

DEPARTEMENT DE L'OISE

••••

COMMUNE DE TRIE-CHATEAU

••••

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE TRIE-CHATEAU

••••

ENQUETE PUBLIQUE

DU LUNDI 27 OCTOBRE AU SAMEDI 29 NOVEMBRE 2025

••••

AVIS ET CONCLUSIONS

DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

(Les conclusions et avis du commissaire-enquêteur font l'objet d'un document séparé)

SOMMAIRE

1. CONTEXTE GENERAL.....	3
1.1 Contexte territorial	3
1.2 Principales mesures intervenues avant l'ouverture de l'enquête publique	4
1.3 Modalités de réception du public.....	5
1.4 Cadre juridique et réglementaire.....	5
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	17

1. CONTEXTE GENERAL

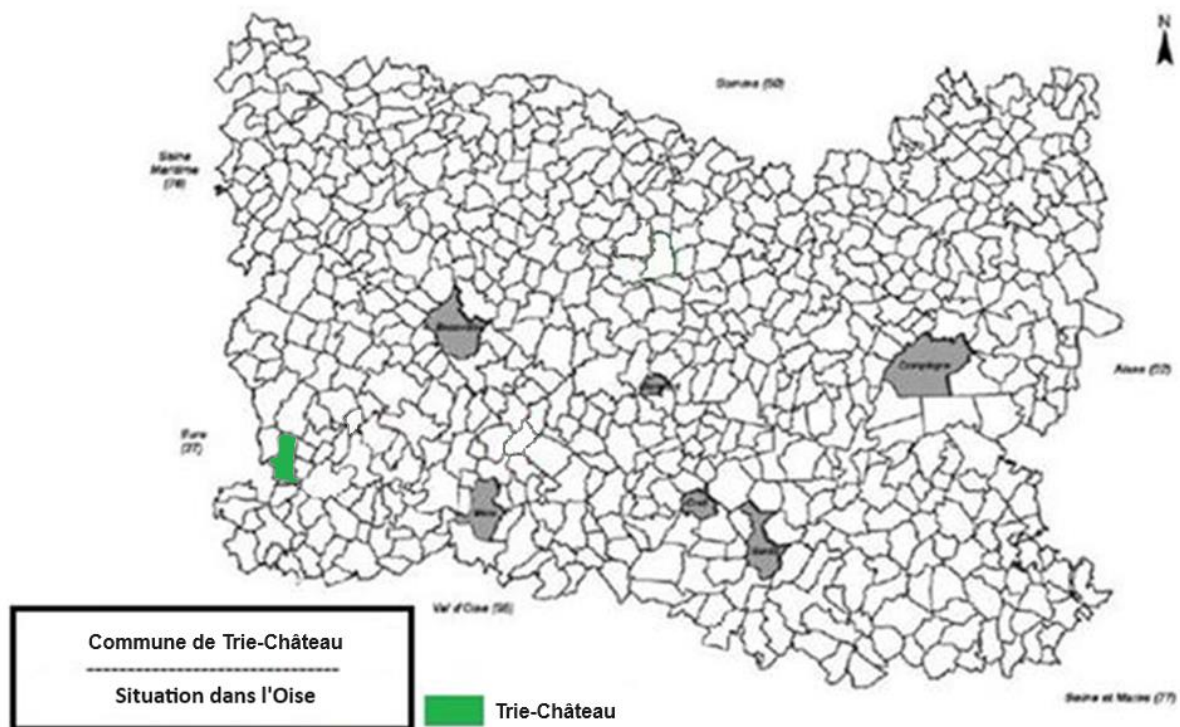
1.1 Contexte territorial

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 Plan Local d'Urbanisme de la commune de Trie-Château.

Située dans le canton de Chaumont-en-Vexin et au sud-ouest de l'Oise, Trie-Château est une commune avec une population de 1 878 habitants (population INSEE 2022), sur un territoire d'environ 13,3 km² située à 29 kilomètres au sud-ouest de Beauvais et à 4 kilomètres à l'est de Gisors.

La commune appartient à la Communauté de Communes du Vexin-Thelle. Trie-Château se situe à l'ouest de cette intercommunalité d'environ 20 561 habitants pour 37 communes

Elle est limitrophe de 8 communes (Gisors, Chambors, Delincourt, Chaumont-en-Vexin, Trie-la-Ville, Enencourt-Léage, Flavacourt et Eragny-sur-Epte).



La commune est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT du Pays du Vexin-Thelle) approuvé le 16 décembre 2014.

S'agissant de l'occupation des sols de Trie-Château, la commune est recouverte en grande partie par des espaces naturels (29% de forêts, 13% de prairies) et par des espaces agricoles (42%). Les espaces urbanisés représentant 13% de la surface de la commune, dont 2% de zones d'activités.

D'un point de vue paysager et environnemental, Trie-Château s'inscrit dans un paysage composé de grands ensembles boisés et de terres agricoles. La commune est également

marquée par la présence de la Troësne et de sa ripisylve. La vallée de la Troësne constitue par ailleurs le point de convergence de nombreux axes de ruissellement venant du plateau agricole.

La commune est également marquée par la présence d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et d'un Espace Naturel Sensible (ENS) au sud-ouest de son territoire.

S'agissant du tissu urbain, compte tenu que la commune nouvelle de Trie-Château est issue de la fusion des communes de Trie-Château et de Villers-sur-Trie, le paysage urbain est marqué par la présence de deux entités urbaines distinctes, avec leurs caractéristiques spécifiques et une relation de type Bourg/Hameau.

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 Trie-Château.

Le PLU couvre entièrement le territoire communal.

Par délibération en date du 18 janvier 2018, le Conseil Municipal Trie-Château a décidé de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

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

- Aménager son territoire, en particulier l'ancienne commune de Villers-sur-Trie qui est sans document d'urbanisme depuis le 27 mars 2017,
- Créer un lien avec le SCoT de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle,
- Gérer l'espace et le territoire de la commune nouvelle.

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 Trie-Château en date du 10 mars 2025.

Ce projet arrêté a ensuite été notifié aux Personnes Publiques Associées avec des distributions effectuées entre début avril 2025 et début juin 2025.

La demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale a bien été réalisée. Cette demande a été reçue par la mission régionale de l'autorité environnementale en date du 03 avril 2025.

La mission régionale de l'autorité environnementale a décidé, en date du 05 août 2025, de ne pas produire d'avis avec observations sur le projet d'élaboration du PLU de Trie-Château. Le projet de PLU de Trie-Château n'est donc pas soumis à une évaluation environnementale stratégique.

C'est dans ce contexte que Monsieur LELEU Geoffrey, 1^{er} adjoint a ordonné la mise en enquête publique de l'élaboration du PLU de Trie-Château par arrêté en date du 06 octobre 2025

1.3 Modalités de réception du public

L'enquête publique s'est déroulée durant 34 jours consécutifs du lundi 27 octobre au samedi 29 novembre 2025.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au sein de la mairie de Trie-Château durant les permanences organisées le :

- Lundi 27 octobre 2025, de 9h00 à 12h00,
- Samedi 08 novembre 2025, de 9h00 à 12h00,
- Samedi 22 novembre 2025, de 9h00 à 12h00,
- Samedi 29 novembre 2025, de 9h00 à 12h00.

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

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier ainsi que le registre d'enquête étaient à la disposition du public au sein de la mairie de Trie-Château durant les heures habituelles d'ouverture au public.

Le dossier de PLU était également consultable depuis un poste informatique disponible dans les locaux de la mairie de Trie-Château.

Le public pouvait formuler ses observations, soit en les consignant sur le registre ouvert à cet effet en mairie, soit en les adressant au commissaire enquêteur pendant le délai d'enquête, par voie postale en mairie (1 place de l'église 60590 Trie-Château) ou par voie électronique sur l'adresse suivante : enquetepublique@trie-chateau.com

D'autre part, le dossier d'enquête publique était consultable depuis le site internet de la commune de Trie-Château (www.trie-chateau.fr/fr/actualite/233770/avis-enquete-publique, cf. Captures d'écran du site internet de la commune au sein du rapport d'enquête publique, p.37 et 38).

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 Trie-Château en date du 18 janvier 2018 concernant la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, ses objectifs poursuivis et ses modalités de concertation.

Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU organisé au sein du Conseil Municipal le 24 février 2022.

Délibération du Conseil Municipal de Trie-Château en date du 10 mars 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Arrêté

Arrêté en date du 06 octobre 2025 prescrivant l'enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de Trie-Château.

1.5 Caractéristiques principales du projet

Nature du projet

Le projet consiste à élaborer le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune nouvelle de Trie-Château suite à la fusion de la commune de Trie-Château avec celle de Villers-sur-Trie.

La commune de Trie-Château dispose actuellement d'un PLU approuvé le 17 juin 2010 pour le secteur « Trie-Château » alors que le secteur « Villers-sur-Trie » est soumis au Règlement National de l'Urbanisme (RNU).

Trie-Château est couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et c'est donc ce dernier qui est concerné, dans un rapport de compatibilité avec le SRADDET des Hauts-de-France adopté le 21 novembre 2024.

Caractéristiques du projet

Le projet communal repose sur un développement démographique annuel de 0,6%/an en vue d'atteindre une population de 2075 habitants en 2030 via l'accueil de 141 habitants supplémentaires (entre 2018 et 2030).

En vue d'atteindre ce seuil de population, 92 logements devront être construits d'ici 2030.

Ce développement démographique sera majoritairement absorbé par le tissu urbain existant grâce à la mobilisation des dents creuses, des logements vacants, de la transformation des résidences secondaires en résidences principales ou encore du renouvellement urbain. Ce potentiel constructible du tissu urbain existant est estimé à 68 logements.

C'est pourquoi, pour permettre la construction des 92 logements évoqués ci-avant, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation deux zones à urbaniser (zone 1AUs et 2AUh), pour une superficie totale de 2 ha permettant l'accueil de 32 logements supplémentaires.

Toutes les zones à urbaniser (zone 1AU) sont soumises à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à préciser les conditions d'aménagement des futures constructions, leurs programmations, leurs dessertes et leurs intégrations paysagères. C'est pourquoi, la zone 1Aus de la rue de Villers-sur-Trie, d'une superficie de 0,97 ha voués à accueillir des logements pour les personnes âgées a fait l'objet d'une OAP.

Le quartier des « Plumeloux » est également concerné par une OAP. Localisé à proximité de la gare et au sein d'une zone Ub, une parcelle de 0,5 ha, pourra permettre la construction de 5 logements supplémentaires dans ce quartier.

Une autre OAP s'attache à préserver la « trame verte et bleue » de la commune en rendant inconstructible les secteurs concernés par des zones humides ou encore les corridors écologiques traversant le territoire communal.

Vis-à-vis du développement économique, la commune de Trie-Château est identifiée au SCoT du Vexin-Thelle, comme « *bourg attractif* ». La commune est donc vouée à se développer en confortant la zone d'activités économiques intercommunale de la ZAC de la Croix Saint-Jacques. Néanmoins, les élus ont souhaité au sein du projet de PLU que le développement de la ZAC ne se fasse pas au détriment des commerces et services de proximité existants au sein du centre bourg.

Ainsi, conformément au SCoT du Vexin-Thelle, le projet de PLU favorise, le maintien et le développement des activités économiques (activités touristiques, maintien et développement des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales et de services).

Par ailleurs, d'un point de vue environnemental, le projet de PLU prend en considération la présence d'une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF), d'un espace naturel sensible (ENS), ainsi que la zone à dominante humide (ZDH) de la vallée de la Troësne via un classement en zone naturelle permettant la protection et la préservation de ces espaces.

Les nombreux boisements sont également intégrés au sein d'une zone naturelle en vue d'assurer leur protection qui a été par ailleurs renforcée via l'inscription d'espaces boisés classés permettant d'interdire les défrichements.

D'autres protections particulières sont intégrées au PLU à l'image des éléments naturels à préserver (haies, talus etc...) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou encore les éléments du patrimoine bâti (murs, calvaires...) à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Le projet communal porte aussi un intérêt à la préservation des sentes et chemins, avec l'intégration d'un emplacement réservé visant à assurer la liaison entre les secteurs de « Trie-Château » et de « Villers-sur-Trie ». De nombreux chemins sont préservés à travers le PLU via leur classement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Vis-à-vis des risques naturels, les élus ont souhaité inscrire au sein du règlement graphique une zone naturelle spécifique « Nr » correspondant à la matérialisation des axes de ruissellement identifiés du Nord au Sud de la commune au sein duquel toute construction ou aménagement sont interdits.

Concernant les espaces agricoles, les élus ont souhaité préserver la valeur agricole des terres via un classement en zone agricole (Zone A). C'est pourquoi la majorité du plateau agricole caractérisé par la présence de grandes parcelles cultivées a été classée en zone agricole.

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, quinze jours avant son ouverture, d'un avis réglementaire dans les annonces légales de deux journaux diffusés dans le département de l'Oise (*Courrier Picard* et *Le Parisien*). Les publications ont été effectuées les 11 et 31 octobre pour les deux journaux ([Annexes n°5 et 6, du rapport d'enquête publique](#)).

-l'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux d'affichage 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.trie-chateau.fr/fr/actualite/233770/avis-enquete-publique

Monsieur Laurent DESMELIERS, Maire de la commune, a attesté l'affichage de l'avis d'enquête, par production d'un certificat d'affichage, en date du 15 décembre 2025 ([Cf. Annexe 7, du rapport d'enquête publique](#)).

-Le siège de la permanence (Mairie) 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.

-le projet de PLU était également consultable depuis le site internet de la commune : www.trie-chateau.fr/fr/actualite/233770/avis-enquete-publique

- La réception des observations du public a également été rendue possible par la voie dématérialisée par le biais d'une adresse électronique dédiée à l'enquête publique : enquetepublique@trie-chateau.com

Monsieur Laurent DESMELIERS, Maire de la commune, a attesté sur l'honneur, en date du 03 décembre 2025, de réception d'une contribution par courrier électronique ou courrier postal ([Cf. Annexe 8, du rapport d'enquête publique](#)).

-Entre début avril et juin 2025, la commune a notifié aux Personnes Publiques Associées son projet de PLU arrêté en Conseil Municipal. Celles-ci possédaient 3 mois pour formuler leur avis.

Les services suivants ont donc été consultés : L'architecte des bâtiments de France, l'agence régionale de Santé (siège de Lille et délégation Oise), la Communauté de Communes du Vexin-Thelle – service SCoT, la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise, 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 (CDEPENAF) de l'Oise, la Communauté de Communes du Vexin-Normand, la Communauté de Communes du Pays de Bray, le Conseil Départemental de l'Oise, le Conseil Régional des Hauts-de-France, le CPIE des Pays de l'Oise, la Direction Départementale des Territoires de l'Oise, la Direction Départementale des Territoires de l'Oise – Service de l'Aménagement de l'Urbanisme et de l'Energie, la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement des Hauts-de-France, la Préfecture de l'Oise, la Fédération Départementale des Chasseurs de l'Oise, la Fédération Départementale pour la pêche et la protection du milieu aquatique de l'Oise, le Syndicat Mixte des Transports Collectifs de l'Oise, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE), le Regroupement des Organismes de Sauvegarde de l'Oise (ROSO), le Syndicat Mixte du Bassin de l'Epte et les communes de Boutencourt, de Chambors, de Chaumont-en-Vexin, d'Eragny-sur-Epte, de Flavacourt, de Gisors, de Trie-la-Ville et d'Enencourt-Léage.

- **Le respect des modalités de concertation fixées par la délibération de prescription d'élaboration du PLU du 18 janvier 2018, à savoir** : la mise à la disposition du public en mairie de tous les documents relatifs à l'élaboration du PLU, ainsi que sur le site internet de la commune, la mise à la disposition du public d'un registre destiné à recueillir leurs observations sur le projet, la publication dans le bulletin municipal des informations se rapportant à l'élaboration du PLU et à son état d'avancement (article de novembre 2023), la publication d'articles sur les panneaux d'affichage de la commune (publication d'un article du 3 janvier au 24 février 2022 et d'un second du 3 au 31 mars 2022), l'affichage en mairie d'un panneau d'information

(exposition) présentant les axes et les orientations du PADD, ainsi que l'organisation d'une réunion publique en date du 17 décembre 2024 qui a réuni une trentaine de personnes.

La concertation s'est ainsi déroulée dès le début des études, jusqu'à l'arrêt du projet du PLU selon les modalités de concertation fixées dans la délibération de prescription du PLU.

- **La régularité de la tenue de quatre permanences au sein de la mairie de Trie-Château. 13 personnes rencontrées par le commissaire enquêteur pendant les permanences et 7 contributions ont été enregistrées sur le registre d'enquête publique mis à la disposition du public en mairie de Trie-Château.**
- **Ces 7 contributions ont été enregistrées par différents moyens :**
 - 6 d'entre elles ont été réalisées de manière manuscrite sur le registre d'enquête publique ;
 - 1 courrier électronique a été réceptionné sur l'adresse enquetepublique@trie-chateau.com. Ce courrier électronique a été visé par le commissaire enquêteur et annexé au registre d'enquête publique.

- **0 courrier postal réceptionné par le commissaire enquêteur durant les permanences :**

Le commissaire enquêteur a également effectué des observations au sein de son procès-verbal rédigé suite à la clôture de l'enquête publique ([Cf. Annexe 3 du Rapport d'enquête publique](#)) et transmis à la commune en date du 03 décembre 2025.

La commune a ainsi répondu à ces observations dans son mémoire en réponse et transmis ce dernier au commissaire enquêteur en date du 09 décembre 2025 ([cf. Annexe 4 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, compréhensible et bien illustré,**
- **La compatibilité du projet de PLU avec le SCoT du Vexin-Thelle,**
- **Sur les principaux documents soumis à l'enquête, le maître d'ouvrage s'engage à apporter les évolutions ou pistes de réflexion suivantes en réponse des observations des personnes publiques associées, du public et du commissaire enquêteur :**

○ **Dans le rapport de présentation :**

- Proposer un bilan de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers depuis 2010 (actuel PLU opposable) ;
- Modifier le calcul des besoins en logements ;
- Reprendre la cartographie issue de l'Atlas des Zones de Ruissellement (AZOR) ;
- Corriger les références au SDAGE Seine Normandie (Dernier SDAGE approuvé le 23 mars 2022) ;
- Actualiser les données relatives aux compétences eau potable et assainissement qui relèvent de la CCVT depuis 2023 ;
- Intégrer dans l'état initial de l'environnement les études réalisées par Hydratech (1999) et celles du BRGM (2019) sur les ruissellements présents sur la commune ;
- Réactualiser les données démographiques du diagnostic avec les dernières données INSEE disponibles (INSEE2021) ;
- Supprimer la référence liée à la rétention foncière admise par les services de la DDT de l'Oise (volume V, justifications des choix retenus + PADD), car il s'agit d'une tolérance consentie au cas par cas et non une doctrine systématique ;
- Supprimer la référence aux plans d'alignement consultables à l'UTD Sud-Ouest qui n'est plus en activité ;
- Supprimer la référence au « Plan séisme » qui est inactif ;
- Compléter le rapport de présentation par les autres types d'énergies renouvelables possibles sur la commune ;
- Présenter la couverture de la commune en fibre optique au sein du rapport de présentation ;
- Réactualiser au sein du rapport de présentation les comptages routiers avec les données suivantes :
 - ✓ Sur la RD981, en juin 2024 : au PR6+493, 4349 véhicules, dont 11,3% de poids lourds. En juin 2024, au PR1+1187, 6379 véhicules, dont 10% de poids lourds. Classé en catégorie 3 (trafic moyen journalier de 2000 à 7000 véhicules/jour) par le règlement de la voirie départementale,
 - ✓ Sur la RD22, en mai 2023 : au PR35+000, 1516 véhicules, dont 3,6% de poids lourds, classée en catégorie 4 (trafic moyen journalier de 500 à 2000 véhicules/jour) par le règlement de la voirie départementale.
- Mentionner l'existence de deux plans d'alignement applicables sur la commune ;
- Corriger la page n°19 du rapport de présentation (volume II) : « Le Département de l'Oise s'est doté depuis 23007 d'un Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles (...) Le Département de l'Oise a recensé 244 sites ». Le Schéma Départemental des ENS a été approuvé le 4 juillet 2022 et identifie 258 ENS dont 134 prioritaires.

○ **Dans le projet d'aménagement et de développement durables :**

- L'ajout d'une orientation générale en matière de développement des communications numériques au sein du PADD qui vise à renforcer la compatibilité du PADD avec les prescriptions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme ;

○ **Dans le règlement graphique :**

- Supprimer les espaces boisés classés (E.B.C) pour les massifs boisés de plus de 4 ha, car ces derniers sont déjà préservés au titre du Code Forestier ;
- Intégrer l'établissement MAZEAU au sein d'une zone Ui compte tenu de la nature des activités de cette entreprise ;

- Reclasser les zones naturelles (zone N) en zones agricoles (A et Ar) compte tenu de la valeur agronomique de ces terres agricoles et de l'absence d'inventaires environnementaux sur ces parcelles ;
- Etendre la zone Nh sur les parcelles non construites des zones Ua et A concernées par la présence d'une zone à dominante humide ;

- **Dans le règlement graphique et écrit :**

- Ajouter des sous-secteurs UAr, UBr, UEr et UIr permettant :
 - ✓ d'identifier le risque de remontée de nappe sur la commune ;
 - ✓ de mettre en œuvre des dispositions réglementaires spécifique (imperméabilisation des sols limitée, vides sanitaires, interdiction des sous-sols...) permettant de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques.
- Supprimer la zone 2AUh ;
- Inscrire un emplacement réservé sur la parcelle n°88 section B afin de régulariser la situation administrative de l'emprise foncière de la sente des Jardins ;

- **Dans le règlement écrit :**

Vis-à-vis des dispositions générales :

- Recentrer l'obligation pour toute nouvelle extension de « justifier d'un système de récupération ou d'infiltration des eaux de pluie » en la limitant aux extensions importantes (ex : projet dépassant un seuil d'emprise au sol) afin de ne pas freiner des projets d'extension modestes (page 17 du règlement écrit) ;
- Nuancer l'obligation d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (dérogations, infiltration organisée à l'échelle de l'unité foncière ou du terrain d'assiette de l'opération) en tenant compte des cas particuliers : sol pollué, sol imperméable, cavités souterraines...idem en zones Ua, Ub, Ut... (page 17 du règlement écrit) ;
- Ajouter une exception à l'obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement pour les constructions et installations ne produisant pas d'eaux usées à l'image de la rédaction dispensant les annexes d'une alimentation en eau potable (cf. page n°16 des dispositions générales, Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux) ;

Dans toutes les zones :

- Ajouter une alerte informative sur la présence de risques naturels lorsque la zone est concernée par un risque naturel ;
- Ajouter au sein des sections 3, article 9 « Desserte par les réseaux », alinéa III « Electricité, télécommunications », de règles spécifiques concernant les communications numériques : « Il est imposé l'installation de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux permettant le raccordement aux réseaux de communications numériques. Il conviendra de prévoir le raccordement de toute nouvelle construction lorsque le réseau de communication numérique à Très Haut Débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication électronique lorsque celui-ci sera installé » ;
- Remplacer le terme « surface de plancher hors œuvre » par surface de plancher.

Dans toutes les zones urbaines :

- Préciser que les toitures seront de préférence en petites tuiles plates en terre cuite de teinte brun-rouge et en ardoises naturelles ou en ardoises fibrociment ;
- Ajouter que pour les ouvertures de combles habitables : seules les lucarnes à la capucine sont autorisées pour l'éclairage des combles côté rue. En cas d'impossibilité de réalisation de

lucarnes, un seul châssis de toit traditionnel avec vitrage en deux parties séparées par un meneau pourra être autorisé côté rue avec une taille maximum de 52x70 cm de haut ;

-Ajouter que l'isolation thermique des bâtiments anciens par l'extérieur sera bien proscrite mais uniquement côté rue. Sur le reste de la construction, cela sera possible si l'isolation par l'extérieur reste non visible depuis les voies et emprises publiques. Cette solution permet d'allier protection visuelle du patrimoine architecturale et solution durable et économe face aux enjeux de réhabilitation du bâti ancien et d'adaptation au changement climatique ;

-Préciser que les volets roulants ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel en briques, en pierres et en pans de bois ;

-Compléter pour les règles concernant les annexes que les vérandas seront des structures légères transparentes entièrement vitrées sans allège ou adossement. Elles formeront de préférence des ensembles avec des parois et des toitures entièrement verriers. Les vérandas ne doivent en aucun cas être visibles des Monuments Historiques et jamais en façade principale ou côté espace public car non compatibles avec le respect du bâti traditionnel ;

-Ajouter que les abris de jardins seront de préférence en bois naturel avec un traitement des façades extérieures à lame verticale. Les finitions vernis seront proscrites, les teintes des peintures reprendront celles proposées dans les nuanciers des menuiseries et des pans de bois ;

-Préciser pour les clôtures, que les matériaux utilisés pour les clôtures ne devront pas banaliser le paysage urbain. Pour les clôtures en limites séparatives, les matériaux types résilles plastifiées, le PVC, l'aluminium ou tous matériaux occultants seront proscrits. Les murs devront être couronnés d'un débord pour réduire les risques de salissures.

Les clôtures devront être formées, en majeure partie, par des murs en pierre ou en briques de 2 mètres maximum de hauteur environ recouvert d'un chapeau, ou par des grillages simple torsion, ou par des murs bahuts surmontés de grilles métalliques, et prévoiront de préférence un traitement végétal.

Les portails et les portillons dans les zones d'habitation devront être réalisés en bois naturel peint, à lames verticales ajourées et traverses métalliques à barreaudage vertical et traverses. Ils seront limités à un portail par linéaire de clôture. Les portails et clôtures réalisées en PVC ou en aluminium, présentant des lames horizontales de teintes gris anthracite, noir ou blanc seront proscrits ;

-Préciser pour les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques, que les pétitionnaires devront privilégier leur implantation au sol ou sur des toitures de dépendances et annexes (garages, appentis) en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture. Ils ne devront pas être visibles aux abords des monuments protégés depuis les rues, les routes, les espaces publics, les chemins traversant les paysages et les espaces protégés.

-Ajouter que les projets d'entrepôt pourront être autorisés dans les zones résidentielles (Ua, Ub, Uv...) pour des projets de petites tailles répondant aux besoins des commerçants, mais dans la limite de 100m² d'emprise au sol au lieu de 500m² (surface qui paraît trop importante pour des besoins éventuels dans des zones non dédiées aux activités).

Au sein de la zone Ua (zone urbaine ancienne) :

-Remplacer le terme « nouveaux bâtiments » par « nouvelles constructions et installations » au sein de l'article Ua2 ;

-Ne pas imposer de règles d'implantation pour les futures constructions et installations agricoles dans les corps de ferme en activité de la zone Ua, dans la mesure où le foncier est déjà fortement contraint par le contexte urbain desdits corps de ferme au sein de l'article Ua4 ;

-Ne pas imposer de pente comprise entre 30 et 45° pour les futures constructions agricoles et ne pas interdire le bac acier (dans la mesure où il est déjà employé en zone Ua) au sein de l'article Ua5 ;

-Intégrer la phrase suivante au sein des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport à la voie publique et non celles concernant les limites séparatives : « Lorsque la construction nouvelle projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concerné par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture » ;

-Préciser que les débords de toiture seront autorisés jusqu'à 30 cm sur la voie publique ;

-Préciser l'application de la règle suivante (p.25) notamment dans le cas d'une isolation thermique par l'extérieur : « dans le cadre de modification d'une façade existante, la suppression des éléments décoratifs originels est interdite, sauf conditions particulières de dégradation » ;

-Préciser que la bande de 30 m est comptée à partir de la limite d'emprise de la voie pour l'implantation et qu'elle s'entend bien pour toutes les voies, y compris dans le cas où le terrain est contigu de plusieurs voies ;

-Demander aux modifications ou extensions des façades sur rue d'avoir simplement un aspect « similaire » au bâtiment objet de la demande afin d'adapter le bâti aux nouveaux enjeux techniques (distributeur automatique intégré en façade...), réglementaires (normes en matière d'accessibilité aux personnes handicapées...), environnementaux (végétalisation...), sanitaires (« perspiration »...)...Pour les mêmes raisons, il serait possible de nuancer la restitution à l'identique de la mise en œuvre initiale des matériaux demandée pour les restaurations de façades. **Idem en zone Uv ;**

Au sein de la zone Ub (zone urbaine à dominante pavillonnaire) :

-Concentrer l'encadrement de l'emprise au sol des constructions sur les constructions à destination d'habitation, afin de ne pas entraver des projets d'artisans résidant dans la zone.

Idem en zone Uh.

-Préciser l'application des règles d'emprise au sol (p.37) ;

Au sein de la zone UBv :

-Inscrire le maintien obligatoire d'un minimum de 70% du couvert forestier existant sur la parcelle à l'approbation du PLU.

En zone Uc (« zone urbaine du Château Marguerite ») :

-Envisager l'autorisation de la sous-destination « restauration » dans le sillage de l'autorisation des « hôtels », celles-ci pouvant se compléter (ex : activités de réception d'événements et de séminaires) ;

-Définir la notion de « surface de restaurant » utilisée pour établir les obligations associées en matière de stationnement (statut des cuisines, des réserves, des bureaux...). En tant qu'ERP, un restaurant est associé à un « effectif maximal du public admis » calculé réglementairement.

Au sein de la zone Ue (zone urbaine à vocation économique (artisanale)) :

-Remplacer le terme « activités de services de type artisanal », un guide ministériel précisant qu'un PLU ne peut prévoir « une nouvelle division des destinations ou sous-destinations » ou « la création de catégories spécifiques » par rapport à la liste issue de l'article R.151-28 du code de l'urbanisme. En alternative, une régulation des activités via la nomenclature des ICPE est possible : un PLU peut encadrer les ouvertures d'ICPE selon leur régime (ex : ICPE soumises à autorisation) voire plus précisément, selon leur « rubrique » ;

- Autoriser explicitement la sous-destination « industrie » (en citant les « conditions » associées). Outre les bâtiments des industries, cette sous-destination inclut les « constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie » (maçonnerie, toiture...) ;
- Distinguer les « constructions à destination économique artisanale » et les « constructions à destination d'artisanat » dans l'article 7 relatif au stationnement.

En zone Uf (« zone urbaine du futur EHPAD ») :

- Remanier le tableau autorisant puis interdisant la sous-destination « logement » (page 98) ;
- Interroger la limitation de la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » aux « activités de services de type artisanal ». Cette sous-destination inclut « les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin...) » ;
- Préciser que la distance de 10 m demandée entre les constructions non contigües sur un même terrain concerne uniquement les constructions principales, afin de ne pas impacter les annexes ;
- Reprendre les prescriptions en matière de stationnement. Les règles d'urbanisme seront notamment clarifiées au sein des dispositions générales, notamment pour les destinations autres que l'habitation. La commune inscrira, des règles souples pour que le stationnement hors logement soit adapté aux besoins des activités (public accueilli, salariés, stationnement de poids lourds...). La formulation suivante sera intégrée : « *le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction entenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique et de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.* ».

Au sein de la zone Uh :

- Supprimer l'emprise au sol limitée et la hauteur maximale qui sont indiquées pour les annexes ;
- Remplacer le terme « installations équestres » par « constructions et installations à vocation équestre » au sein de l'article Uh2 ;
- Ne pas imposer de règles d'implantation pour les futures constructions et installations à vocation équestre autorisées au sein de l'article Uh4 ;
- Ne pas imposer de pente comprise entre 30 et 45° pour les futures constructions agricoles et ne pas interdire le bac acier au sein de l'article Uh5/ §couvertures ;
- Préciser pour la zone Uh qui ne possède pas de réseau d'assainissement collectif qu'il sera possible de mettre en œuvre un système d'assainissement non collectif dans le cas d'un terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif ;
- Corriger la faute de frappe de la page n°64 dans la règle concernant les clôtures en plaques de béton préfabriqué ;

Au sein de la zone Ui (zone urbaine à vocation industrielle et commerciale) :

- Borner l'autorisation de la « construction d'annexes et d'extensions pour les habitations existantes » (ex : seuil de surface de plancher) afin d'éviter la transformation progressive de ces annexes et extensions en habitations indépendantes ;
- Simplifier la limitation de la hauteur des constructions en supprimant la référence au « R+1 » et en indiquant une hauteur maximale de 16m au faîtage ;
- Exclure de l'interdiction des « couleurs vives sur de grandes surfaces » les peintures « anti-chaleur » claires permettant la réduction de la température au sein du bâtiment ;
- Adapter l'obligation d'enterrer les citernes et installations similaires ou de les rendre « non visibles depuis l'espace public ou les constructions voisines » au paysage des ZAE (citerne

souple, centrale d'enrobage provisoire, sphère de gaz...), par exemple en associant cette règle aux seules habitations ;

-Reprendre les prescriptions en matière de stationnement définies pour les constructions à destination d'artisanat en zone Ue.

Au sein de la zone Ut :

-Remplacer le terme « nouvelles installations pour le centre équestre » par « nouvelles constructions et installations pour le centre équestre » au sein de l'article Ut2 ;

-Ne pas imposer de règles d'implantation pour les futures constructions et installations à vocation équestre autorisées au sein de l'article Ut4 ;

-Supprimer la mention rayée au sein de la page n°82 ;

-Clarifier le statut (autorisé sous conditions ou interdit) de la sous-destination « Artisanat (sous conditions de nuisances) et commerce de détail » (page 81) ;

-Questionner l'interdiction de la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », celle-ci incluant « les salles de sport privées, les spas, etc... » ;

-Autoriser explicitement les constructions des sous-destinations « entrepôt » et « bureau » lorsque celles-ci sont « liées et complémentaires aux activités existantes à la date d'approbation du PLU ».

En zone Uv (« zone urbaine traditionnelle de Villers-sur-Trie ») :

-Autoriser les « constructions » liées à l'activité de mini-golf afin de prolonger l'autorisation des « installations » liées à cette activité (page 70) ;

-Elargir la « bande de 25m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie » constructible (s'ajoutant au retrait minimal de 5 m demandé) et réserver cette prescription aux constructions à destination d'habitation, afin de faciliter l'implantation de bâtiments d'activités.

Au sein des zones Uc, Ue, Ui et Uf :

-Supprimer la référence à l'article 35-8 du Code de la Santé Publique car ce dernier a été abrogé ;

Au sein de la zone A :

-Ajouter au sein de l'article A2, à la liste des constructions et installations autorisées, les annexes aux constructions d'habitation qui en sont le prolongement (abris de jardins, garages,), les constructions et installations nécessaires aux Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) et remplacer le terme « installations classées ou non, liées directement à l'agriculture » par « constructions et installations classées ou non, liées directement à l'agriculture » ;

-Ajouter au sein de l'article A4/ § implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, une distinction des distances d'éloignement en fonction de la catégorie de voirie : 15m pour les routes départementales, 10 m pour les voies communales et 5 m pour les autres voies et emprises publiques ;

-Ne pas imposer au sein de l'article A4/§ implantation des constructions les unes par rapport aux autres, de distance minimale entre deux constructions ;

Au sein de la zone N :

-Modifier au sein de l'article N2, les critères d'autorisation des abris pour animaux (50m² au lieu de 20m² et fermeture sur 3 côtés maximum au lieu de 2 côtés maximum) et autoriser les abris pour animaux et les constructions et installations liées à l'activité de maraîchage dans les secteurs Nh et Nr ;

-Intégrer des clôtures spécifiques pour les espaces naturels permettant la libre circulation des animaux sauvages (posées 30 cm au-dessus de la surface du sol avec une hauteur limitée à 1,20m). Les murs pleins devront être proscrits au sein des zones naturelles. Néanmoins, cette règle ne s'appliquera pas pour les habitations autorisées au sein de la zone N, pour permettre le gardiennage et la sécurité des animaux domestiques ;

Au sein de l'annexe au règlement écrit : amender l'interdiction de toute « nouvelle ouverture dans les murs protégés » en tolérant la création d'un « accès unique à un terrain », comme pour les haies à préserver, afin de faciliter l'accès à des locaux pouvant accueillir des activités (ex : parcelle A n°73) ;

En zone 1AUs (« destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de logements spécifiques ») :

-Admettre des sous-destinations correspondant à des activités (au-delà des « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ») afin de permettre une mixité fonctionnelle dans la zone.

En secteur NL (« secteur naturel à vocation de loisirs ») :

-Revoir le recul de 15 mètres imposé par rapport aux Espaces Boisés Classés dans le secteur NL consacré à une activité se déroulant dans les arbres. En outre, les constructions comme les « cabanes dans les arbres » sont « soumises au droit commun des constructions » en dehors de cas particuliers ;

-Réduire l'emprise au sol des constructions autorisées en vue de limiter la constructibilité des écarts bâtis ;

Au sein des zones Ua, Ue, A, N et Nh :

-Prévoir une bande d'inconstructibilité le long des cours d'eau permettant de protéger le milieu naturel, de réduire le risque d'inondation ou de faciliter l'intervention mécanisée selon les nécessités.

Au sein des zones Ah et Np :

-Apporter au règlement écrit des zones Ah, Np, des modifications visant à définir l'emprise au sol des constructions autorisées, des distances d'implantation et des hauteurs dans le but de limiter la constructibilité des écarts bâtis.

Au sein des zones Ua, Ux, A, Ah et Nr :

-Intégrer dans les dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité (Avis RTE) ;

○ **Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

-Ajouter une alerte informative sur la présence de risques naturels lorsque la zone est concernée par un risque naturel ;

-Dans l'OAP rue de Villers-sur-Trie : indiquer la densité minimale des opérations de logements inscrite dans le SCoT du Vexin-Thelle (18 logements à l'hectare) ;

-Dans l'OAP rue de Villers-sur-Trie et quartier des Plumeloux : préciser l'épaisseur de la lisière végétale ;

-Dans l'OAP rue de Villers-sur-Trie et quartier des Plumeloux : intégrer une notice explicative.

- **Dans les servitudes d'utilités publiques et les annexes informatiques :**
 - Ajouter la servitude de type T7 (servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement) qui s'applique sur l'ensemble du territoire national ;
 - Compléter les servitudes AC1 et AC2 (protections des monuments historiques et des sites naturels classés et inscrits), EL7 (alignements), I3 (canalisations de gaz), I4 (lignes électriques), celles concernant les nuisances acoustiques des transports terrestres (RD981 et ligne ferroviaire) ;
 - Supprimer la référence à des captages d'eau potable car un arrêté préfectoral d'abrogation est venu abroger ces servitudes. ;
 - Compléter les annexes informatives par l'ajout du zonage archéologique et de l'arrêté préfectoral abrogeant les servitudes liées aux captages d'eau potable ;
 - Ajouter les études réalisées par Hydratech en 1999 et du BRGM en 2010 sur les ruissellements d'eaux pluviales au sein des annexes du PLU ;

- **Son analyse et son avis à la réponse du Maître d'Ouvrage sur son procès-verbal.**

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

Le commissaire-enquêteur constate les données suivantes, sur lesquelles, il se fonde, pour déterminer 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 ;**
- **Le projet de PLU est compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Vexin-Thelle ;**
- **La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a dispensé l'élaboration du PLU de Trie-Château d'une évaluation environnementale ;**
- **Les modifications qui seront apportées par le maître d'ouvrage suite aux remarques des personnes publiques associées, de la population et du commissaire enquêteur ne sont pas susceptibles de remettre 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 et la consultation des personnes publiques associées permettront l'approbation d'un PLU complet, lisible et conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme ;***
- ***Les modifications apportées au dossier par le maître d'ouvrage, suite à l'enquête publique permettront de mieux prendre en considération les risques naturels et la sensibilité écologique de la vallée de la Troësne ;***

- *Les futures constructions se limiteront au potentiel des dents creuses, à du renouvellement urbain, à la finalisation du lotissement des Plumeloux et à une zone 1AUs (logements spécifiques pour les personnes âgées) ;*
- *Le projet participe à une gestion économe de l'espace et ne surconsomme pas d'espaces agricoles et/ou naturels en réduisant notamment les surfaces urbanisables par rapport au projet arrêté (suppression de la zone 2AUh) mais aussi vis-à-vis du précédent document d'urbanisme (-29 hectares) ;*
- *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 personnes publiques associées, des avis et remarques de la population 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 LA
COMMUNE DE TRIE-CHATEAU**

**D'AUTRE PART, LE PROJET DE PLU POURRAIT PRENDRE EN CONSIDERATION LES
RECOMMANDATIONS SUIVANTES :**

1. Rectifier une erreur matérielle (erreur d'interprétation de la mutabilité du tissu urbain) dans les besoins en logements exprimés au sein du PADD. Ces évolutions ne remettent pas en cause les orientations générales définies dans le PADD. L'objectif de la commune reste toujours d'atteindre une population de 2075 habitants d'ici 2030 ;
2. Travailler de manière concertée avec l'entreprise Elysée Fermeture, sur la mise en œuvre d'une orientation d'aménagement et de programmation favorisant l'intégration paysagère des futures constructions de cette entreprise ;
3. Permettre une diversification des activités au sein de la zone UE en autorisant d'autres sous-destinations à l'image des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore les restaurants constituant le complément d'une activité autorisée dans la zone. Ce panel plus large d'occupation du sol au sein de la zone UE permettra de favoriser la reconversion de cette friche industrielle.
D'autre part, ces nouvelles sous-destinations peuvent permettre l'accueil d'activités non polluantes davantage compatibles avec la proximité de la Troësne, sous réserve d'études sur la pollution des sols.

Fait à Trie-Château, le 15 décembre 2025.

Le Commissaire Enquêteur
Sylvain Dubois

