



CHAUMONT-EN-VEXIN
le 27 JUIN 2025

Monsieur le maire
Mairie de TRIE CHATEAU
60590 TRIE CHATEAU

Nos réf : JP- 04.2025

Objet : Avis de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle concernant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Trie-Chateau.

Monsieur le Maire, Chère collègue,

Je vous remercie d'avoir bien voulu associer la Communauté de Communes du Vexin-Thelle (CCVT) dans la démarche d'élaboration de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Nous faisons suite à l'envoi de votre projet de PLU.

Par ce courrier, nous vous faisons part de notre avis et de nos observations que nous vous demandons de bien vouloir prendre en compte.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de nos salutations dévouées.

Le Président,
Bertrand GERNEZ



**Avis de la Communauté de Communes du Vexin Thelle (CCVT),
dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Trie-Château**

Cet avis est donné suite à la demande d'avis des personnes publiques associées, signée en date du 28 mars 2025, arrivée dans nos services le 03 avril 2025.

Avis : favorable

Introduction : Le SCOT de la CCVT a été modifié en date du 15 mars 2019. Cette modification portait sur un ajustement de la répartition, entre les groupes de communes « bourg attractif » d'une part et le groupe des communes « villages » d'autre part, du nombre de logements total qu'il est possible de réaliser sur la période d'application du SCOT (horizon 2030).

1. Contexte

La commune de Trie-Château a été identifiée parmi les communes « bourgs attractifs » suivant le principe d'organisation du territoire de la Communauté de Communes du Vexin Thelle (CCVT). La notion de bourg attractif du territoire renvoie aux deux communes (Chaumont-en-Vexin et Trie-Château) qui forment un pôle à l'échelle du territoire auquel peut être associé un ensemble de communes qui le jouxte.

2. Compatibilité du projet de PLU de Trie-Château au regard des objectifs généraux du SCOT du Vexin-Thelle

Rappel de certains objectifs généraux du SCOT

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

- Création de 2000 à 2500 logements sur le territoire de CCVT à l'horizon 2030, dont 1300 à 1800 de production réelle, pour un taux d'évolution annuel moyen estimé entre 1,12% et 1,37%. Ce scénario retient un desserrement significatif des ménages entre 2011 et 2030 puisqu'il est considéré à 2,31 personnes par logement en 2030 contre 2,9 constaté en 2009.
- Une augmentation de la population comprise entre 1900 et 3000 habitants à l'horizon 2030 pour un taux d'évolution annuel moyen estimé entre 0,42% et 0,67 %.
- Le maintien de 17 % de logements locatifs parmi l'ensemble du parc de logements proposé sur le territoire dont 25 % dédiés au logement locatif aidé, à l'horizon 2030.
- Orientation de la production de logements vers les 2 à 4 pièces afin de diversifier le parc largement dominé par les logements de 4 pièces et plus.

- Une densité comprise entre 10-12 et 18 logements par hectare selon le classement des communes à l'horizon 2030.
- Une consommation de surface agricole et naturelle par l'urbanisation liée aux logements ou aux entreprises comprise entre 120 et 160 hectares à l'horizon 2030. Ceci représente une soixantaine d'hectares rendus aux surfaces agricoles ou naturelles par rapport aux objectifs figurant dans les documents d'urbanisme communaux en vigueur au moment de l'entrée en vigueur du SCOT.
- Etudier le potentiel de logements pouvant être réalisé dans la trame urbaine déjà constituée.

Axe 3 : ECONOMIE : un développement économique contribuant au maintien de l'équilibre emplois-habitants

- Le maintien du taux d'emploi à 0,46 environ (égal à celui de 2009)
- Le maintien d'un taux d'activité d'environ 50% de la population totale à l'horizon 2030
- Le maintien de 66 % de surface agricole utile sur le territoire à l'horizon 2030.

Etude de la compatibilité du projet de PLU de Trie-Château avec certains objectifs du SCOT du Vexin-Thelle

✓ La maîtrise du développement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles

Parmi les orientations du PLU de Trie-Château figure bien la maîtrise du développement urbain puisque le PADD en page 15 affiche un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

En effet, le PLU révisé permet une diminution de 1,47 ha des zones U et AU (comparaison entre les surfaces de ces zones au moment de l'approbation du SCOT et les surfaces du PLU révisé).

Pour rappel, le SCOT s'est fixé comme objectif de réduire d'au moins une soixantaine d'hectares l'emprise des zones à urbaniser figurant dans les documents d'urbanisme en vigueur avant décembre 2013 (page 39 du DOO du SCOT) : « Entre 66 ha et 106 ha pourront être rendus à l'espace agricole ou naturel (page 95 du DOO du SCOT) ».

Ainsi, l'étude des PLU nouvellement arrêtés permettrait de mettre en lumière une réduction de près de 110,69 ha de zones urbaines sur l'ensemble du territoire de la CCVT pour un objectif de 60 ha minimum.

Il est néanmoins observé une surface d'extension urbaine de 2 ha comptant pour de la consommation urbaine au titre de la loi climat et résilience. Il sera utile de compatibiliser et

d'ajouter à cette surface les dents creuses comptant également (en fonction de leur surface) comme de la consommation urbaine au titre du SRADDET des Hauts de France.

En effet, ces surfaces pourraient être rediscutées lors de la réalisation du second bilan du SCOT à venir (2025/2026).

✓ L'évolution de la population

Le taux d'évolution annuel moyen de la population de Trie-Château à l'horizon 2030 serait de 0,60 %. Ce taux d'évolution annuel moyen est compatible aux prévisions du SCOT sur le territoire de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle dont le taux est situé entre 0,42 % et 0,67 %.

✓ Axe 3 – ECONOMIE

- Apporter le soutien nécessaire au maintien et au développement du tissu d'entreprises existant sur le territoire en garantissant à ces établissements des conditions de fonctionnement optimales (page 29 du DOO du SCOT).

Miser sur une offre d'emploi renforcée dans le secteur tertiaire : les services, les commerces, les équipements et le tourisme (page 33 du DOO du SCOT).

Dans un souci de cohérence du développement économique à l'échelle du Vexin-Thelle, de modération de la consommation des espaces agricoles ou naturelles à des fins urbaines et d'optimisation des efforts financiers notamment publics, les possibilités de réalisation de nouveaux sites d'activités économiques à l'échelle communale sont limitées. Toutefois, l'implantation (dont la création) et/ou le développement des activités artisanales, commerciales ou de services, notamment à l'échelle communale, reste possible dans les tissus déjà urbanisés (page 37 du DOO du SCOT).

➔ Ces thématiques sont affichées au PADD :

- Le PLU s'attachera à préserver (et à dynamiser) le tissu commercial existant (principalement le long de la rue nationale).
- Le deuxième axe du PADD intègre un objectif de renforcement de l'attractivité de la commune, notamment à travers le tourisme (château...) et les loisirs (projet d'accrobranche permis en zone NL, tourisme vert...).

✓ Axe 4 – HABITAT

- Page 53, le SCOT présente les « outils à développer pour mettre en œuvre le SCOT ». Le SCOT indique : « Il conviendra d'élaborer un PLU [...] en mesure d'intégrer l'ensemble des orientations du SCOT et de doter la collectivité locale d'un document de suivi de l'évolution de l'habitat sur le village ».

Le PLU de Trie-Château propose des indicateurs relatifs à l'habitat et à la maîtrise de l'étalement urbain, au patrimoine naturel urbain et paysager, aux risques et nuisances.

1. **Compatibilité du projet de PLU de Trie-Château au regard des objectifs du SCOT du Vexin-Thelle, concernant les communes « bourg attractif » plus spécifiquement**

Deux communes sont concernées : Chaumont en Vexin et Trie-château.

✓ La production de logements

Le SCOT du Vexin-Thelle répartit la production de logements en 4 catégories de communes. Les communes appartenant au groupe « bourg attractif » bénéficie d'une enveloppe 750 à 875 logements après modification du SCOT en mars 2019.

Pour rappel, le SCOT n'impose pas un nombre maximal de logements à produire par commune. Cependant, si une répartition de logements à produire est faite entre les communes d'une même catégorie, celle-ci ne doit pas forcément se faire à parts égales.

La commune de Trie-Château prévoit la production d'environ 140 résidences principales sur la période d'application du SCOT (2011-2030) ce qui est compatible avec le SCOT du Vexin-Thelle.

Conclusion :

Le projet de PLU de Trie-Château est compatible avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Vexin-Thelle.

Il sera néanmoins nécessaire d'enrichir ce document avec la totalité des surfaces consommées par les dents creuses au regard des règles en vigueur dans le SRADDET.

La CCVT attire toutefois l'attention de la commune sur la surface urbaine réellement consommée, qui pourrait être remise en cause par l'application de la loi climat et résilience.

Remarques du service instructeur des autorisations du droit des sols de la CCVT sur le règlement écrit du projet d'élaboration du PLU de TRIE CHATEAU

REGLEMENT ECRIT

Remarque générale :

Il est fait abstraction de certaines règles pour les équipements publics de façon aléatoire. Il pourrait être utile de vérifier s'il celles-ci sont suffisantes.

Il serait utile de remplacer le terme « *surface de plancher hors œuvre* » par surface de plancher.

L'article 35- 8 du Code de la Santé Publique cité dans le règlement est abrogé

Le règlement du PLU précise :

p 23 : Implantation des constructions par rapport à la voie publique

« *La construction principale doit être édifiée (mur pignon ou mur gouttereau) uniquement à l'alignement de la voie publique. »*

p 24 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

« *Lorsque la construction nouvelle projetée n'occupe pas (faute de frappe « par ») 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 ... »*

L'alinéa cité page 24 ne devrait-il pas faire partie des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport à la voie publique citée p23 ?

Il est indiqué p23 : (applicable à toutes les zones dès lors que cette règle existe)

« *Implantation des constructions par rapport à la voie publique*

La construction principale doit être édifiée (mur pignon ou mur gouttereau) uniquement à l'alignement de la voie publique »

Il pourrait être utile de préciser si les débords de toiture sont autorisés sur la voie publique et d'en préciser une profondeur.

p 25 : il est indiqué

« *Dans le cadre de modification d'une façade existante, la suppression des éléments décoratifs originels est interdite, sauf conditions particulières de dégradation. »*

Cela signifie-t-il que lors d'une isolation thermique par l'extérieur le pétitionnaire devra prévoir de refaire la façade à l'identique, ou pourra-t-il se prévaloir d'une dégradation de la façade qui ne l'obligerait pas à intégrer les éléments décoratifs qui étaient présents ?

Il est indiqué p26 :

«1) Forme

- *Pour toutes les constructions nouvelles, les toitures des constructions principales doivent être à 2 pentes ou en croupe ; la pente des toitures doit être comprise entre 30 et 45 degrés sur l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent ni pour les vérandas, ni pour les pergolas, ni pour les charreteries, ni pour les abris de jardins. Dans tous les cas, les toits plats sont interdits. »*

Nous attirons votre attention sur le fait que toutes les annexes ne sont pas concernées par cette règle, celles-ci étant considérées comme des constructions secondaires.

Il est indiqué p26 (applicable à toutes les zones dès lors que cette règle existe ou rédigé de façon similaire exemple Uf) :

« Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées : ...Les règles d'aspect des toitures des constructions principales s'appliquent à leurs extensions et annexes, hors vérandas, dès lors que la toiture est transparente ou translucide, et hors pergolas et charreteries. »

Nous attirons votre attention sur le fait que cette règle s'applique également aux abris de jardin. (représentant des annexes à la construction principale).

Il est indiqué P32 (applicable à toutes les zones dès lors que cette règle existe et plus particulièrement p66 secteur Uh qui ne possède pas de réseau d'assainissement collectif et qui est d'ailleurs zoné en individuel):

II - Assainissement

1) Eaux usées

- *Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).*
- *Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R111-12 du Code de l'Urbanisme. »*

Il pourrait être utile de préciser 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.

p36 concernant l'Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, ne serait-il pas utile de préciser pour la totalité de ces règles « *par rapport à la limite de la voie* » desservant la construction ? (applicable à toutes les zones dès lors que cette règle existe)

Il est indiqué P37 : Emprise au sol des constructions (applicable à toutes les zones dès lors que cette règle existe)

« Pour les constructions existantes dont l'emprise au sol serait supérieure à 25% de la surface totale de la parcelle, les annexes et extension sont autorisées, à conditions que leurs emprises au sol cumulées ne représentent pas plus de 20% de l'emprise au sol de la construction maximale. L'emprise au sol totale des bâtiments, dans ce cas ne pourra excéder 50% de la surface de la parcelle. »

Il serait utile de préciser ce que l'on entend par « construction maximale » ?

Il est indiqué P38 (applicable à toutes les zones dès lors que cette règle existe) :

« **COUVERTURES**

1) *Forme*

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être à deux pentes et de type lucarne capucine ou à croupe (3 pans) ou jacobine (2 pans).
- Les lucarnes pendantes sont interdites.
- La pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés à l'horizontale »

Il pourrait être utile de rédiger de la façon suivante :

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être à deux pentes. Les lucarnes capucine ou à croupe (3 pans) ou jacobine (2 pans) sont également autorisées.

Il pourrait également être utile de préciser que les toitures peuvent être prolongées en conservant leur pente dans le cadre du prolongement d'un bâtiment ou d'une construction existante. (applicable à toutes les zones dès lors que cette règle existe)

Il est indiqué p41 (applicable à toutes les zones dès lors que cette règle existe)

« Les blocs de climatisation et les pompes à chaleur, ainsi que leurs goulottes, sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'ils soient à plus de 3,50m des limites séparatives. Ils peuvent être camouflés par des haies occultantes »

Il pourrait être utile de rédiger de façon à ce que les goulottes ne soient pas imposées à plus de 3,50m des limites séparatives à moins que ce soit l'objectif de la règle.

Il est indiqué p62 : aspect et couleurs (applicable à toutes les zones dès lors que cette règle existe)

Le règlement précise :

« A l'exception des vérandas, pergolas et charreteries, les couvertures de toutes les constructions doivent être : ... »

Ne serait-il pas utile d'exclure également les abris de jardin, local technique piscine ?

Il est indiqué p63

« Pour toutes les nouvelles constructions à destination d'habitation, ou division de propriété, les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou en sous-sol, sauf si déjà existant. »

L'objectif de cette règle est-elle de n'autoriser une division de propriété qu'elle soit bâtie ou non qu'à la condition que le garage fasse partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou en sous-sol ?

Si tel est le cas il pourrait être utile de modifier, « *sauf déjà existant* », par sauf si présence d'un garage en annexe accolé ou non au bâtiment principal sur la propriété après division.

Il est indiqué p64

« Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites. L'destruction de plaques de béton en soubassement des grillages est toléré sur les 50 premiers centimètres »

Faute de frappe

Il est indiqué p64

« rendues non visibles depuis l'espace public ou les constructions voisines (notamment les jardins en arrière des constructions) »

Pour faciliter la lecture il pourrait être utile de rédiger de la façon suivante :

rendues non visibles depuis l'espace public ou des constructions voisines (notamment **lorsque qu'elles sont envisagées dans** les jardins en arrière des constructions)

il est indiqué p75 :

« Les blocs de climatisation et les pompes à chaleur, ainsi que leurs goulottes, sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. Ils peuvent être camouflés par des haies occultantes »
Or dans certaines zones un retrait de 3,5m est imposé pour l'implantation de ces installations par rapport à la limite séparative. Ne serait-il pas dans certains cas utile de préciser ce recul

P82 :

La mention rayé est à supprimer.

Il est indiqué p92 :

« L'ensemble des constructions devront être édifiées à plus de 15 mètres des limites de la zone Nh. »
Compte tenu du fait que l'objectif de cette règle est d'imposer un recul par rapport au cours d'eau il pourrait être utile de réglementer en imposant un recul de 15 m par rapport à la berge.

P102 répétition :

« Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites. »

Il est indiqué p153 :

« Une surface libre de 200m², d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome agréé. »

Compte tenu du fait que pour chaque projet d'installation d'assainissement non collectif, une étude spécifique définissant la filière à mettre en œuvre en fonction de la nature du sol, de la capacité d'accueil du projet et de la superficie disponible, il ne paraît pas nécessaire d'imposer une surface libre de 200m² d'autant plus que les nouveaux système peuvent être installés sur des surfaces plus réduites.

Il sera néanmoins nécessaire de préciser qu'un ANC sera à réaliser en l'absence de réseau d'assainissement collectif.

P 148 : ANNEXE

Il serait utile d'ajouter la définition de « construction principale ».