

DEPARTEMENT DE L'OISE

••••

COMMUNE DE JOUY-SOUS-THELLE

••••

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE JOUY-SOUS-THELLE**

••••

ENQUETE PUBLIQUE

DU SAMEDI 17 OCTOBRE AU SAMEDI 21 NOVEMBRE 2020

••••

**AVIS ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

SOMMAIRE

1. CONTEXTE GENERAL.....	2
1.1 Contexte territorial	2
1.2 Principales mesures intervenues avant l'ouverture de l'enquête publique	3
1.3 Modalités de réception du public	4
1.4 Cadre juridique et réglementaire	4
1.5 Caractéristiques principales du projet	5
2. FONDEMENTS DE LA REFLEXION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	7
2.1 Le commissaire-enquêteur ayant constaté	7
2.2 Le commissaire-enquêteur ayant examiné et analysé	9
2.3 Le commissaire-enquêteur ayant considéré.....	9
3. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	12

1. CONTEXTE GENERAL

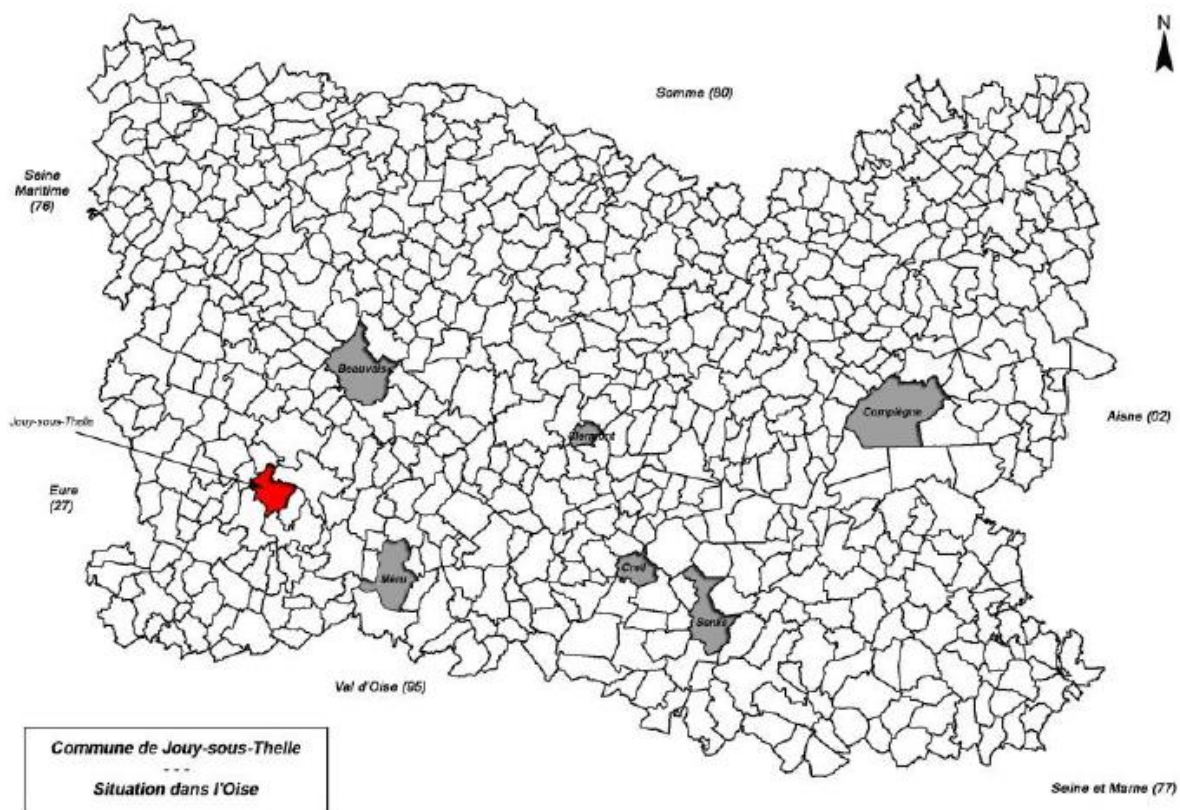
1.1 Contexte territorial

La mission qui m'a été confiée par Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens est de conduire l'enquête publique portant sur l'élaboration du PLU de Jouy-sous-Thelle.

Située au Sud-Ouest du département de l'Oise et sur le plateau de Thelle, Jouy-sous-Thelle est une petite commune rurale de 1 030 habitants (population INSEE 2016), sur un territoire d'environ 12,8 km² située à 20 kilomètres de Beauvais et 18 kilomètres de Méru.

Elle est limitrophe des communes de La Corne-en-Vexin, Les hauts-Talican, La Houssoye, Le Mesnil-Théribus, Monchevreuil et Porcheux.

Jouy-sous-Thelle appartient à la Communauté de Communes du Vexin-Thelle.



Position de Jouy-sous-Thelle dans l'Oise

Source : rapport de présentation du PLU de Jouy-sous-Thelle

La commune est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Vexin-Thelle approuvé le 16 décembre 2014 et modifié le 07 février 2019.

D'un point de vue environnemental, la commune de Jouy-sous-Thelle n'est pas concernée par des zones Natura 2000. Elle est néanmoins concernée par la présence d'un corridor écologique potentiel intra ou inter forestier qui longe la limite ouest du territoire (bois du Four à Chaux).

Les prairies présentes à l'extrémité Est du territoire sont concernées par la présence d'une zone à dominante humide sur un petit secteur. Ce dernier correspond à la partie aval d'un vallon dirigeant les eaux vers le ru du Mesnil.

77,5% du territoire reste à vocation agricole, 16,27% des espaces naturels, 6% des espaces urbanisés et 0,2% des espaces à urbaniser (zones AU).

Les activités agricoles sont encore très présentes sur Jouy-sous-Thelle. On dénombre aujourd'hui 5 sièges d'exploitation sur la commune (dont une pension de chevaux).

La coopérative agricole AGORA située au sud du Village, rue du Stade est une installation classée soumise à autorisation et génère des périmètres de danger. Deux bâtiments d'élevage ont également été recensés sur le territoire communal. Des périmètres d'éloignement sont rattachés à ces deux bâtiments (périmètre de 50 m – Règlement Sanitaire Départemental).

La surface agricole utile des exploitants siégeant sur Jouy-sous-Thelle s'élève à 868 hectares en 2010. L'espace agricole est composé de terres labourables (856 hectares) et de 12 hectares de prairies. Vis-à-vis des pratiques agricoles, les cultures céréalières sont les plus pratiquées.

Concernant les commerces et services de proximité, Jouy-sous-Thelle dispose d'une boulangerie, d'une boucherie, d'une pharmacie, d'une auto-école, de deux garages, d'un bureau de Poste, d'un salon de coiffure et d'une épicerie ambulante. Ces commerces et services de proximité se concentrent dans le centre ancien du village le long des RD3 et 6.

1.2 Principales mesures intervenues avant l'ouverture de l'enquête publique

L'objet de l'enquête publique était d'assurer l'information et la participation du public vis-à-vis de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Jouy-sous-Thelle.

Le PLU couvre entièrement le territoire communal.

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

Les objectifs poursuivis de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sont de :

- Préserver l'environnement et les terres agricoles,
- Augmenter la population tout en gardant le cadre de vie.

La commune a ainsi organisé une enquête publique en vue d'assurer l'information et la participation du public dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Jouy-sous-Thelle conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et peuvent conduire à modifier le projet avant son approbation.

L'arrêt projet du PLU a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal de Jouy-sous-Thelle en date du 04 mars 2020.

Ce projet arrêté a ensuite été notifié aux Personnes Publiques Associées avec des envois effectués en date du 05 juin 2020.

La saisine de l'autorité environnementale a bien été réalisée. Cette demande a été reçue par la mission régionale de l'autorité environnementale en date du 15 juillet 2019.

La mission régionale de l'autorité environnementale a dispensé le projet de PLU de Jouy-sous-Thelle d'une évaluation environnementale stratégique en date 10 septembre 2019.

C'est dans ce contexte que Monsieur le Maire a ordonné la mise en enquête publique de l'élaboration du PLU de Jouy-sous-Thelle par arrêté en date du 21 septembre 2020.

L'enquête publique a donné lieu à trois permanences du commissaire-enquêteur, Monsieur Sylvain DUBOIS, désigné par le tribunal administratif d'Amiens en date du 03 septembre 2020 par la décision n°E20000075/80.

1.3 Modalités de réception du public

L'enquête publique s'est déroulée durant 36 jours consécutifs du samedi 17 octobre au samedi 21 novembre 2020.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Jouy-sous-Thelle :

- Samedi 17 octobre 2020, de 10h00 à 12h00,
- Vendredi 06 novembre 2020, de 17h00 à 19h00,
- Samedi 21 novembre 2020, de 10h00 à 12h00.

Durant toute l'enquête, le dossier ainsi que le registre d'enquête étaient à la disposition du public en mairie de Jouy-sous-Thelle durant les heures d'ouverture au public. Le dossier était également disponible en mairie depuis un poste informatique.

La réception des observations du public a également été rendue possible par la voie dématérialisée à travers l'adresse électronique de la commune : mairie.jouysoushelle@wanadoo.fr

Durant ces permanences, le commissaire enquêteur a donné toutes les explications nécessaires au public pour la bonne compréhension du dossier.

D'autre part, le dossier d'enquête publique était consultable depuis le site internet de la commune : www.jouysoushelle.fr.

1.4 Cadre juridique et réglementaire

Code de l'urbanisme – partie législative

Articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme

Code de l'urbanisme – partie réglementaire

Articles R.152-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme

Code de l'environnement – partie législative

Articles L.123-1 à L.123-19 concernant le champ d'application et objet de l'enquête publique

Code de l'environnement – partie réglementaire

Articles R.123-1 à R.123-33 qui déterminent le champ d'application de l'enquête publique

Délibérations

Délibération du Conseil Municipal de Jouy-sous-Thelle en date du 20 juin 2014 concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation.

Débats sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU organisés au sein du Conseil Municipal les 08 novembre 2016, 02 juin 2017 et 14 septembre 2018.

Délibération du Conseil Municipal de Jouy-sous-Thelle en date du 04 mars 2020 tirant le bilan de la concertation organisée du 21 juillet 2017 au 11 février 2020 inclus selon les modalités fixées par la délibération du Conseil Municipal du 20 juin 2014.

Délibération du Conseil Municipal de Jouy-sous-Thelle en date du 04 mars 2020 arrêtant le projet de PLU.

Arrêté

Arrêté en date du 21 septembre 2020 prescrivant l'enquête publique sur le projet de révision du PLU de Jouy-sous-Thelle.

1.5 Caractéristiques principales du projet

Nature du projet

Le projet consiste à élaborer le Plan Local d'Urbanisme de Jouy-sous-Thelle.

La commune de Jouy-sous-Thelle ne dispose actuellement d'aucun document d'urbanisme.

La commune était antérieurement couverte par un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 25 avril 1995.

Le Plan d'Occupation des Sols était donc encore en vigueur jusqu'au 27 mars 2017 conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014.

Cette loi prévoit en effet une caducité des POS au 27 mars 2017 pour les communes dotées d'un POS et en cours d'élaboration d'un PLU. Le Règlement National d'Urbanisme s'applique ensuite jusqu'à l'approbation du PLU et le respect des formalités le rendant exécutoire.

Caractéristiques du projet

La commune de Jouy-sous-Thelle est identifiée au sein du SCoT du Vexin-Thelle comme un bourg relais. C'est pourquoi la commune envisage l'accueil d'environ 90 logements d'ici 2030 en vue de conforter ce rôle.

Les logements produits seront accueillis en priorité dans l'enveloppe urbaine et sur deux secteurs d'extension périphériques situés au niveau de la rue du Fayel et à l'Est de la rue Saint-Michel. Sur ce dernier secteur, les élus ont souhaité le dédier à une zone mixte pouvant accueillir des équipements d'intérêt général (groupe scolaire, maison de retraite), de l'habitat, voire des activités (commerces, services, etc...).

Plus de la moitié de l'objectif communal en matière de production de logements se situe à l'intérieur de la trame bâtie du village et du hameau (environ 54 logements).

Il restera ainsi à produire environ 36 logements au sein des zones à urbaniser périphérique (zone 1AUh et 2AUm) : la zone 1AUh située au niveau de la rue du Fayel a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager pour 15 lots à bâtir. Il restera ainsi une vingtaine de logements à prévoir sur la zone 2AUm situé au niveau de la rue Saint-Michel.

La zone 2AUm présente une superficie de 2 hectares, dont on estime qu'environ 40% seront dédiés aux équipements (0,8 ha). Le potentiel dédié à l'habitat est estimé à 1,2 hectares, soit un potentiel de 18 à 22 logements avec une densité comprise entre 15 et 18 logements par hectare.

D'autre part, les élus ont souhaité préserver la valeur agricole des terres qui sont peu sensibles d'un point de vue paysager ou environnemental via un classement en zone agricole (Zone A). C'est pourquoi la majorité du plateau agricole qui présentent de grandes parcelles cultivées a été classée en zone agricole.

Les vallons qui entaillent le plateau, les principaux boisements et le corridor écologique potentiel qui longe le territoire, en limite ouest ont été classés en zones naturelles (Zones N). Ce classement permet ainsi de préserver le caractère naturel de ces espaces et de préserver l'intérêt paysager ou écologique de ces lieux.

Analyses détaillées du projet

Pour être complet, le PLU arrêté se doit de comprendre l'ensemble des éléments prévus à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme c'est-à-dire :

- Un rapport de présentation,
- Un projet d'aménagement et de développement durables,
- Des orientations d'aménagement et de programmation,
- Un règlement,
- Des annexes.

Ces documents ont fait l'objet d'une analyse détaillée dans le rapport d'enquête publique.

2. FONDEMENTS DE LA REFLEXION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

2.1 Le commissaire-enquêteur ayant constaté

- **Le bon déroulement de l'enquête en ce qui concerne :**

-la publicité du projet et l'information du public largement assurées : cette publicité a été effectuée par publication, plus de quinze jours avant son ouverture, d'un avis réglementaire dans les annonces légales de deux journaux diffusés dans le département de l'Oise (*Le Courrier Picard* et *Le Parisien*). Les publications ont été effectuées le 28 septembre et le 19 octobre 2020 pour *Le Courrier Picard* et le 29 et 30 septembre et le 17 et 19 octobre 2020 pour *Le Parisien*. (Annexes n°9 et 10, du rapport d'enquête publique).

-l'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux d'affichage légale de la commune. Par ailleurs, cette dernière a informé ses administrés de l'organisation de la présente enquête via le site internet de la commune : www.jouysoushelle.fr.

Monsieur le Maire de Jouy-sous-Thelle a attesté l'affichage de l'avis d'enquête, par production d'un certificat d'affichage, en date du 24 novembre 2020 (Cf. Annexe 12, du rapport d'enquête publique).

-Le siège de la permanence (Mairie de Jouy-sous-Thelle) disposait d'un dossier complet d'enquête en format papier ainsi qu'un registre d'enquête publique, facilement consultable. Le dossier était également consultable depuis un poste informatique disponible en Mairie.

Vis-à-vis du contexte sanitaire, la commune avait pris toutes les dispositions permettant d'accueillir la population en respectant les gestes barrières recommandées (port du masque obligatoire, mise à disposition de gel hydroalcoolique, désinfection des lieux, respect des distances etc....).

-le projet de PLU était également consultable depuis le site internet de la commune.

- La réception des observations du public a également été rendue possible par la voie dématérialisée à travers l'adresse électronique de la commune : mairie.jouysoushelle@wanadoo.fr

Monsieur le Maire de Jouy-sous-Thelle a attesté sur l'honneur, en date du 24 novembre 2020, de la non réception de courriers postaux à l'adresse de la Mairie ou de courriers électronique sur l'adresse mail indiquée ci-dessus (Cf. Annexe 13, du rapport d'enquête publique).

-en date du 5 juin 2020, la commune de Jouy-sous-Thelle a notifié le projet de PLU arrêté en Conseil Municipal à l'ensemble des Personnes Publiques Associées en les invitant à formuler leur avis dans un délai de 3 mois.

Les services suivants ont donc été consultés : L'Architecte des Bâtiments de France, l'Agence Régionale de Santé, la Chambre de commerce et d'industrie de l'Oise, la Communauté de Communes du Vexin-Thelle, le Centre Régional de la Propriété Forestière des Hauts de France, la Chambre d'Agriculture de l'Oise, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Oise, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, le Conseil Départemental de l'Oise, le Conseil Régional des Hauts-de-France, la Direction Départementale des Territoires (délégation Ouest de Beauvais, ainsi que le service de l'aménagement de l'urbanisme et de l'énergie et le service environnement eau et forêt), la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement, les mairies de La Corne-en-Vexin, La Houssoye, Le Mesnil Théribus, Les Hauts-Talican, Monchevreuil, Porcheux, La Préfecture de l'Oise, la SA HLM du Beauvaisis, le Syndicat Mixte Assainissement des Sablons, le Syndicat Mixte des Transports Collectifs de l'Oise, le Syndicat d'Énergie de l'Oise, le Syndicat des Eaux de Jouy-sous-Thelle, le Syndicat de la Haute Vallée de la Troësne, le Syndicat Mixte du Pays du Vexin Sablons Thelle.

La saisine de l'autorité environnementale a bien été réalisée. Cette demande a été reçue par la mission régionale de l'autorité environnementale en date du 15 juillet 2019.

La mission régionale de l'autorité environnementale a dispensé le projet de PLU de Jouy-sous-Thelle d'une évaluation environnementale stratégique en date 10 septembre 2019.

- **L'organisation d'une consultation publique préalablement à la présente enquête via les modalités de concertation définies par la délibération du 20 juin 2014 :**
 - Mis à la disposition du public en Mairie, d'un dossier d'études aux heures d'ouverture au public accompagné d'un registre destiné à recueillir les observations des habitants ;
 - Diffusion dans tous les foyers de la commune d'une note générale d'information sur le projet d'élaboration du PLU et de ses orientations ;
 - Organisation d'une réunion publique pour la présentation du projet et recueillir les avis et les observations de la population.

La concertation s'est ainsi déroulée du 21 juillet 2017 au 11 février 2020 selon les modalités de concertation fixées dans la délibération de prescription du PLU.

Durant cette période, 6 remarques ont été inscrites sur le registre destiné à recueillir les observations des habitants. La commune a par ailleurs pris en considération l'ensemble des remarques inscrites sur ce registre (cf. Annexe n°4 du rapport d'enquête publique).

Aucun courrier, ni mail concernant l'élaboration du PLU n'a été reçu par la commune.

Une réunion publique a été organisée le 3 octobre 2019 afin de présenter les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Une note d'information sur le PLU et ses orientations générales a été diffusée à tous les foyers de la commune en septembre 2019.

- **La régularité de la tenue de trois permanences au sein de la Mairie de Jouy-sous-Thelle.** 9 personnes rencontrées par le commissaire enquêteur ont été reçues lors des 3 permanences. 5 observations sont parvenues dans le délai de l'enquête sur le registre d'enquête disponible en mairie (dont deux courriers remis en main propre annexés au registre d'enquête).

Ces observations ont été reprises dans le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur réalisé suite à la clôture de l'enquête publique.

La commune a ainsi répondu à ces observations dans son mémoire en réponse en date du 08 décembre 2020 (cf. Annexe 8 du Rapport d'enquête publique).

2.2 Le commissaire-enquêteur ayant examiné et analysé

- Tous les documents soumis à enquête publique,

2.3 Le commissaire-enquêteur ayant considéré

- **Que le dossier d'enquête était lisible et pédagogique,**
- **La compatibilité du projet de PLU avec les documents élaborés à l'échelle supra communale : le schéma de cohérence territoriale du Vexin-Thelle et le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie.**

D'après les analyses effectuées des pages 20 à 31 du rapport d'enquête publique, le présent projet de PLU est compatible avec ces deux documents.

- **Sur les principaux documents soumis à l'enquête :**
 - **Vis-à-vis du rapport de présentation** : Ce document est très illustré, agréable à lire et à consulter. Il est par ailleurs clair et permet de comprendre le projet et les dispositions mises en œuvre pour sa réalisation.

Quelques modifications semblent néanmoins nécessaires : Il conviendrait de compléter le paragraphe portant sur la défense incendie, en précisant que les mares présentes dans la rue Saint-Michel et la rue des Puits peuvent participer à la défense incendie du village de Jouy (p.94 à 96 du rapport de présentation du projet de PLU). Par ailleurs, il conviendrait de modifier l'identification des dents creuses sur le hameau des Horgnes en intégrant la parcelle n°71, section D au lieu-dit « Les Horgnes Nord ».

- **Vis-à-vis du projet d'aménagement et de développements durables (PADD)** : au regard de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD du PLU de Jouy-sous-Thelle semble complet.
- **Concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** : l'OAP n°1 est cohérente avec la volonté politique affichée dans le PADD selon laquelle le PLU se devra de « *Protéger les haies et d'envisager d'en planter d'autres* » ou encore de « *veiller à l'intégration paysagère des constructions, notamment en cas de développement en extension* ». (Page n°3 du PADD).

L'OAP de la rue Fayel favorise l'intégration paysagère des futures constructions par la réalisation de plantations entre la zone urbaine et la zone agricole cultivée.

L'OAP de la rue Beauséjour a pour principal objet de maintenir une zone tampon entre les futures habitations et les activités présentes le long de la rue Saint-Michel. Cette volonté est cohérente avec celle affichée dans le PADD (Page n°8) : « *Maintenir, si possible, une zone tampon entre l'habitat et les activités générant des nuisances sonores* ».

- **Concernant le règlement écrit** : ce dernier est lisible, accessible et complet. Les dispositions réglementaires sont adaptées au contexte de chaque zone. La justification des règles adoptées est pédagogique au sein du rapport de présentation.

- **Concernant le règlement graphique** : Les mares présentes au niveau de la rue Saint-Michel et de la rue des Puits pourraient faire l'objet d'une préservation au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
On observe une variation globale de la superficie des zones urbaines (zone UB et UD) entre le zonage du POS et le présent projet de PLU (cf. pages N°143, 144 et 150 du rapport de présentation du présent projet de PLU).
L'analyse comparative du présent zonage avec celui du POS (pages n°15 et 16 du rapport de présentation) indique que cette augmentation est imputable à l'intégration de fonds de parcelles privées. L'exclusion de ces jardins résidentiels de la zone agricole permet à leurs propriétaires d'y aménager des annexes dans des conditions très encadrées (1 annexe par logement et inférieure à 30 m²). La zone agricole sera ainsi exclusivement réservée à un strict usage agricole.

Suite aux remarques du commissaire enquêteur, le maître d'ouvrage souhaite faire évoluer son projet sans remise en cause de l'économie générale du projet et des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Dans son mémoire en réponse, le Maître d'Ouvrage souhaite notamment faire évoluer les éléments suivants :

- *Les mares pourraient être protégées (rue Saint-Michel et des Puits).*

- *Le paragraphe du rapport de présentation concernant la défense incendie sera complété afin d'indiquer que les mares présentes dans la rue Saint-Michel et la rue des Puits peuvent participer à celle-ci.*

- *La cartographie des potentialités de développement pourra être rectifiée.*

- **Les réponses du Maître d’Ouvrage aux avis des Personnes Publiques Associées** : Un quart des PPA consultés (7/29) a transmis une réponse sur le projet soumis à l’enquête.

Sur les 7 avis reçus :

- 2 donnent un avis favorable au projet (la commune de la Houssoye et la commission départementale de la préservation des espaces naturels vis-à-vis des STECAL),
- 2 donnent un avis favorable avec réserves (la Communauté de Communes du Vexin-Thelle et la Direction Départementale des Territoires de l’Oise),
- 2 donnent un avis défavorable (l’Unité Départementale de l’Architecture et du Patrimoine de l’Oise et la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers vis-à-vis du règlement de la zone A),
- 1 exprime des remarques ou des recommandations (Conseil Départemental de l’Oise).

Suite aux avis reçus des Personnes Publiques Associées, le Maître d’Ouvrage souhaite faire évoluer son projet sans remise en cause de l’économie générale du projet et des orientations du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Dans son mémoire en réponse, le Maître d’Ouvrage souhaite notamment faire évoluer les éléments suivants :

- Concernant le rapport de présentation :
 - Le SRADDET pourrait être évoqué ;
 - Des indicateurs de suivi de la consommation d’espaces pourraient être ajoutés pour la zone 2AU ;
 - Les risques majeurs détaillés sur la fiche communale du site www.georisques.gouv.fr pourront être repris dans le rapport ;
 - La notion de covoiturage pourra être abordée ;
 - Les comptages de trafic sur les routes départementales pourront être mis à jour
- Concernant le règlement graphique (plan de zonage) :
 - Les mares pourraient être identifiées sur le plan et protégées ;
 - L’emplacement réservé n°6 pourra être modifié ;
- Concernant le règlement écrit :
 - Le règlement pourrait recommander la perméabilité des clôtures ;
 - Les références aux OAP seront supprimées de la zone UB et ajoutées en zone UD ;
 - Il pourrait être précisé, au sein de la zone agricole (zone A) que les annexes aux habitations doivent être implantées à moins de 30 m de l’habitation existante
 - Il pourrait être précisé que les éléments verticaux correspondent aux façades et que les matériaux traditionnels sont la brique pleine, la pierre de taille, le moellon, le silex au sein des sections II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères de chaque zone.
- Concernant les annexes :
 - Les plans d’alignement du Conseil Départemental seront annexés au PLU.

- **Les observations émises sur le registre de Jouy-sous-Thelle au cours de l'enquête et les réponses apportées par le maître d'ouvrage affirmant sa volonté de :**
 - Limiter le développement urbain sur le hameau des Horgnes ;
 - Déplacer le tracé de l'emplacement réservé n°6 plus au sud afin de recréer une sente aujourd'hui disparue ;
 - Favoriser le renouvellement urbain d'un terrain d'environ 3500 m² occupé par des bâtiments anciens au niveau de la rue des Puits en évitant toute extension urbaine sur les parcelles voisines à vocation agricole ;
 - Soit supprimer l'emplacement réservé n°7, soit de le maintenir dans l'optique d'un aménagement sur le long terme, dans le cas où le mode d'exploitation de ces terrains évoluerait.
- **Le mémoire en réponse de la commune de Jouy-sous-Thelle en date du 08 décembre 2020.**
- **Son analyse et ses avis sur les observations du public et des personnes publiques associées (partie 3 du rapport d'enquête, pages 47 à 73).**

3. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Le commissaire-enquêteur constate les données suivantes sur lesquelles se fonde son avis :

- **Les obligations légales ont été respectées pour l'enquête publique et son bon déroulement,**
- **L'information faite au public (par voie de presse, affichages et sites internet) a permis à la population de prendre connaissance du projet,**
- **Le projet de PLU a été notifié aux personnes publiques associées et le maître d'ouvrage souhaite faire évoluer son projet suite aux avis reçus,**
- **Les modifications qui seront apportées par le maître d'ouvrage suite aux remarques des personnes publiques associées, du public ou du commissaire enquêteur ne remettront pas en cause l'économie générale du projet et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),**
- **Les modifications apportées au dossier par le maître d'ouvrage, suite à l'enquête publique, permettront l'approbation d'un PLU complet, lisible et conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme,**
- **La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) des Hauts-de-France a été saisie et reçue en date du 15 juillet 2019. Elle a dispensé le projet de PLU de Jouy-sous-Thelle d'une évaluation environnementale stratégique en date du 10 septembre 2019,**
- **Le projet de PLU est compatible avec les documents de planification supra communaux,**

- L'ouverture à l'urbanisation se limite au potentiel des dents creuses, à une zone 1AUh (rue du Fayel) et une zone 2AUm (rue Saint-Michel, secteur urbanisable après modification du présent projet de PLU). Le projet participe ainsi à la gestion économe de l'espace, à la lutte contre l'étalement urbain et renforce le statut de bourg relais de Jouy-sous-Thelle au sein du SCoT du Vexin-Thelle,
- Le développement urbain permet d'optimiser les réseaux et de densifier le tissu urbain existant, ce qui est cohérent avec le caractère rural du village et ses qualités paysagères.

Le commissaire enquêteur ;

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

Après analyses détaillées des avis des pétitionnaires, des personnes publiques associées et des réponses apportées par le maître d'ouvrage présentées au sein du rapport d'enquête publique, j'émet :

UN AVIS FAVORABLE SUR L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE JOUY-SOUS-THELLE.

D'AUTRE PART, JE RECOMMANDE A LA COMMUNE DE FAIRE EVOLUER LES ELEMENTS SUIVANTS :

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

Fait à Jouy-sous-Thelle, le 13 décembre 2020.

Le Commissaire Enquêteur

Sylvain Dubois

