'architecture ancienne (matériaux employés, couleurs, dimensions des ouvertures, pentes de toitures, etc.), mais aussi comme un moyen d'affirmer des images urbaines futures. Il est rappelé que l'Architecte des Bâtiments de France, dans le périmètre de protection des monuments historiques, peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées dans le règlement du PLU, afin d'assurer l'intégration des constructions dans le contexte urbain.

Outre ces éléments réglementaires, l'ambition d'accueillir plus de 50 % des futurs logements en renouvellement urbain par densification de l'existant, répond à la volonté de privilégier un développement et un renouvellement urbains au sein de la partie agglomérée, de manière à modérer la consommation de l'espace et à conforter la cohésion de l'enveloppe bâtie. Le PLU s'attache ainsi à éviter le mitage de l'espace agricole et naturel en favorisant un développement et un renouvellement urbains à l'intérieur d'un périmètre cohérent et compact, conformément aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU), et de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle 2).

En ce qui concerne la zone 1AU, le projet veille à garantir une bonne insertion de l'urbanisation dans la trame urbaine, et en édictant les mêmes règles architecturales que pour les autres secteurs pavillonnaires de la commune.

3.4.5 Développement, économie, vie locale et logement

Le territoire de Jouy-sous-Thelle s'inscrit dans l'aire du SCOT du Vexin Thelle, document supra-communal qui planifie une vision partagée d'un territoire où chaque commune adhérente est un acteur. A l'échelle du SCOT, Jouy-sous-Thelle fait partie des bourgs relais, car elle est dotée de commerces et de services de proximité. Par conséquent, le SCOT permet à la commune un développement résidentiel assez important. Il encourage également la commune à maintenir et renforcer les commerces, services et équipements présents sur le territoire.

Dans ce contexte, la commune prévoit un développement résidentiel assez soutenu (+0,88 % par an sur la période 2016-2030) qui permettra de renouveler la population et de maintenir les équipements et les commerces. Cela équivaut à la production d'environ 90 logements sur 15 ans,

afin d'une part d'accueillir la population nouvelle, et d'autre part de compenser le desserrement des ménages.

Si on estime que dans quinze ans la taille moyenne des ménages sera de 2,4 personnes/ménage en 2030, alors, sur les 90 nouveaux logements, 34 logements permettront de maintenir la population de 2016 (l'année 2016 est prise comme année de référence, car il s'agit des dernières statistiques INSEE disponibles). Les 56 autres logements permettront d'accueillir une population nouvelle, et la population communale pourrait alors atteindre 1 064 habitants en 2030. Par conséquent, en quinze ans, le territoire communal pourrait accueillir 134 nouveaux habitants. Le projet prévoit un développement résidentiel qui s'appuiera, pour environ 60 % sur du renouvellement urbain à l'intérieur des périmètres actuellement agglomérés (densification), et pour environ 40 % sur des projets d'extension urbaine (deux zones à urbaniser).

Dans le domaine de l'économie, Jouy-sous-Thelle ne compte pas de zone d'activités à proprement parler. Dans le respect du SCOT, aucune zone n'est prévue au PLU pour l'accueil d'une zone d'activité. Toutefois, en cohérence avec le SCOT, la commune envisage une opération mixte sur la zone 2AUm, qui regrouperait habitat, équipements publics, voire commerces de proximité.

En ce qui concerne le tissu urbain en général, le PLU vise un maintien des activités en place (commerces, services, artisanat, etc.), voire leur développement dans le bourg (dans des conditions adaptées au contexte rural de la commune) afin d'encourager la création d'emplois sur le territoire et ainsi concilier sur place une vie professionnelle et personnelle, facteur favorisant la limitation des déplacements.

L'économie agricole est soutenue grâce à une protection stricte de la zone agricole et à la définition de règles qui permettent aux exploitations en place de se développer.

D'autre part, la commune affirme la volonté d'améliorer les équipements du bourg, notamment par une réflexion sur les voies douces et par l'ambition d'accueillir une salle polyvalente. Cela se traduit dans le PLU par l'inscription de plusieurs emplacements réservés (aménagement d'un tour de village, salle polyvalente). Ainsi, le projet de PLU veille à répondre aux besoins de la population actuelle et future, que ce soit en termes de logements, d'équipements, d'activités, ou de cadre de vie.

3.4.6 Risques et nuisances

Le diagnostic a révélé que Jouy-sous-Thelle est principalement concernée par la problématique des risques hydrauliques. Leur prise en compte s'est traduite par le classement en zone naturelle de l'ensemble des axes de ruissellement, à l'exception de la partie urbanisée de Jouy-le-Bois. Ce secteur a été identifié au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme (des inondations ont déjà eu lieu par le passé). Pour éviter d'exposer davantage de biens et de personnes, toute construction y est interdite à l'exception des annexes aux habitations existantes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², et dont le plancher est surélevé par rapport au terrain naturel.

Par ailleurs, le territoire serait concerné par la présence possible de cavités. Un rappel a été effectué à ce sujet dans le règlement du PLU, pour attirer l'attention des pétitionnaires.

Concernant les nuisances, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies sur un secteur sensible du fait de la proximité d'une activité générant du bruit : ces OAP visent à préserver une zone tampon entre l'activité et les futures constructions.