

Jean-Claude LASAYGUES
Commissaire enquêteur
96 avenue Henri Barbusse
92 600 ASNIERES/Seine

Asnières, le 1^{er} juin 2018



Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
56 Grande Rue
BP 70057
JOUY-LE-MOUTIER
95008 CERGY-PONTOISE Cedex

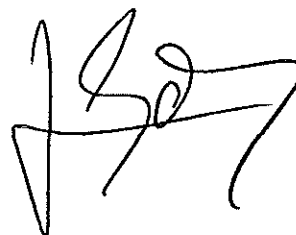
Objet : Commune de Jouy-le-Moutier
Enquête publique relative à la révision du PLU

Monsieur le Maire,

Désigné comme commissaire enquêteur par décision du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 22/01/18 pour l'enquête susvisée, qui s'est déroulée du 26 mars 2018 au 26 avril 2018, je vous transmets, conformément à votre arrêté du 23/02/18 mon rapport d'enquête et mes conclusions motivées

En vous remerciant de l'accueil qui m'a été réservé par vos services pendant l'enquête, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le commissaire enquêteur



JC.LASAYGUES

COMMUNE DE JOUY-LE-MOUTIER (95)

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**Enquête publique
du 26 mars 2018 au 26 avril 2018**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR & CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Jean-Claude LASAYGUES

Juin 2018

SOMMAIRE

1^{ERE} PARTIE – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE	4
1.1. OBJET DE L'ENQUETE.....	5
1.2. ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE.....	5
1.3. ACTION D'INFORMATION PREALABLE PAR LA MUNICIPALITE ET BILAN DE LA CONCERTATION.....	6
1.4. LE PROJET DE REVISION DU PLU	8
1.4.1. <i>Présentation de la commune de Jouy-le-Moutier</i>	9
1.4.2. <i>Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement durable)</i>	14
1.4.3. <i>Les OAP (Orientations d'aménagement et de programmation)</i>	17
1.4.4. <i>Dispositions réglementaires du PLU</i>	19
1.4.4.1. Le plan de zonage.....	19
1.4.4.2. L'évolution du zonage du PLU 2011 au PLU révisé.....	28
1.4.4.3. Le règlement.....	29
1.4.5. <i>Prescriptions réglementaires complémentaires</i>	30
1.4.6. <i>Evaluation environnementale du PLU</i>	31
1.5. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE.....	32
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	34
2.1. LANCEMENT DE L'ENQUETE	35
2.2. PUBLICITE DE L'ENQUETE	35
2.2.1. <i>Parutions dans la presse</i>	35
2.2.2. <i>Affichages légaux</i>	35
2.2.3. <i>Autres mesures de publicité ou d'information</i>	36
2.3. PREPARATION DE L'ENQUETE.....	36
2.4. VISITES DE LA VILLE.....	37
2.5. RENCONTRES AVEC LES REPRESENTANTS DE LA MUNICIPALITE ET LES ELUS	37
2.6. MODALITES DE RECEPTION DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	37
2.7. CLIMAT DE L'ENQUETE	38
2.8. FORMALITES DE FIN D'ENQUETE.....	39
2.9. EXAMEN DE LA PROCEDURE DE L'ENQUETE	39
3. EXAMEN DES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS, ET DU DOSSIER.....	40
3.1. RECUEIL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	41
3.2. COMMUNICATION DES OBSERVATIONS AU REPRESENTANT DE LA MUNICIPALITE.....	41
3.3. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	42
3.3.1. <i>Récapitulatif des observations</i>	42
3.3.2. <i>Analyse des thématiques des observations du public</i>	43
3.3.2.1. Concertation préalable - Organisation et information de l'enquête	43
3.3.2.2. Reclassement d'une parcelle située en zone N en zone UA constructible.....	47
3.3.2.3. OAP Maurecourt	50
3.3.2.4. Transports et déclassements	52
3.3.2.5. Développement urbain – Construction de nouveaux logements.....	56
3.3.2.6. PLU en général.....	58
3.3.2.7. Autres sujets	60
3.4. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	61
3.4.1. <i>Personnes publiques associées</i>	61
3.4.2. <i>Réponses des personnes publiques associées</i>	61
3.5. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	62

3.6.	EXAMEN DU DOSSIER, SYNTHÈSE DE L'ANALYSE ET APPRECIATION GLOBALE DU PROJET DE REVISION DU PLU DE JOUY-LE-MOUTIER	64
3.6.1.	<i>Examen du dossier</i>	64
3.6.2.	<i>Synthèse de l'analyse et appréciation globale du projet de révision du PLU</i>	67

2^{EME} PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

4.	CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU DE JOUY-LE-MOUTIER	72
4.1.	OBJET DE L'ENQUETE.....	73
4.2.	CADRE REGLEMENTAIRE.....	73
4.3.	CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	73
4.3.1.	<i>Sur le déroulement de l'enquête</i>	73
4.3.2.	<i>Sur le dossier soumis à enquête</i>	74
4.3.3.	<i>Sur la concertation publique préalable</i>	74
4.3.4.	<i>Sur les avis des personnes publiques associées</i>	74
4.3.5.	<i>Sur l'avis de la MRAe</i>	75
4.3.6.	<i>Sur les observations du public</i>	75
4.3.6.1.	Concertation préalable - Organisation et information de l'enquête	76
4.3.6.2.	Sur le reclassement d'une parcelle située en zone N en zone UA constructible	77
4.3.6.3.	Sur l'OAP Maurecourt	78
4.3.6.4.	Sur les transports et déplacements	79
4.3.6.5.	Sur le développement urbain et la construction de nouveaux logements	80
4.3.6.6.	Sur le PLU en général	81
4.3.6.7.	Sur d'autres thématiques	81
4.3.7.	<i>Sur le projet de révision du PLU</i>	82
4.4.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	84

ANNEXE AU RAPPORT

(fait partie intégrante du rapport)

Tableau récapitulatif des contributions recueillies au cours de l'enquête

LISTE DES PIECES JOINTES

- Pièce 1** Délibération en date du 9 novembre 2017 du Conseil Municipal de Jouy-le-Moutier présentant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet de PLU
- Pièce 2** Décision N°E18000005/95 du 22 janvier 2018 du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant le Commissaire enquêteur
- Pièce 3** Arrêté N°2018-13 du Maire de Jouy-le-Moutier en date du 23 février 2018 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique pour le projet de révision du PLU
- Pièce 4** Copies des publications effectuées dans les journaux
Autres mesures de publicité
- Pièce 5** Copie de l'affiche apposée sur les panneaux administratifs de la commune de Jouy-le-Moutier – Plan de situation des panneaux
- Pièce 6** Procès verbal de la police municipale
Certificat d'affichage du maire de Jouy-le-Moutier
- Pièce 7** Dossier d'enquête mis à la disposition du public
- Pièce 8** Registre d'enquête mis à la disposition du public
- Pièce 9** Courriers et courriels adressés au Commissaire enquêteur
- Pièce 10** Procès-verbal de synthèse du Commissaire enquêteur en date du 2 mai 2018 adressé au maire de Jouy-le-Moutier et mémoire en réponse de la commune de Jouy-le-Moutier reçu par courriel en date du 18 mai 2018 et par courrier en date du 24 mai 2018

1^{ère} partie
Rapport du Commissaire Enquêteur

1. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

1.1. Objet de l'enquête

La présente enquête publique a pour objet le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 26 mai 2011 et qui a fait l'objet de plusieurs modifications simplifiées les 20 octobre 2014, 23 juin 2016 et 14 décembre 2017.

Par délibération en date du 30 juin 2015, le Conseil Municipal de Jouy-le-Moutier a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune avec les **objectifs principaux suivants** :

- Accompagner la mise en œuvre de projets de développement urbain inscrits notamment dans la ZAC l'Hautil-Oise (centre-ville, des Forbœufs-Merisiers...)
- Intégrer des enjeux d'aménagements futurs sur des secteurs de renouvellement urbain (Eguerets, Retentis...) et de développement urbain sur le village (zones urbanisables des Rougeux et de Vincourt-Glatigny...)
- Adapter ponctuellement le plan de zonage et le règlement afin soit de corriger des erreurs observées, soit d'harmoniser la gestion du droit des sols sur certains secteurs
- Prendre en compte les évolutions réglementaires et notamment les dispositions de la loi dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010.

1.2. Environnement administratif et réglementaire

Plusieurs délibérations du Conseil Municipal de Jouy-le-Moutier ont confirmé la **procédure de révision du PLU** :

- 1) La prescription de la révision du PLU, en date du 30 juin 2015 (déjà citée ci-avant), et la définition des modalités de la concertation,
- 2) Le débat en date du 23 novembre 2016, sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) retenues pour l'ensemble de la commune dans le cadre de la procédure de révision du PLU,
- 3) L'approbation du bilan de la concertation et l'arrêt du projet définitif de PLU, en date du 9 novembre 2017 (Cf. pièce jointe N°1).

La procédure de révision du PLU est menée conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, et aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

En application de l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, la révision du

PLU de Jouy-le-Moutier a fait l'objet d'un examen au cas par cas, la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAe) ayant conclu par décision du 5 mai 2017 à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

En date du 15 mars 2018, la MRAe a transmis son avis n°2018-18 sur l'évaluation environnementale du projet de révision du PLU, qui a été joint au dossier d'enquête publique ainsi que la réponse de la commune, conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme.

1.3. Action d'information préalable par la municipalité et bilan de la concertation

Par délibération en date du 30 juin 2015, le Conseil Municipal de Jouy-le-Moutier a notamment défini, conformément aux articles L103-2 et L.153-11 du code de l'urbanisme, les modalités de la concertation :

- Communications dans le bulletin municipal et sur le site internet de la Ville afin de renseigner le public tout au long de la procédure
- Mise à disposition du public d'un registre en mairie principale ainsi que d'une adresse internet qui seront mis à disposition permanente de la population, permettant d'y consigner remarques, suggestions ou propositions
- Une ou plusieurs réunions publiques qui auront lieu autant que de besoin.

En application de ces dispositions, la concertation s'est déroulée de la manière suivante :

- Divers articles ont parus dans le magazine municipal « Vivre à Jouy » et ont permis d'informer et d'exposer les grandes lignes du projet :
 - N°1 de juillet-août 2016 : le PLU, un document clé en matière d'urbanisme
 - N°2 de septembre-octobre 2016 : portrait des quartiers en pleine mutation : secteur Bellefontaine et cœur de ville
 - N°8 de septembre-octobre 2017 : point d'étape sur les évolutions du PLU
 - N° 80 de janvier-février 2018 : le bilan de la concertation et l'arrêt du PLU
- Une page internet « Actualité de la révision du PLU » a été dédiée sur le site internet de la commune, visible dès la page d'accueil, alimentée au fur et à mesure des documents produits dans le cadre de la

révision, notamment les supports diffusés lors de la réunion publique, le PADD, ainsi que les débats qu'il a suscité en conseil municipal, les porter à connaissance des institutions consultées. Le site permettait par le biais d'une adresse dédiée de participer directement à la concertation

- Une mise à disposition du public du dossier, alimenté au fur et à mesure de l'évolution du projet, au service urbanisme associé à un registre de concertation
- La tenue d'une réunion publique le 29 juin 2016, exposant à la fois les grandes lignes du diagnostic et du PADD, ainsi qu'un exposé des projets sur la ZAC l'Hautil-Oise, notamment le cœur de ville
- Des rencontres et rendez-vous liés à la procédure :
 - avec les propriétaires, les riverains ou des professionnels concernant les secteurs de la rue de Maurecourt et des Rougeux (secteurs faisant l'objet d'OAP)
 - avec certains présidents d'ASL ou bailleurs sociaux concernant leur demande de classer en zone naturelle certains espaces verts de cœur d'îlot (Hayette 3, Vaux Labours, Vaux Moreaux, Merisiers...)
 - avec des particuliers concernant des demandes ponctuelles de modifications de zonage sur leur propriété

Ces différentes actions ont donc permis aux habitants d'être informés et de s'exprimer sur le projet de Plan Local d'Urbanisme en cours de révision.

Environ 250 personnes ont assisté à la réunion publique d'information.

Le registre de concertation n'a recueilli aucune observation.

Par ailleurs deux réunions avec les Personnes Publiques Associées (P.P.A.) ont été organisées :

- Le 5 octobre 2016: elle portait sur le diagnostic et le PADD
- Le 12 mai 2017 : elle portait sur les OAP, le règlement et le zonage.

1.4. Le projet de révision du PLU

La réflexion préalable à la révision du PLU de Jouy-le-Moutier s'est fondée sur :

- les enseignements du diagnostic, qui met en valeur à la fois **les atouts et faiblesses** du territoire communal,
- la prise en compte des normes supra-communales, notamment :
 - o les principes généraux du code de l'urbanisme prescrits aux articles L.101-1 et L.101-2, L.131-1 et suivants du code de l'urbanisme

Echelle régionale

- o le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27/12/13
- o le Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19/06/14
- o le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin de Seine-Normandie (SDAGE) approuvé le 5/11/15
- o le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Ile-de-France approuvé le 21/10/13
- o le Schéma Régional Climat Air Energie de la région Ile-de-France (SRCAE) approuvé le 23/11/12
- o le plan de protection de l'atmosphère (PPA) en Ile-de-France approuvé le 25/03/13
- o le plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRMT) lié aux ouvrages souterrains approuvé le 30/07/97
- o le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise approuvé le 5 juillet 2007

Echelle départementale

- o le Schéma Départemental d'Accueil de Gens du Voyage (SDAGV) approuvé pour la période 2010-2016
- o le Plan Climat Energie du Val d'Oise adopté en octobre 2015
- o le Plan Départemental des Itinéraires Pédestres et de Randonnées (PDIPR) approuvé en 2006 et en cours de révision

Echelle intercommunale

- le Schéma de Cohérence Territoriale de Cergy-Pontoise (SCOT) approuvé le 29/03/11 et en cours de révision
 - le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2016-2021 approuvé le 4/10/16
 - le Plan Local de Déplacements (PLD) approuvé le 13/12/16
- le contexte territorial
- les secteurs avec Servitudes d'Utilité Publique.

Les porter à connaissance de l'Etat (Préfecture du Val d'Oise-Direction Départementale des Territoires) et du Conseil Départemental 95 (Direction des Territoires et de l'Habitat) rappellent par ailleurs les objectifs du PLU et les enjeux locaux.

1.4.1. Présentation de la commune de Jouy-le-Moutier (données issues du rapport de présentation)

La commune de Jouy-le-Moutier est située dans le Val-d'Oise, sur la rive droite de l'Oise, à une distance de 30 km au nord-ouest de Paris et de la Défense, elle fait partie de l'ex-Ville nouvelle de Cergy-Pontoise. Sa population est voisine de 16 371 habitants (en 2012) sur un territoire d'une superficie de 736ha dont 374ha (soit 51%) d'espaces agricoles, forestiers et naturels comprenant 130ha d'espaces boisés classés.

Elle fait partie des 13 communes de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (C.A.C.P.), principal pôle urbain de deuxième couronne du nord-ouest de l'Île-de-France, et qui regroupe environ 204 000 habitants (en 2015).

Le tissu urbain de Jouy-le-Moutier est caractérisé par trois types principaux :

- le tissu traditionnel du village-rue originel et ses hameaux
Situé à flanc de coteau entre l'Oise et les zones d'agglomération nouvelle, le village de Jouy-le-Moutier, constitué à l'origine de plusieurs hameaux, offre aujourd'hui un paysage-rue presque continu sur 2600m
- le tissu pavillonnaire à la parcelle ou en lotissements
Les dernières décennies ont amené une autre forme bâtie dans le village : l'habitat pavillonnaire qui s'est implanté à l'arrière du front bâti
- le plateau de Jouy-le-Moutier
La ZAC de Jouy-le-Moutier, aujourd'hui achevée, occupe une superficie de 300ha environ, et est composée pour l'essentiel d'un tissu mixte à dominante résidentielle. Elle comporte :
 - des lotissements d'habitat individuel, caractérisés par la diversité des formes bâties et par une organisation de tissu urbain

- des îlots d'habitat collectif localisés sur des points privilégiés de la commune, soit à proximité immédiate des équipements principaux du secteur, soit au voisinage des parcs boisés.

Fonctionnement des quartiers et centralités

Le principal centre de la ville se situe au sein du quartier des Eguerets, qui concentre un nombre important d'équipements (mairie annexe, bureau de poste, centre culturel, centre social) ainsi qu'un réseau de commerces de proximité, et de quelques activités et services. Toutefois ce centre ne permet pas d'identifier un cœur de ville : les commerces sont excentrés par rapport aux axes de transit et manquent de visibilité, l'espace public est utilisé essentiellement par le stationnement résidentiel, ce qui rend difficile l'accès aux commerces, services et équipements, il n'y a de place publique susceptible de jouer un rôle de centralité pour la commune.

Le projet en cours de réalisation du Cœur de ville associé au renouvellement urbain des Eguerets (centre-ville élargi) permettra de donner à ce secteur une véritable fonction centrale.

Le centre administratif et historique du vieux Jouy (mairie principale et église) et le centre commercial des Merisiers (supermarché, lycée de l'Hautil, collège les Merisiers, cellules commerciales) constituent deux centralités secondaires.

Patrimoine bâti historique de la commune

Le centre ancien et historique de Jouy-le-Moutier est un village caractéristique du Vexin : les maisons y sont groupées autour du centre-ville et alignent leur façade en continu le long de la rue. On y observe la présence de maisons vigneronnes et de belles demeures bourgeoises datant des 18^{ème} et 19^{ème} siècles.

Deux monuments historiques sont présents sur le territoire communal :

- l'église Notre-Dame classée en 1912
- un menhir datant du Néolithique, classé en 1976, situé au nord-est du territoire communal sur le hameau des Grandes Pierres

La commune dispose également de plusieurs sites archéologiques répertoriés par la DRAC.

La commune bénéficie d'une relative bonne desserte routière, notamment avec des accès à moins de 5km à la Francilienne (N184), tangentielle desservant Saint-Germain-en-Laye au Sud et rejoignant l'A104 au Nord (Aéroport Charles de Gaulle, Marne-la-Vallée), l'A15 et RN14 (vers Paris ou le Vexin).

En matière de transports en commun, même si la commune ne bénéficie pas, contrairement à la plupart des communes de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (C.A.C.P.) de la présence d'une gare ferroviaire sur son territoire, elle est toutefois bien desservie par le réseau de bus d'agglomération permettant de

rejoindre les gares RER ou SNCF de Neuville ou Cergy en moins de 10mn et de relier Paris ou La Défense (RER A, Transilien) en 30mn. Ce réseau de bus serait à optimiser particulièrement aux heures creuses sur les quartiers du bas du coteau (le Village, les Saules Brûlés).

Le réseau routier de Jouy-le-Moutier s'organise sur trois niveaux :

- des voiries principales de transit et d'échanges pour la plupart d'intérêt communautaire : bd de l'Oise, bd d'Ecancourt, RD55a; RD48e, RD55, rue d'Ecancourt
- des voiries d'échange et de desserte locale permettant une irrigation des différents quartiers de la commune : rue de la Vallée, rue des Valanchards, avenue du Temps Perdu, avenue des Bruzacques, avenue du Vast, rue des Vignes Blanches
- des voiries dites tertiaires, privées ou publiques assurant la desserte intra-quartier.

Ce réseau présente des dysfonctionnements ponctuels importants, tout particulièrement à l'heure de pointe du matin, les difficultés étant concentrées sur le rond-point de la Croix Saint-Jacques qui centralise l'ensemble du trafic de transit et impactant les voiries de la commune et particulièrement la Grande Rue et la rue de Maurecourt.

Ce rond-point centralise l'ensemble du trafic de transit en provenance de l'ouest de l'agglomération, et du département des Yvelines (depuis Triel ou Maurecourt) qui cherche à traverser l'Oise pour atteindre l'autoroute A15 ou la N184 (Francilienne). En l'absence de réalisation de la voie de contournement, pourtant prévue à l'origine de la création de la ville nouvelle, l'ensemble du trafic de transit traverse Jouy-le-Moutier pour se polariser sur ce rond-point.

Des pistes d'amélioration sont en cours de réflexion au niveau de la CACP.

Le partage de voirie entre les bus et la voiture n'étant pas développé sur Jouy-le-Moutier, les bus subissent les mêmes difficultés que les automobiles. Aussi il est également nécessaire d'encourager la mise en œuvre de transports en commun en site propre.

Le réseau cyclable est faiblement développé à Jouy-le-Moutier. Il existe par contre un réseau très important de liaisons douces, qui mériteraient une meilleure lisibilité.

Concernant le stationnement, il pâtit, à l'inverse du secteur du village, d'une offre insuffisante sur le secteur du plateau, les besoins en stationnement ayant été insuffisamment évalués au moment de la construction des ensembles immobiliers.

La population de Jouy-le-Moutier est voisine de 16 371 habitants (2012).

Village rural de 936 habitants en 1962, la commune de Jouy-le-Moutier a connu une urbanisation très importante à partir de 1976 dans le cadre du développement de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, toutefois depuis 1999 elle connaît une baisse démographique de l'ordre de plus de 8%, essentiellement due à un solde migratoire très négatif.

La population de Jouy-le-Moutier présente une structure par âge particulièrement jeune (23,4% d'enfants de moins de 15 ans) mais qui tend au vieillissement.

C'est une commune familiale avec 82,3% de ménages avec une famille, la taille des ménages reste élevée à 2,98 personnes (2012) par ménage.

Concernant l'habitat, la commune de Jouy-le-Moutier est constituée majoritairement par de l'habitat individuel (76,9%).

Les ensembles collectifs datent principalement de l'urbanisation en ville nouvelle et représentent 23% des logements.

Le parc de logements est relativement récent puisque 92% des logements ont été construits après 1976, date de création de la ville nouvelle. ; 61,7% sont propriétaires de résidence principales.

Il est composé majoritairement de grands logements (76,6% comportant au moins 4 pièces) au détriment des petits logements moins bien représentés (8,6% de T1 et T2).

La commune de Jouy-le-Moutier présentait en 2014 un taux de 34,4% de logements sociaux, elle satisfait donc aux exigences de la loi Duflot du 18 janvier 2013 (25% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025).

Ce parc locatif social est très orienté vers des grands logements ; on y retrouve peu de studios, les T4 et plus y représentent près de 50% de l'offre.

Concernant les besoins en logements, il est constaté à Jouy-le-Moutier, comme pour le reste du territoire, que le nombre moyen de personnes par logement, c'est-à-dire la taille des ménages, a tendance à diminuer au fil des ans. Ce phénomène de « desserrement » des ménages est lié à l'évolution des modes de vie (décohabitation, augmentation des personnes vivant seules et des familles monoparentales) et au vieillissement des populations.

La commune présente aujourd'hui une taille moyenne des ménages de 2,98 personnes par logement en 2012, ce qui est très supérieure à la moyenne nationale s'élevant à environ 2,3 personnes par logement.

Le taux de logements vacants est de 2,8% (2012), ce qui est insuffisant pour permettre une fluidité du marché et permettre une bonne rotation des ménages au sein de la commune, en fonction de leurs besoins.

Le calcul du « point mort » pour le maintien du volume de la population actuelle dans des conditions de logement satisfaisantes montre qu'il aurait fallu produire 233 logements, pour que la population de 2007 puisse se maintenir sur le territoire en 2012. Or seulement 48 logements ont été réalisés.

Il est fort probable que le phénomène de desserrement des ménages devrait se poursuivre sur la commune, notamment du fait des projets de rééquilibrage de l'offre de logement, dans les 15 années à venir. En prenant l'hypothèse que le taux d'occupation de la commune se maintienne cependant en 2030 au dessus du taux national de 2011, on aboutit pour maintenir la population actuelle au seuil de 16 371 habitants (population de 2012) sur la nécessité de construire dans la période 2012-2030:

- Hypothèse haute (taux de 2,6) : 1480 logements
- Hypothèse basse (taux de 2,7) : 1215 logements

soit en moyenne la création de 1347 logements à l'horizon 2030, ce qui, compte tenu des 581 logements déjà autorisés sur la période 2013-2016, donne 766 logements à construire sur la période 2017-2030 soit 59 log/an.

Concernant l'activité économique, Jouy-le-Moutier comptait 2 938 emplois en 2012, soit un taux d'emploi de 0,38% par rapport à la population active, ce qui est très inférieur par rapport à celui de l'agglomération et surtout à celui du Val d'Oise, ce qui traduit le caractère résidentiel de la commune.

Le secteur tertiaire domine nettement l'emploi local, il représente 81,7% des emplois

Le secteur public (enseignement, santé, action sociale) est le principal pourvoyeur d'emplois (47,5%) sur la commune.

Le secteur d'activité des commerces, transport et services divers représente 34,2%.

La population active de Jouy-le-Moutier représente en 2012 64,7% de la population totale, elle se répartit principalement en trois grandes catégories socio-professionnelles : employés, professions intermédiaires, de cadres et professions intellectuelles supérieures.

Les retraités représentent 14,2% de la population.

Le taux de chômage s'élève à 11,1%, il touche particulièrement les hommes jeunes.

Parmi les habitants de Jouy-le-Moutier qui ont un emploi, seulement 14,8% travaillent sur la commune. 35,1% travaillent dans divers pôles d'emplois du Val d'Oise, 49,2% travaillent dans un autre département de l'Île-de-France.

Du fait de l'absence de transport lourd (gare) au sein de la commune, ces actifs utilisent essentiellement la voiture (57,7 %) pour se rendre à leur travail, ce qui implique des migrations pendulaires importantes et une saturation des infrastructures

routières. Le taux de motorisation des ménages est important puisque 90,6% possèdent au moins une voiture et 42,1% en possèdent au moins deux.

Concernant les équipements, la commune de Jouy-le-Moutier dispose globalement d'un très bon niveau d'équipements, dont la plupart ont été réalisés dans le cadre de la ville nouvelle.

Elle se trouve confrontée à des problématiques importantes liées à la fois au vieillissement de ces installations et à leur nécessaire adaptation aux besoins de la population.

C'est le cas particulièrement pour les équipements scolaires qui sont inadaptés aux exigences thermiques, entraînent des coûts de fonctionnement très importants, aussi la commune s'est orientée vers des opérations de restructuration (suppression du groupe scolaire des Retentis), de réhabilitation et d'adaptation aux nouveaux besoins..

1.4.2. Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement durable)

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont permis de mettre en avant les principaux enjeux et besoins pour la commune.

Le projet communal de Jouy-le-Moutier à l'horizon 2025 **s'appuie sur les trois axes principaux suivants:**

- Préserver les multiples paysages de la commune afin de pérenniser le cadre de vie et les grands équilibres naturels
- Accompagner la nouvelle centralité, en favoriser l'intensité et développer un tissu économique diversifié et attractif
- Prévoir et garantir les besoins en équipements et en logements de la population jocassienne à un horizon plus lointain dans une logique de performance environnementale.

Axe 1 – Jouy-le-Moutier et ses paysages

Orientation 1 : - Préserver les espaces agricoles, naturels, les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques

- Protéger les zones agricoles et les boisements à forte valeur environnementale (corridors biologiques) et paysagère (espace de respiration)
- Intégrer et mettre en valeur la trame bleue à l'échelle communale (préservation des zones humides et du parcours de l'eau)
- Limiter la consommation foncière et l'extension potentielle de l'espace urbanisé en rendant notamment à l'agriculture les espaces de la ZAC l'Hautil-Oise non affectés à la construction

Orientation 2 – Traiter harmonieusement les franges et les transitions dans les secteurs urbanisés pour faire le lien avec la nature

- Mettre en valeur des espaces de transition de qualité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels
- Valoriser les transitions plantées entre quartiers
- Conforter la végétalisation et le paysagement des grands axes routiers : boulevard de l'Oise, est du boulevard d'Ecancourt, abords du rond-point de la Croix-Saint-Jacques

Orientation 3 – Préserver les paysages urbains et favoriser la biodiversité en ville

- Préserver et mettre en valeur les éléments caractéristiques de l'histoire de Jouy-le-Moutier par l'identification des éléments bâtis et paysagers remarquables
- Préserver des identités différenciées et aérées des quartiers notamment au village dont la pression foncière se fait plus intense
- Préserver la côte d'Ecancourt comme espace de respiration au sein du tissu urbain, à vocation paysagère et de loisirs
- Valoriser et préserver les parcs et les espaces verts de proximité notamment les cœurs d'îlots

Axe 2 – La ville active et attractive

Orientation 1 – Accompagner et affirmer l'émergence d'un cœur de ville intense

- Confirmer le cœur de ville comme le pôle central de Jouy-le-Moutier : un espace de rencontre, présentant une mixité des fonctions (logements, commerces, équipements)
- Proposer des espaces publics de qualité, porteur de l'image de Jouy-le-Moutier

- Constituer et structurer une offre commerciale et des services de proximité supports de la centralité et garants de son attractivité

Orientation 2 – Développer et encourager l'activité économique

- Permettre le développement de l'emploi sur la commune et l'adaptation aux évolutions du monde économique
- Conforter le dynamisme des pôles d'emploi (Forbœufs, Saules brûlés)
- Asseoir l'activité commerçante du cœur de ville en lien avec le centre-ville élargi
- Assurer le maintien et la pérennité du centre commercial des Merisiers

Axe 3 – La ville en devenir

Orientation 1 – Permettre la mutation des secteurs à enjeux

- Développer le secteur du centre-ville dit « élargi » comme une continuité du cœur de ville vers le pôle d'équipements du Beffroi
- Faciliter et guider le développement des zones urbaines ayant un potentiel au sein des tissus constitués : secteur des Repentis, secteur de la ruelle des Rougeux, secteur de la rue de Maurecourt

Orientation 2 – Répondre aux besoins de la population actuelle et future

- Proposer dans le cadre des programmes de construction (ZAC, Retentis...) un parcours résidentiel complet, répondant aux besoins de la population et maintenant la mixité sociale
- Adapter et équilibrer le niveau d'équipements publics à l'évolution de la population (emprise pour un nouveau groupe scolaire sur le secteur des Merisiers, suppression de l'école des Retentis, réserver une emprise pour un futur hôtel de ville)
- Promouvoir la qualité architecturale des projets de constructions et faciliter la réhabilitation des bâtiments existants

Orientation 3 – S'inscrire dans une démarche de développement respectueuse de l'environnement et prévenir les risques

- Favoriser l'amélioration des performances environnementales du bâti
- Favoriser l'usage des transports en commun (réserve pour l'emprise d'un transport en commun en site propre) et des modes doux (pistes cyclables...)
- Prévenir et se préserver des risques naturels et technologiques
- Poursuivre la gestion naturelle des eaux pluviales.

1.4.3. Les OAP (Orientations d'aménagement et de programmation)

En complément des orientations générales du PADD, la ville de Jouy-le-Moutier a élaboré, conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, des OAP sur cinq secteurs d'enjeux:

1 – Le secteur « Centre ville élargi »

Ce secteur urbain d'environ 4,2ha est inclus dans la ZAC l'Hautil-Oise. Il est constitué de logements, de commerces souffrant d'un manque de visibilité et d'accessibilité, d'une station-service et d'équipements publics (centre culturel, centre de services publics Le Beffroi).

Le projet consiste en une revitalisation et un renouvellement urbain pour structurer un cœur de ville élargi.

Une partie de ce périmètre est entrée en phase opérationnelle pour structurer un cœur de Ville_composé de logements collectifs et de commerces.

Un second secteur, celui des Eguerets, à proximité immédiate du cœur de ville, doit faire l'objet d'une restructuration (démolition de logements, de commerces, de la station service, reconstruction, création d'une nouvelle offre de logements et introduction de mixité sociale.

Il s'agit aussi de restructurer les espaces publics existants, en reliant les pôles (services, culture, commerces...) pour unifier le quartier, et notamment créer un maillage entre le nouveau cœur de ville (place du Bien Etre) et le Beffroi, et de créer une nouvelle offre de commerces ou de services de proximité.

2 – Le secteur « Retentis »

Ce secteur est situé au cœur de la commune, le long de l'avenue du Temps Perdu, il s'étend sur environ 1,2ha, actuellement occupé par l'école des Retentis et par des logements individuels et collectifs, en zone UD de l'actuel PLU.

L'objectif est d'y réaliser une opération d'ensemble regroupant des logements en petits collectifs dans un souci de cohérence et de qualité architecturale et paysagère. Environ 200 logements sont prévus, occupant 65% de la superficie globale de l'emprise du terrain, les 35% restants étant occupés par des espaces verts (cœur d'îlot planté et lisière verte).

3 - Le secteur « Maurecourt »

Ce secteur d'environ 2,58ha correspond aux terrains non bâtis situés à l'arrière des constructions bordant la rue Maurecourt, en zone 1AU de l'actuel PLU. Il est bordé et délimité à l'est par le chemin des Vaux Labours (ancienne ligne de chemin de fer), au sud par la rue des Vignes et au nord par la rue du Boilé. Il est actuellement composé de parcelles inoccupées, de friches, de jardins plus ou moins entretenus et de terrains cultivés, entrecoupés de sentes publiques.

L'objectif est de permettre, sur ce secteur déjà urbanisable sous la forme d'un aménagement d'ensemble, la réalisation de plusieurs petites opérations de construction de logements (18 à 22 logements sur l'ensemble du secteur) respectueuses du tissu urbain et des caractéristiques paysagères locales, tout en organisant les conditions de desserte du site (limitation des accès rue de Maurecourt, qui supporte un trafic important poids lourds malgré un gabarit étroit et inadapté, maintien du caractère piétonnier des sentes) et en prenant en compte les spécificités du site notamment sa topographie.

L'OAP a été divisée en sous-secteurs permettant un phasage opérationnel.

4 – Le secteur « Vignes Maurecourt »

Ce secteur d'environ 4600m², en zone UB de l'actuel PLU, est bordé à l'ouest par le chemin des Vignes, au sud par la rue du Val de Glatigny, et à l'est par la rue de Maurecourt, il est actuellement composé de terrains cultivés ou en friches.

L'objectif est d'y réaliser un projet d'ensemble, composé d'une ou plusieurs opérations de constructions à usage d'habitat, structurées en un ou plusieurs projets de 6 à 10 logements, tout en organisant les conditions de desserte du site (accès par la rue du Val de Glatigny ou le chemin des Vignes afin d'éviter un impact direct sur la rue de Maurecourt).

5 - Le secteur « Rougeux »

Ce secteur, d'une superficie d'environ 1,2ha, en zone 2AU de l'actuel PLU, est non construit et situé dans le village ancien de Jouy-le-Moutier. Il est bordé à l'ouest par la ruelle des Rougeux, à l'est par la sente du Bas Rougeux et la Grande Rue, et au sud par la sente du Clos des Rougeux.

L'objectif y est de permettre un aménagement global et cohérent dans la continuité et la confortation du centre-bourg (comprenant la réalisation d'un programme de 12 à 16 logements et la réalisation de voies de desserte routière, depuis la Grande Rue) intégrant la gestion des eaux de ruissellement (secteur en pente) et prenant en compte la qualité environnementale et paysagère du site (préservation du corridor écologique d'intérêt régional, des éléments paysagers et patrimoniaux remarquables).

1.4.4. Dispositions réglementaires du PLU

Les dispositions réglementaires du PLU (plan de zonage, règlement et dispositions réglementaires complémentaires) ont été ajustées afin de l'adapter à l'évolution du territoire et permettre de mettre en œuvre les objectifs d'urbanisme, que la ville s'est fixée dans son projet urbain (PADD et OAP).

1.4.4.1. Le plan de zonage

Les principales modifications par rapport au PLU approuvé en 2011 concernent principalement :

- Le déclassement de près de 19ha de zone urbanisable du secteur Forbœufs/Belefontaine/Merisiers vers un zonage agricole
- Le classement en zone naturelle des 2ha de la côte d'Ecancourt précédemment classés en zone UF constructible
- Le classement en zone naturelle (N ou Ne) d'une série de cœurs d'îlots ou d'espaces verts de quartier initialement classés en zone urbaine (secteurs de la Hayette, des Vaux Moreaux, des Vaux Labours, des Merisiers, d'Ecancourt...)
- La création de la zone UDa sur le secteur Retentis
- Le regroupement en zone UE d'équipements de l'ensemble constitué du parc des sports, du lycée et du collège des Merisiers initialement classé en zone urbaine UM ou urbanisable (1AUM)
- La mise à jour des emplacements réservés (Cf. article 1.4.5 ci-après)
- Des modifications ponctuelles issues de la concertation avec la population.

Afin de pouvoir au mieux traduire sur le terrain la réalité et la diversité des objectifs poursuivis, **le zonage** a été subdivisé en zones suivantes :

1 - Les zones urbaines U

Les zones urbaines couvrent à la fois l'ensemble des territoires urbains constitués et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles ont vocation à accueillir un tissu qui correspond autant aux fonctions résidentielles qu'à celles d'activités, de services, d'équipements publics ou d'intérêt général.

Le PLU de Jouy-le-Moutier décline le tissu urbain en sept zones urbaines :

- Cinq zones à vocation mixte à dominante résidentielle : les zones UA, UB, UC, UD (avec un sous-secteur Uda), UM
- Une zone à vocation d'équipements : la zone UE
- Une zone à vocation d'activités : la zone UI

Les zones urbaines couvrent 302,8ha soit environ 41,5% du territoire

communal.

Zone UA

La zone UA, zone urbaine mixte à dominante résidentielle, correspond au village ancien de Jouy-le-Moutier ainsi qu'aux parties anciennes des quartiers de Jouy La Fontaine, Vincourt, Glatigny et du hameau d'Ecancourt.

Le périmètre de la zone UA évolue peu dans le cadre du PLU révisé, quelques modifications sont apportées pour assurer une meilleure cohérence du périmètre de la zone.

Elle est concernée par l'OAP n°4 « Vignes Maurecourt ».

Les principes fondamentaux de la zone UA restent inchangés :

- Affirmer le principe de mixité des fonctions, en autorisant les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerces, d'artisanat et des équipements publics
- Respecter les caractéristiques du tissu urbain
- Tenir compte de l'existence de constructions destinées à l'exploitation agricole dans le tissu urbain
- Favoriser les dispositifs d'énergie renouvelable et la performance énergétique des constructions.

Zone UB

La zone UB est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle correspondant aux extensions du village ancien.

L'évolution portée au périmètre de la zone UB par rapport au PLU approuvé en 2011 consiste à inscrire les terrains sur le hameau d'Ecancourt, au niveau du chemin de la Croix Villecoq, en zone Ne.

Les principes fondamentaux de la zone UB restent inchangés :

- Perpétuer la mixité des fonctions, en autorisant les constructions et installations destinées aux commerces, bureaux et artisanat
- Accompagner l'intégration des équipements par un renforcement des dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Conserver les caractéristiques et les spécificités du tissu bâti
- Encadrer la densité au sein de la zone par la quantification des espaces de pleine terre et des espaces végétalisés
- Favoriser les dispositifs d'énergie renouvelable et la performance énergétique des constructions.

Zone UC

La zone UC est une zone urbaine mixte résidentielle qui couvre le site du futur centre-ville et ses abords.

Le périmètre de la zone UC ne connaît aucun changement par rapport au PLU approuvé de 2011.

Une partie de la zone UC est couverte par un périmètre en attente du projet d'aménagement global institué au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

La zone UC est concernée par l'OAP n°1 dite « Centre-ville élargi ».

Les principes fondamentaux de la zone UC restent inchangés :

- Modification du secteur en attente du projet d'aménagement global sur le site du futur centre-ville pour 5 ans maximum, dans l'attente de finalisation des études sur le secteur
- Perpétuer la mixité des fonctions, répondant à la volonté du PADD « d'accompagner et d'affirmer l'émergence d'un cœur de ville intense »
- Favoriser la densification de la zone, correspondant à des espaces de centralité
- Favoriser les dispositifs d'énergie renouvelable et la performance énergétique des constructions.

Zone UD

La zone UD est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle relativement dense qui s'est développée sur le coteau et sur le plateau. Elle couvre la majorité du tissu urbain de la commune.

Le périmètre de la zone UD subit des évolutions par rapport au PLU approuvé en 2011 :

- au niveau des Merisiers, une partie de l'ancienne zone 1AUM a été intégrée à la zone UD
- sur la côte des Eguérets, le bd d'Ecancourt, auparavant en zone UF, est intégré à la zone UD
- les zones non construites sont classées en zone N, il en est de même pour le cœur d'îlot non construit des Jouannes (espaces boisés et verts).

La révision du PLU crée un secteur UDa correspondant au périmètre de l'OAP n°2 des Retentis.

Les principaux objectifs de la zone UD et les principes règlementaires sont les suivants :

- Affirmer le principe de mixité des fonctions en autorisant les

constructions à destination d'habitation, de bureaux, de commerces, d'artisanat et des équipements publics

- Reprendre les dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, assurant la possibilité d'évolution et de mises des équipements situés dans la zone (groupes scolaires...)
- Encadrer la densité au sein de la zone par la quantification des espaces de pleine terre et des espaces végétalisés
- Favoriser les dispositifs d'énergie renouvelable et la performance énergétique des constructions.

Zone UE

La zone UE est spécifique aux équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que certaines fonctions qui leur sont liées, telles que logements de gardiens, de personnels. Les sites d'équipement sont de différentes natures : sportive, scolaire, culturelle, administrative...

L'ensemble des équipements n'est pas compris dans cette zone, certains de moindre importance s'insérant dans le tissu bâti.

Le périmètre de la zone UE subit des évolutions par rapport au PLU approuvé en 2011 :

- au niveau de la Côte des Carrières, la zone naturelle et agricole, non construite, située entre le bd de l'Oise et les constructions à l'ouest, est intégrée à la zone N
- au niveau des Merisiers, une autre partie de la ZAC a été réalisée (secteur Plaine des Sports), elle passe donc d'un zonage 1AUM à un zonage UE ; une partie de la zone UM est également intégrée à la zone UE.

Les principaux objectifs de la zone UE et les principes règlementaires sont les suivants :

- Maintenir le principe de spécialité de la zone, en n'autorisant, outre les CINASPIC, que les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence sur les lieux est nécessaire
- Adapter le règlement aux besoins spécifiques de ces équipements par une simplification des règles qui leur sont applicables.

Zone UI

La zone UI est une zone urbaine « spécialisée » à vocation économique.

Elle est destinée aux activités industrielles, artisanales commerciales et de bureaux. Elle couvre les parcs d'activités des Forbœufs et des Saules Brûlés.

Une seule modification est apportée au périmètre de la zone UI du PLU approuvé en 2011 : la partie concernant le parc d'activités des Saules Brûlés est légèrement diminuée afin de classer des parcelles à vocation d'habitat en continuité du tissu urbanisé en zone UA.

Les principaux objectifs de la zone UI et les principes règlementaires sont les suivants :

- Maintenir le principe de spécialité de la zone en n'autorisant que les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence sur les lieux est nécessaire
- Reprendre les dispositions du PLU adaptées aux caractéristiques de la zone.

Zone UM

La zone UM est une zone urbaine mixte, à dominante résidentielle, qui couvre les terrains situés à l'intérieur du tissu urbain de la commune, destinés à accueillir une partie du développement du site des Forbœufs-Merisiers et le quartier des Merisiers, situé à l'articulation entre le futur quartier et le reste du tissu urbain.

Les terrains du collège des Merisiers ainsi que ceux du parking au sud de la rue Rossini sont sortis du périmètre de la zone UM dans le projet de PLU révisé.

Les principaux objectifs de la zone UM et les principes règlementaires sont les suivants :

- Affirmer une mixité des fonctions en autorisant les habitations, activités et équipements, répondant aux objectifs du PADD sur ces sites
- Assurer une cohérence et une articulation entre les nouvelles constructions et le tissu urbain existant
- Favoriser la diversité des formes architecturales
- Permettre la réalisation de petits immeubles collectifs
- Favoriser les dispositifs d'énergie renouvelable et la performance énergétique des constructions.

2 - Les zones à urbaniser AU

Ce sont les zones à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue deux catégories :

- Les zones 1AU qui sont destinées à être urbanisées à court terme, dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées
- Les zones 2AU regroupent les secteurs non équipés destinés à accueillir à moyen ou long terme les projets sous forme

d'extensions urbaines futures de la commune.

Les zones à urbaniser couvrent 27,6ha soit environ 3,8% du territoire communal.

Les zones AU se subdivisent en trois zones :

- Deux zones mixte à dominante résidentielle, la zone 1AU et la zone 1AUM
- Une zone à vocation économique, la zone 1AUI.

Zone 1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation mixte résidentielle, qui couvre le site Vincourt-Glatigny, situé le long du Chemin des Vignes et le site de Glatigny, bordé au sud par la rue de la Ravine de Glatigny. Dans le cadre de la révision du PLU, elle intègre l'ancienne zone 2AU sur le secteur des Rougeux, à proximité du centre ancien de Jouy-le-Moutier.

La seule évolution de la zone réside donc dans la suppression de la zone 2AU sur le secteur des Rougeux. Il est désormais inclus en zone 1AU et fait l'objet d'une OAP afin d'encadrer son urbanisation. Une petite partie de la zone 1AU est intégrée en zone UA.

La zone 1AU de Maurecourt fait l'objet de l'OAP n°3 de Maurecourt.

La zone 1AU des Rougeux fait l'objet de l'OAP n°5 des Rougeux.

Les principaux objectifs de la zone 1AU et les principes règlementaires sont les suivants :

- Imposer une ouverture à l'urbanisation de chaque zone dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement
- Affirmer la vocation de ces zones
- Encadrer la densité au sein de la zone par la quantification des espaces de pleine terre et des espaces végétalisés
- Favoriser les dispositifs d'énergie renouvelable et la performance énergétique des constructions
- Préciser les principes d'aménagement des sites dans une OAP.

Zone 1AUI

La zone 1AUI est une zone à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation économique, couvrant la partie du site des Forbœufs-Merisières située dans le prolongement de la zone d'activités des Forbœufs. A condition que les équipements nécessaires aient été réalisés, pourront y être implantées des activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux.

L'évolution du périmètre par rapport au PLU approuvé en 2011 est le passage de terrains en zone agricole A car ils n'ont plus vocation à être urbanisées dans le cadre de la ZAC.

Les principaux objectifs de la zone 1AUI et les principes règlementaires sont les suivants :

- Imposer une ouverture à l'urbanisation de la zone dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement
- Affirmer le principe de spécialité de la zone, en ne permettant que les constructions et installations liées à la vocation économique de la zone
- Adapter le règlement aux besoins spécifiques des activités autorisées sur la zone
- Assurer l'intégration de la future zone d'activités dans le futur quartier des Forbœufs-Merisiers dans le cadre d'une OAP.

Zone 1AUM

La zone 1AUM est une zone urbaine mixte qui couvre la majorité du site des Forbœufs-Merisiers-Bellefontaine Cette zone est destinée à accueillir des logements, mais également des équipements et des activités, à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de logements. Elle correspond au site d'extension urbaine prévu par le SCOT et inscrit au SDRIF, dans le prolongement du quartier des Merisiers et du parc d'activités des Forboeufs.

La zone 1AUM voit son périmètre diminué d'une manière importante par rapport au PLU approuvé en 2011 suite à la réalisation d'une partie de la ZAC. En effet le secteur Plaine des Sports est désormais classé en zone UE tandis qu'une part importante des surfaces non urbanisées sont restituées en zone A car elles n'ont plus vocation à être construites.

Les principaux objectifs de la zone 1AUM et les principes règlementaires sont les suivants :

- Imposer une ouverture à l'urbanisation de la zone dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement
- Affirmer une mixité des fonctions en permettant les constructions destinées à l'habitation mais aussi les activités et équipements répondant aux objectifs du PADD
- Favoriser la diversité des formes architecturales
- Permettre la réalisation de petits immeubles collectifs
- Favoriser les dispositifs d'énergie renouvelable et la performance énergétique des constructions.

3 – La zone agricole A

La zone agricole couvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole couvre 136,4ha soit environ 18,7% du territoire communal, elle ceinture le tissu bâti et le secteur des Forbœufs-Merisiers et bordées à

l'ouest par la forêt de l'Hautil.

La zone A voit sa superficie augmenter dans le cadre de la révision du PLU. En effet une partie importante des zones 1AUM et 1AUI sont désormais classées en zone A, ce qui marque la volonté communale de ne pas consommer trop d'espaces pour son développement.

Elle comprend le sous-secteur Ab qui couvre les espaces ouverts d'intérêt écologique, situés en continuité de la forêt de l'Hautil. Par ailleurs le sous-secteur ABe destiné aux infrastructures est supprimé et intégré à la zone A.

Les principaux objectifs de la zone A et les principes règlementaires sont les suivants :

- Pérenniser l'activité agricole et protéger les terres agricoles
- Prendre en compte l'intérêt écologique des espaces ouverts situés en continuité de la forêt de l'Hautil
- Définir un zonage strict où seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires ou liées à l'activité agricole et celles des CINASPIC
- Prendre en compte la configuration de la ceinture agricole en interdisant les ICPE.

4 – La zone naturelle N

Les zones naturelles et forestières couvrent les espaces qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

La zone naturelle couvre 262,8ha, soit environ 36% du territoire communal, elle correspond aux grandes entités naturelles :

- les massifs boisés tels que la forêt de l'Hautil, le bois du Val et leurs lisières
- la vallée de l'Oise
- les espaces identifiés au titre des corridors écologiques
- les anciens vergers situés à proximité du hameau d'Ecancourt
- les espaces verts ponctuant le tissu urbain de la commune.

La zone N comprend 4 secteurs :

- le secteur Ne, correspondant aux secteurs dédiés à l'accueil d'équipements et constructions à vocation sportive ou de loisirs
- le secteur Nh, correspondant aux habitations isolées dans les espaces naturels
- le secteur Nha, correspondant aux habitations isolées dans les espaces naturels concernés par le risque d'inondation
- le secteur No, spécifique à l'Oise

La zone N voit sa superficie augmenter dans le cadre de la révision du

PLU. En effet plusieurs espaces verts auparavant classés en zone UD sont sanctuarisés et désormais classés en zone N dans l'enveloppe urbanisée.

Un secteur Ne remplace l'ancienne zone UF, la zone Ne est aussi étendue aux terrains à proximité du chemin de la Croix Villecoq pour le golf de Jouy-le-Moutier.

Les principaux objectifs de la zone N et les principes règlementaires sont les suivants :

- Protéger par un classement en zone naturelle inconstructible l'ensemble des espaces naturels de la commune
- Assurer la protection de la liaison entre la forêt de l'Hautil et les coteaux boisés de l'Oise
- Admettre une constructibilité dans les secteurs naturels occupés par des équipements sportifs, de loisirs ou liés à l'exploitation agricole
- Tenir compte des constructions isolées dans les espaces naturels

1.4.4.2. L'évolution du zonage du PLU 2011 au PLU révisé

Le tableau ci-après (extrait du rapport de présentation) montre l'évolution du zonage du PLU 2011 au PLU révisé :

Zones	PLU avant révision (ha)	PLU après révision (ha)
Zones urbaines		
Zone UA	20,6	21,0
Zone UB	53,0	52,3
Zone UC	13,9	13,9
Zone UD	152,4	152,4
Zone UE	35,4	43,7
Zone UF	3,5	
Zone UI	13,0	12,8
Zone UM	10,5	6,7
Total zones U	302,3	302,8
Zones à urbaniser		
Zone 1AU	4,0	5,3
Zone 1AUi	8,7	4,1
Zone 1AUM	38,6	18,2
Zone 2AU	1,3	
Total zones AU	52,6	27,6
Zone A		
dont secteur Ab	24,2	26,5
dont secteur Abe	50,9	
Total zone A	118,7	136,4
Zone N		
dont secteur Nb	9,0	
dont secteur Ne	9,2	13,7
dont secteur Nh	0,8	0,8
dont secteur Nha	0,7	0,7
dont secteur No	10,0	11,1
Total zone N	254,0	262,8
TOTAL Zones	727,6	729,6

1.4.4.3. Le règlement

La révision du PLU ne conduit pas à un changement profond de la « philosophie » du règlement approuvé en 2011 ni à des modifications notables du règlement.

Les modifications sont de nature juridique et réglementaire : nouvelle codification des articles du code de l'urbanisme, application des dispositions de la loi ALUR (loi n°2014-366 du 24 mars 2014) avec la suppression des articles 5 (superficie minimale des terrains) et 14 (suppression des COS), mises à jour des normes de stationnement imposées par le PDUIF (articles 12).

Concernant l'application du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, la ville de Jouy-le-Moutier a fait le choix de ne pas opter pour un règlement dit de « nouvelle génération ».

La structure du règlement par article (1 à 16) est donc maintenue.

Les évolutions du règlement peuvent être classées en deux catégories, celles qui concernent toutes les zones du règlement, et celles plus spécifiques à chaque zone :

- Les évolutions qui touchent toutes les zones :
 - o L'introduction de deux nouveaux articles relatifs aux exigences en matière de performance énergétique (article 15) et de raccordements aux réseaux de télécommunication électroniques (article 16).
 - o La suppression aux articles 2 (occupations et utilisations du sol admises) de l'obligation de réaliser au minimum 20% de logement locatif social pour tout projet de 5 logements et plus. Cette disposition avait pour conséquence de multiplier les opérations de moins de 5 logements.
La commune dispose d'un taux de logement social de 34,4% (2014) largement supérieur au 25% minimum exigé par la loi, et préfère privilégier leur réalisation, à proximité des moyens de transport et des commerces notamment dans la ZAC l'Hautil Oise.
 - o La modification des règles de stationnement (article 12) conformément aux normes de stationnement imposées par le PDUIF. La commune ne peut désormais plus exiger plus de 2 places de stationnement par logement, cela concerne notamment les zones UA et UB où l'on pouvait exiger jusqu'à 3 places de logement dans le PLU de 2011.

- Les principales évolutions selon chaque zone :

Les dispositions retenues pour chaque zone sont basées sur les objectifs et principes réglementaires énoncés à l'article ci-avant concernant le zonage.

L'évolution des règles entre le PLU approuvé en 2011 et le PLU révisé sont analysées et justifiées d'une manière générale, et pour chaque zone et par article dans le rapport de présentation, tome 3 « Justifications », à travers les principes suivants :

- o Un dispositif encourageant le développement durable
 - Prise en compte des principes de mixité fonctionnelle (articles 1 et 2)
 - Maîtrise du développement urbain (articles 9, 10, 13)
 - Respect de l'environnement de la commune (zones A, N)
 - Souci de favoriser une utilisation économe et valorisante des ressources (articles 4, 11, 13)
- Une implantation des constructions différenciée selon l'ambiance urbaine recherchée (articles 6, 7, 8)
- Des constructions et leurs abords intégrés à l'environnement (articles 10, 11, 13)

Le règlement fait par ailleurs référence à un cahier de recommandations de développement durables, qui est annexé au PLU.

1.4.5. Prescriptions réglementaires complémentaires

1- La protection des espaces boisés classés (EBC) au titre des articles L.130-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme

Le classement en EBC permet à la commune de protéger les boisements présentant des enjeux importants. C'est le cas de la forêt de l'Hautil, la majeure partie du Bois de la Vallée, le bois du Val, les boisements ponctuant les berges de l'Oise.

Les espaces boisés classés représentent 130ha, soit plus de 17% du territoire communal.

2- La protection des éléments de paysage

Les protections écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

C'est le cas pour assurer la préservation du ru de la rue de la Prairie et la protection du boisement de la rue de la Prairie.

Les protections patrimoniales au titre de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme

C'est le cas pour assurer la préservation des murs et bâtiments remarquables de l'ancien verger situé au hameau d'Ecancourt.

3- Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

La liste des emplacements réservés a été mise à jour dans le cadre de la révision du PLU.

Ils sont repérés sur les documents graphiques :

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie emprise
A	Projet de TCSP situé sur le bd d'Ecancourt en centre-ville	CACP	6,9 ha
B	Projet de stationnement ruelle des Plantes	Commune	55 m ²
C	Elargissement de la ruelle des Plantes	Commune	610 m ²
D	Aménagement du réseau eaux pluviales rue du Val de Glatigny	CACP	1630 m ²

1.4.6. Evaluation environnementale du PLU

Le tome 4 du rapport de présentation analyse les incidences du projet de PLU sur l'environnement et présente les mesures mises en place pour éviter, réduire et compenser (ERC) ces incidences.

Afin de satisfaire aux exigences des lois Grenelle et ALUR, la commune de Jouy-le-Moutier affiche un objectif de préservation des zones naturelles et agricoles via le renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine existante et donc l'absence de nouvelle zone d'urbanisation par rapport de PLU de 2011, opposable avant le projet de révision.

Le projet de PLU aura un impact très faible sur les espaces naturels, seuls 0,41ha d'espaces semi-naturels seront touchés au niveau de l'OAP « Maurecourt ».

Le projet comporte des zones à urbaniser qui sont déjà pour la majeure partie identifiés par le PLU actuel comme étant à urbaniser. C'est le cas du projet de ZAC de l'Hautiloise (secteur Bellefontaine-Forbœufs), mais également des OAP Rougeux et Maurecourt.

Il convient de noter que la réduction du périmètre de la zone 1AUm appartenant à ZAC de l'Hautiloise et la suppression de la zone UF de la côte d'Ecancourt permettent de réintégrer 21ha à l'espace agricole ou forestier.

Si l'on considère les espaces non urbanisés au moment de l'élaboration du nouveau PLU, la consommation future des espaces agricoles ou naturels serait d'environ 8,17ha au sens du SDRIF sur la période 2017-2030

Par ailleurs des indicateurs de suivi sont mis en place, ce qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme au cours de sa mise en œuvre.

1.5. Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête (Cf. pièce jointe N°7) portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jouy le Moutier comprend:

Documents annexés

1. Bilan de la concertation
2. Avis d'enquête
3. Justificatifs de publicité
4. Avis de l'Autorité Environnementale (MRAe)
5. Avis émis par les PPA

DOSSIER PLU

Pièce 0 - Délibérations du Conseil Municipal

Pièce 1 - Rapport de Présentation

- Pièce 1.1 :** Etat initial de l'environnement
- Pièce 1.2 :** Diagnostic
- Pièce 1.3 :** Justifications
- Pièce 1.4 :** Evaluation environnementale du PLU
- Pièce 1.5 :** Résumé non technique

Pièce 2 - Le PADD

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) décrit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

Pièce 3 – Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP correspondent aux secteurs de projet : Le Centre Ville Elargi, Les Retentis, Maurecourt, Vignes-Maurecourt, Rougeux

Pièce 4 - Règlement

Pièce 5 – Documents graphiques au 1/5000 et 1/2000

Pièce 6 – Annexes

Pièce 6.1 : Servitudes d'Utilité Publique

6.1.1 Liste et fiches des servitudes d'utilité publique

6.1.2 Plan des servitudes d'utilité publique

Pièce 6.2 : Annexes sanitaires

6.2.1 Notice sanitaire

6.2.2 Plan des réseaux

6.2.3 Règlements

Pièce 6.3 : Risques naturels et technologiques

6.3.1 Risques naturels

6.3.2 Risques technologiques

Pièce 6.4 : Périmètres portés à titre d'information

Pièce 6.5 : Liste des emplacements réservés

Pièce 6.6 : Cahier des recommandations du développement durable

Ainsi, la totalité du dossier fourni semble conforme aux exigences de la réglementation (article L.151-2 et suivants du code de l'urbanisme).

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. Lancement de l'enquête

Par décision N° E18000005/95 du 22 janvier 2018, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné en qualité de Commissaire enquêteur titulaire pour cette enquête domiciliée à la mairie de Jouy-le-Moutier.

Ce document figure en pièce jointe N°2.

Par arrêté N°2018-13 du 23 février 2018, Monsieur le Maire de Jouy-le-Moutier a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision du PLU.

Ce document figure en pièce jointe N°3.

2.2. Publicité de l'enquête

2.2.1. Parutions dans la presse

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins de la mairie de Jouy-le-Moutier dans 2 journaux :

- Le 28 février 2018 dans « La Gazette du Val d'Oise »
- Le 2 mars 2018 dans « Le Parisien » Edition 95.

Ces publications ont été répétées dans ces mêmes journaux :

- Le 28 mars 2018 dans « La Gazette du Val d'Oise »
- Le 29 mars 2018 dans « Le Parisien » Edition 95.

Une copie de l'ensemble de ces publications est annexée à ce rapport (Cf. pièce jointe N°4).

2.2.2. Affichages légaux

Des affiches annonçant l'enquête publique ont été mises en place 15 jours avant le début de celle-ci sur l'ensemble des panneaux administratifs de la commune de Jouy-le-Moutier et ce jusqu'à la fin de l'enquête dans les délais prescrits (Cf. pièce jointe N°5).

Il convient de préciser que sur certains panneaux administratifs (Cf. plan de situation en pièce jointe N°5), les affiches d'avis d'enquête sur fond jaune étaient de format A3 (et non A2 comme prescrit par l'arrêté du 24 avril 2012) compte-tenu des dimensions de ces panneaux.

Le rapport de constatation de la police municipale en date du 5 mars 2018 est joint en pièce jointe N°6.

Le maire de Jouy-le-Moutier a également certifié cet affichage (Cf. pièce

jointe N°6).

J'ai pu personnellement vérifier lors de mes venues pour les permanences la réalité de cet affichage sur les panneaux administratifs de la mairie principale et de la mairie annexe.

2.2.3. Autres mesures de publicité ou d'information

D'autres moyens de publicité (cf. pièce jointe N°4) ont en outre été utilisés pour annoncer cette enquête :

- Panneau lumineux à messages variables implanté dans la ville au rond-point du théâtre de Jouy (angle avenue des Bruzacques et bd d'Eancourt),
- Sur le site internet de la ville de Jouy-le-Moutier (<http://www.jouylemoutier.fr/revision-du-plu>), l'avis de l'enquête dans la rubrique accueil avec les dates de l'enquête, les horaires de consultation du dossier en mairie et les dates de permanence du Commissaire enquêteur, ainsi que les pièces du dossier d'enquête qu'il était possible de télécharger.
- N°81 du journal municipal de mars-avril 2018 : annonce de l'enquête publique et des dates de permanences du Commissaire enquêteur

Ainsi, je peux attester que non seulement la municipalité de Jouy-le-Moutier a respecté les conditions réglementaires en matière de publicité (à l'exception du format de l'affiche d'avis d'enquête, A3 au lieu d'A2, sur certains panneaux administratifs) de l'enquête relative au PLU de la commune, mais a activement contribué, en utilisant d'autres supports d'information, à ce que chaque jocassien soit informé de la tenue de cette enquête dans les meilleures conditions.

2.3. Préparation de l'enquête

En vue de la préparation de l'enquête, j'ai été reçu en mairie de Jouy-le-Moutier le 13 février 2018 par Monsieur Pierre CARPENTIER, responsable du Service Développement Urbain et Affaires Foncières en présence de M.KALFLECHE, responsable du Service planification urbaine à la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (CACP).

Au cours de cette réunion, ont été examinées les modalités réglementaires et pratiques de l'enquête, la publicité, les dates et lieux de permanence du Commissaire enquêteur, il m'a été fait ensuite une présentation générale du projet de révision du PLU, les OAP prévues et leurs enjeux pour la commune.

Monsieur P.CARPENTIER m'a ensuite guidé pour une visite

« découverte » en voiture de la ville et notamment du site des OAP.

2.4. Visites de la Ville

En complément de la visite « guidée » de la commune du 13 février 2018, j'ai profité de ma venue à Jouy le Moutier pour ma 2^{ème} permanence du samedi 7 avril 2018 en mairie annexe pour parcourir à pied les secteurs des Eguerets et du cœur de ville.

Après la permanence du mardi 17 avril 2018, je suis retourné également en voiture sur les secteurs de la rue de Maurecourt et du Chemin de la Rivière qui ont fait l'objet de nombreuses observations des habitants.

2.5. Rencontres avec les représentants de la municipalité et les élus

Au cours de l'enquête, j'ai eu l'occasion avant ou après les permanences de faire le point avec Monsieur P.CARPENTIER et le Service d'urbanisme, et d'examiner les observations du public et courriers déjà reçus. Tous les documents souhaités m'ont été fournis.

En fin d'enquête après la dernière permanence du 26/04/18, un 1^{er} bilan des contributions recueillies pendant l'enquête a été dressé avec Monsieur P.CARPENTIER.

Il a été convenu que je remettrai mon procès-verbal de synthèse des observations le jeudi 3 mai 2018.

2.6. Modalités de réception des observations du public

L'enquête s'est déroulée du lundi 26 mars 2018 au jeudi 26 avril 2018 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête était fixé à la mairie principale de Jouy-le-Moutier, 56 Grande Rue, 95280 Jouy-le-Moutier.

Un exemplaire du dossier soumis à enquête (Cf. pièce N°7) et le registre d'enquête (Cf. pièce N°8), étaient mis à disposition du public :

- à la mairie principale du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30

L'accueil de la mairie et le service d'Urbanisme renseignaient sans difficultés les éventuels visiteurs.

Le dossier soumis à enquête était également consultable sur le site internet de la ville : <http://www.jouylemoutier.fr/revision-du-plu>

Un poste informatique était également mis à disposition du public en mairie.

En outre, le public avait la possibilité de faire parvenir pendant toute la durée de l'enquête ses observations au Commissaire enquêteur par écrit au siège de l'enquête ou par voie électronique à l'adresse dédiée revisionduplu@jouylemoutier.fr.

Les observations adressées par courrier postal ont été chaque jour annexées au registre d'enquête, il en est de même pour les courriers électroniques qui ont été imprimés et annexés à ce registre d'enquête pendant toute la durée de l'enquête. Ils étaient également consultables sur le site internet de la ville : <http://www.jouylemoutier.fr/revision-du-plu>.

Il convient d'observer que dans les premiers jours de l'enquête des dysfonctionnements se sont produits dans l'acheminement des courriels sur l'adresse dédiée ainsi que dans le délai de mise en ligne sur le site internet de la ville des participations du public. La commune y a remédié rapidement.

Le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, dans un bureau au rez-de-chaussée, à proximité du hall d'accueil de la mairie, au cours de trois permanences, une permanence s'est également tenue en mairie annexe:

Date	Jour	Lieu	Horaires
27 mars 2018	mardi	Mairie principale	14h00 à 17h00
07 avril 2018	samedi	Mairie annexe	09h00 à 12h00
17 avril 2018	mardi	Mairie principale	09h00 à 12h00
26 avril 2018	Jeudi	Mairie principale	14h00 à 17h30

Ces bureaux étaient aisément accessibles, y compris aux PMR.

2.7. Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incident. Les personnes ont été accueillies de façon satisfaisante par les accueils des mairies principale et annexe.

2.8. Formalités de fin d'enquête

L'enquête s'est terminée le jeudi 26 avril 2018 à 17h30.

Le Commissaire enquêteur a listé les documents remis et clos le registre d'enquête, le dossier d'enquête a été laissé à disposition de la commune.

2.9. Examen de la procédure de l'enquête

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité du point de vue du respect de la législation en vigueur, tout au moins sur le fond sinon dans la forme.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté municipal du 23 février 2018, notamment en ce qui concerne les formalités de publicité relatives à l'enquête, il semble que la procédure ait été bien respectée (à l'exception du format de l'affiche d'avis d'enquête, A3 au lieu d'A2, sur certains panneaux administratifs), ainsi qu'en attestent les différents documents produits dans ce rapport.

Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du Commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent.

**3. EXAMEN DES OBSERVATIONS ET
COURRIERS RECUEILLIS, ET DU DOSSIER**

3.1. Recueil des observations du public

Cette enquête a moyennement mobilisé la population de Jouy-le-Moutier, le Commissaire enquêteur a reçu personnellement 26 personnes pendant ses 4 permanences.

Le registre d'enquête a recueilli 4 observations, 13 courriers ou documents dont 1 pétition, ont été adressés ou remis en mains propres au Commissaire enquêteur.

Les habitants avaient également la possibilité de faire part de leurs observations par voie électronique sur l'adresse : revisionduplu@jouylemoutier.fr, 16 courriels ont ainsi été reçus.

Globalement 33 contributions ont été apportées par les jocassiens dont 1 pétition avec 147 signatures.

3.2. Communication des observations au représentant de la municipalité

Conformément l'article R.123.18 du code de l'environnement, le Commissaire enquêteur a dressé après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des contributions recueillies tant du public que des PPA (Cf. pièce jointe N°10).

Ce procès-verbal a été transmis par courriel le 02/05/18 et remis en mains propres à la commune lors de la réunion de restitution organisée le 03/05/18.

Etaient présents à cette réunion : Monsieur Jean-Christophe VEYRINE, Maire de Jouy-le-Moutier, Madame Joanne ROBIN, chef de projet au Service de planification urbaine à la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) et Monsieur Pierre CHARPENTIER, responsable du Service Développement Urbain et Affaires Foncières de la commune.

Le Commissaire enquêteur a dressé le bilan de l'enquête et commenté les différents thèmes synthétisant les contributions apportées par les habitants. Il a fait part de ses interrogations sur chacun des thèmes développés en posant des questions complémentaires dans son procès-verbal.

Il a été ensuite convenu du planning de rendu du mémoire en réponse de la commune de Jouy-le-Moutier conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement, et du rapport du Commissaire enquêteur.

Par courriel du 18/05/18 confirmé par courrier en date du 24/05/18, la commune de Jouy-le-Moutier a transmis au Commissaire enquêteur son mémoire en réponse.

Il convient de souligner le soin pris par le représentant de la municipalité à répondre à chacune des thématiques des observations du public, ainsi qu'aux observations des personnes publiques associées (PPA) et de l'autorité environnementale (MRAe), pour justifier les prises de position et les choix opérés par la commune dans son projet de révision du PLU.

En outre, il est nécessaire de préciser qu'il ne s'agit que de commentaires ou avis dont le but essentiel est d'apporter des précisions sur tel ou tel point soulevé lors de l'enquête ou d'éclairer le Commissaire enquêteur, mais qui ne préjugent aucunement des modifications éventuelles opérées ultérieurement par le conseil municipal chargé d'approuver le plan local d'urbanisme.

3.3. Analyse des observations du public

3.3.1. Récapitulatif des observations

La synthèse des « idées principales » de l'ensemble des contributions (observations, courriers, courriels) est faite sous forme de tableaux dans **l'annexe jointe au présent rapport**.

Le dépouillement a conduit à les classer suivant les thématiques principales suivantes :

Thèmes	Nombre d'occurrences (<i>approximatif</i>)
Concertation préalable Organisation et information de l'enquête	9
Reclassement d'une parcelle zone N en zone UA	14 Dont une pétition avec 147 signatures
OAP Maurecourt	6
Transports et Déplacements	17
Développement urbain Nouveaux logements	9
PLU en général	16
Autres sujets	1

3.3.2. Analyse des thématiques des observations du public

La commune de Jouy-le-Moutier a fait part de ses avis et commentaires dans un mémoire en réponse transmis par courriel en date du 18/05/18, confirmé par courrier en date du 24/05/18 (cf. pièce jointe N°10), les éléments de réponses sont intégrés en italique à la suite de chaque thème, les commentaires du Commissaire enquêteur figurent à la suite.

3.3.2.1. Concertation préalable - Organisation et information de l'enquête

Concertation et information préalable à l'enquête

Dans le courrier n°8, M.G.MARSAC, ancien maire, considère que le projet de révision du PLU s'est fait dans la plus grande opacité, sans consultation/concertation des habitants, il y a eu une seule réunion publique qu'il qualifie de réunion de promotion des logements à vendre...Les Jocassiens n'ont pas eu l'occasion de débattre de l'avenir de leur ville, la seule communication pour les habitants reposant sur internet.

Information-publicité de l'enquête

Dans les courriels n°s 4 et 9, M.M.CHEVAL considère que l'information sur la tenue de l'enquête a été faible : pas d'affichage hors les panneaux municipaux, notamment sur les lieux d'OAP, aucune plaquette d'information préalablement à l'enquête. Les affiches ne sont pas réglementaires.

Durée de l'enquête

Compte tenu de l'affichage insuffisant selon lui et de la période des vacances scolaires, M.CHEVAL, dans son courriel n°4, souhaite que l'enquête soit prolongée.

Dans son courrier n°4, Mme TARTARIN estime aussi que l'enquête devrait être prolongée compte tenu des problèmes d'acheminement des courriels (cf. ci-après).

Dossier d'enquête

M.CHEVAL, dans son courriel n°9, estime que l'importance du dossier ne permet pas une bonne appropriation du projet par un public peu averti aux documents d'urbanisme et qu'il aurait été fort utile d'ajouter au dossier un document de synthèse. Il observe dans le dossier l'absence de la réponse de la commune à l'avis de la MRAe.

Adresse courriel dédiée et mise sur internet des contributions du public

Plusieurs habitants : courrier n°4 de Mme TARTARIN, courriels n°4, 5 de M.CHEVAL, courriels n°s 6, 13 de M.BOYER font état de dysfonctionnements en début d'enquête dans l'acheminement des emails sur l'adresse dédiée, et sur le délai de mise en ligne sur le site internet de la commune des participations du public.

M.BOYER estime que l'utilisation d'un registre dématérialisé, certes non imposé par le code de l'environnement, aurait évité ces dysfonctionnements préjudiciables à la qualité de l'information du public.

Lieu des permanences

Dans son courrier n°4, Mme TARTARIN estime que le lieu mis à disposition pour les permanences du commissaire enquêteur n'est pas approprié et qu'il y a un manque de confidentialité évident.

Avis et commentaires de la commune

a) Concertation et information préalable à l'enquête

M. Marsac relève que la révision du P.L.U. s'est réalisée dans la plus grande opacité sans réelle concertation des habitants, précisant que les Jocassiens n'ont pas eu l'occasion de débattre sur l'avenir de leur commune.

Sur ce point, les modalités de concertation ont été clairement définies dans la délibération prescrivant la révision du P.L.U.

En premier lieu l'ensemble du dossier d'élaboration a été mis à disposition à la fois sur le site internet de la commune et en mairie Principale. Celui-ci a été complété au fur et à mesure de l'évolution du projet de révision que ce soit dans la phase diagnostic, la phase P.A.D.D., ou la phase élaboration du règlement et du Plan.

Le public avait ainsi à sa disposition, le document projeté lors de la réunion publique résumant le diagnostic ainsi que les principales orientations du PADD, le PADD ainsi que le compte rendu du débat qu'il a suscité en conseil municipal, les compte rendus de réunion ainsi que les documents soumis à l'avis des personnes publiques associées que ce soient dans la phase diagnostic / PADD ou dans la phase réglementation zonage. L'ensemble de ces éléments étaient à la libre disposition du public pour qu'il formule ses remarques ou participations.

Par ailleurs, l'information du public sur le P.L.U. et les projets d'urbanisme a été également constante. Outre la réunion publique du 29 juin 2016, la mise en œuvre des maquettes sur le cœur de ville et le quartier Forboeuvs-Bellefontaine de la ZAC, le journal municipal a également présenté plusieurs articles dans les éditions :

- de mars/avril 2016 sur le cœur de ville
- de juillet/août 2016 sur P.L.U
- de Septembre/octobre 2016 sur le cœur de ville et le secteur Bellefontaine-Forboeuvs.
- de mai/juin 2017 annonçant les maquettes du Cœur de ville et du secteur Bellefontaine visible et accessible au beffroi.
- de septembre/octobre 2017 sur le secteur spécifique des Retentis.

A ces éléments peut également être ajouté l'ensemble des rendez-vous ponctuels organisés en mairie dont les principaux, à savoir ceux qui se sont traduits par une demande effective, sont reportés dans la délibération arrêtant le P.L.U.

L'information et les modalités de mise à disposition du dossier au fur et à mesure de son évolution, réalisées conformément à la délibération du conseil municipal, ont permis au public de s'exprimer clairement sur le projet.

b) Information-Publicité de l'enquête

M. Cheval considère que l'information préalable à l'enquête a été faible et que les affiches ne sont pas réglementaires.

Sur l'information préalable à l'enquête, la commune a procédé à l'ensemble des mesures de publicité exigées par les textes réglementaires (parutions dans la presse, affichage de l'arrêté de M. le Maire, affichage des avis d'enquête...). L'enquête publique a également été annoncée

préalablement à sa tenue sur le site internet de la commune, dans le journal communal (édition de mars/avril 2018) et sur le panneau électronique situé boulevard d'Ecancourt à proximité immédiate du théâtre de Jouy.

L'affichage de l'avis a également été mis en place dans les délais réglementaires dans le format équivalent à un A2 sur tous les panneaux 4*3 répartis dans l'ensemble de la commune. Cet affichage a également été réalisé sur d'autres panneaux d'informations municipales dont la dimension ne permettait pas l'accueil d'affiche au format A2. Des affiches au format A3 y ont donc été apposées, celles-ci ne constituant qu'un complément à l'affichage réglementaire déjà mis en œuvre. Cet affichage a fait l'objet d'un constat de la police municipale transmis à M. le commissaire enquêteur tout comme le plan d'implantations des panneaux.

Pour la commune, les modalités de publicité mise en œuvre pour cette révision du Plan Local d'urbanisme qui concerne l'ensemble du territoire communal respecte les dispositions du code de l'Environnement et du code de l'Urbanisme.

M. Cheval signale qu'aucune plaquette sur le projet de P.L.U. n'a été distribuée, alors que l'édition de janvier/février du journal municipal comportait une double-page sur le projet de P.L.U. arrêté qui relatait les grandes lignes du projet et annonçait la tenue prochaine de l'enquête publique.

Enfin, pour répondre à la demande de M. Cheval sur l'absence de réponse de la commune à l'avis de la M.R.A.E., précisons qu'aucun texte n'exige que cette réponse soit contenue dans le dossier d'enquête.

c) Durée de l'enquête

M. Cheval, et Mme Tartarin au regard de leurs remarques sur l'affichage, l'acheminement des courriels et sur la tenue de l'enquête pendant les périodes scolaires ont souhaité que l'enquête soit prolongée.

Sans revenir sur l'affichage, traité plus haut, le fait que l'enquête se soit déroulée en partie sur les vacances de pâques n'a pas affecté son bon déroulement, au contraire les participations ont été plus nombreuses durant cette période.

Pour ce qui concerne l'adresse mail voir le paragraphe suivant.

d) Adresse courriel et mise en ligne des remarques

Trois participants (Mme Tartarin, M. Boyer, et M. Cheval) ont fait part d'un dysfonctionnement de l'adresse mail mise à disposition pour participer à l'enquête.

La commune a eu connaissance de ce dysfonctionnement suite à la permanence de M. le commissaire enquêteur du samedi 7 avril. Les tests effectués le lundi 9 avril au matin n'ont pas révélé de difficulté particulière. Aucune des participations incriminées n'ont été retrouvées comme « spam » et nous avons déjà reçu par ailleurs dès le 28 mars une participation par le biais de l'adresse mail. Nous n'avons donc pas trouvé d'explication « technique » à ce dysfonctionnement temporaire que nous n'avons pu constater nous-mêmes.

M. Boyer précise ensuite que le délai de mise en ligne était trop important. Sa remarque était notamment liée à sa participation par mail non reçue et qui ne pouvait en conséquence être publiée. La commune a procédé à une mise en ligne fréquente avec un délai maximum d'une semaine (entre le 27 mars et le 3 avril), délai qui est même passé à quasi-quotidien sur la fin de l'enquête lorsque nous recevions le plus de participations.

e) Lieu de permanence

Mme Tartarin évoque un lieu insuffisamment « confidentiel » pour la permanence du commissaire enquêteur.

Le lieu de consultation du dossier et de permanence du commissaire enquêteur était localisé à proximité de l'accueil permettant ainsi la réception de tous les publics, y compris ceux porteurs de handicaps facilitant également la « surveillance » du registre et du dossier d'enquête. Ce lieu

a été proposé au commissaire enquêteur qui l'a accepté. Si, au cours des permanences, une demande spécifique de réception dans un bureau fermé avait été formulée, la commune y aurait bien entendu répondu.

Commentaires du commissaire enquêteur

Concernant la concertation préalable à l'enquête, la commune résume précédemment ce qui a été fait conformément à la délibération du conseil municipal en date du 30/06/15, je l'avais relaté également à l'article 1.3 ci-avant.

Les différentes actions entreprises ont donc permis aux Jocassiens d'être informés et de s'exprimer sur le PLU.

Concernant l'information sur la tenue de l'enquête, elle a été donnée sur le site internet de la commune (actualité de la révision du PLU) dès le mois de janvier 2018, les dates de l'enquête et des permanences du Commissaire enquêteur, les modalités de dépose des observations ont été précisées dans le N°81 du journal municipal de mars-avril 2018, journal diffusé dans toutes les boîtes aux lettres des habitants.

Concernant l'avis d'enquête, comme l'indique ci-avant la commune, il a été affiché sur les panneaux municipaux qui sont répartis sur toute la commune (Cf. plan de situation joint en pièce N°5), il est exact que les affiches n'étaient pas toutes du format réglementaire A2, certaines étaient de format A3 compte tenu des dimensions réduites de ces panneaux (exemple du panneau devant la mairie-annexe). Ces affiches sur fond jaune étaient néanmoins bien visibles et cela ne me semble pas avoir nui à l'information de l'enquête, compte tenu par ailleurs des autres mesures de publicité et d'information prises par la commune (Cf. article 2.2.3 ci-avant).

Concernant la durée d'enquête, elle était de 32 jours et respectait donc bien la durée réglementaire minimum de 30 jours prescrit par le code de l'environnement; certes l'enquête s'est tenue en partie pendant des vacances scolaires de Pâques mais aucune disposition réglementaire ne l'interdit. J'ajoute que le calendrier 2018 du mois de mai n'était guère propice à une éventuelle prolongation compte tenu des nombreux « ponts » possibles.

Par ailleurs j'avais pris soin de placer la permanence du samedi hors de ces vacances scolaires.

Enfin il convient de rappeler que le dossier d'enquête était à disposition sur le site internet de la commune et que les habitants avaient aussi la possibilité de formuler leurs observations par courriers ou courriels, ce qu'une grande majorité des habitants ont fait.

Concernant les dysfonctionnements constatés en tout début d'enquête sur l'acheminement de certains courriels, ils ont été signalés rapidement et la commune y a vite remédié (et procédé ensuite à des tests journaliers), ainsi que leur mise sur le site internet de la commune, une copie étant jointe aussi journalièrement au registre d'enquête.

Aussi je considère que chacun a pu s'exprimer pendant la durée de l'enquête, et que les observations émises ont bien été mises à la disposition du public.

Je précise enfin en réponse à un habitant qui préconisait l'utilisation d'un registre dématérialisé (ce qui est recommandé mais non obligatoire), que la mise en place d'une adresse courriel dédiée reste néanmoins obligatoire.

Concernant la composition du dossier d'enquête et la remarque d'un habitant sur l'absence d'un document de synthèse, il convient de préciser que le dossier contenait réglementairement un résumé non technique (tome 5 du rapport de présentation), mais effectivement je partage l'idée que, d'une manière générale, les documents d'urbanisme (tels que le règlement) sont difficiles à s'approprier par un public non averti, d'où l'utilité de la tenue de permanences par le Commissaire enquêteur.

Concernant l'observation sur « la non réponse » à l'avis de la MRAe, il convient aussi de préciser, qu'il n'est parvenu à la commune que le 15/03/18 et que dans sa réponse en date du 24/03/18 (jointe dans la chemise « Avis des PPA » du dossier d'enquête), la commune s'engageait à prendre en considération les recommandations formulées.

Concernant le lieu des permanences et la remarque d'une habitante, je n'ai pas jugé qu'il était « inapproprié », Il avait par ailleurs l'avantage d'être bien visible et accessible aux PMR.

3.3.2.2. Reclassement d'une parcelle située en zone N en zone UA constructible

Il s'agit de la parcelle cadastrée AB 428, située dans la zone N qui borde l'Oise, près de la rue de Vauréal et du chemin de la Rivière, en limite de la zone UA, parcelle pour laquelle la commune propose dans le projet de PLU de donner une suite favorable à la demande des propriétaires (cf. courrier n°9 de M.Mmes PANET-LAINE) en la reclassant en partie en zone UA afin d'assurer, selon elle, une meilleure cohérence du périmètre de la zone UA. Cette parcelle se situe en outre en zone bleue du PPRI.

Les riverains proches tels que M.Mme LANDRY (courrier n°1), M.Mme TARTARIN (courriers n°2, 11), M.SALADIAN (courrier n°5), M.Mme DERRIEN (courrier n°7), M.Mme DUMAY (courrier n°12) mais aussi d'autres habitants de la commune tels que Mme ZWILLING (observation n°1), M.MARSAC (courrier n°8), M. VAN DE GRAF (courrier n°13), Mme SCHMIDT (courriel n°8), M.de S t HUBERT (courriel n°12), avec aussi une pétition (courrier n°6) du collectif « Touche pas à ma zone naturelle » qui a recueilli environ 147 signatures, s'opposent à ce projet.

De nombreux documents de références sont joints à l'appui de leurs contributions.

Ils estiment que ce projet est totalement incohérent avec les enjeux du

territoire, aux objectifs du PADD et qu'il est irresponsable de rendre constructible un terrain situé en zone inondable (les dernières inondations datent de l'hiver dernier) et dans un corridor écologique.

Les habitants qui se sont exprimés considèrent que l'argument de l'alignement sur des zones déjà construites pour classer en zone constructible créerait un « précédent » pour d'autres propriétaires, et que ce « grignotage » de la zone naturelle ne ferait qu'aggraver la pression hydrique en cas d'inondation sur cette zone.

Les habitants riverains font part aussi de leurs inquiétudes car ils ont déjà été contactés par des promoteurs qui souhaitent acquérir leurs biens en vue de construire de petits collectifs.

Ils demandent que le projet de reclassement soit abandonné pour ne pas leur ouvrir la voie.

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

Indépendamment du problème de cette parcelle n°428, quelle est la position de la commune sur le projet éventuel de constructions de petits collectifs sur ce secteur avec la problématique d'un débouché sur la rue de Vauréal ?

Avis et commentaires de la commune

Le passage de la parcelle AB 428 de la zone N en zone UA du PLU a fait l'objet du plus grand nombre de remarques ainsi que d'une pétition s'opposant à ce changement de zonage et s'inquiétant de la mise en œuvre d'un projet par un promoteur.

Rappelons tout d'abord que cette demande de reclassement de cette parcelle n'est pas récente (formulées à chacune des révisions du P.L.U.) et que les propriétaires ont à nouveau sollicité la commune dans le cadre de la concertation liée à la révision du P.L.U. Cette sollicitation visait notamment à rétablir en partie la situation partiellement constructible de cette parcelle qui prévalait avant l'approbation du P.L.U. en 2007.

La commune a souhaité y répondre favorablement considérant d'une part qu'elle consistait à aligner les limites de la zone UA dans ce secteur, et que d'autre part son classement en zone Bleue de Plan de prévention des risques d'inondation (zonage qui permet les nouvelles constructions en les encadrant assez strictement) n'est pas un obstacle réglementaire à ce changement de zonage. Certains participants à l'enquête ont fournis un certain nombre de pièces qui ne démontre aucunement l'impossibilité réglementaire de ce changement de zone. A titre d'exemple, la jurisprudence citée par Mme Tartarin évoque un site classé qui est sans rapport avec le cas d'espèce, Jouy le Moutier ne comportant aucun site classé.

Soulignons par ailleurs que, la commune, contrairement à ce qui a pu être sous-entendu, n'a pas connaissance d'un projet précis mené par un promoteur sur ce terrain et ses alentours. Tout au plus elle a été informé que bon nombre de Jocassiens notamment dans le village (et pas uniquement sur le secteur de la parcelle en question) ont été destinataires d'une lettre type d'un prospecteur foncier, travaillant pour un promoteur, à la recherche de terrains pour y réaliser des opérations.

La position de la commune sur la réalisation d'une opération de petits collectifs sur ce secteur est très simple, elle tient à la fois au respect des dispositions réglementaires (P.L.U et P.P.R.I.) et au respect de l'environnement au sens large et de l'architecture du village.

Sur l'aspect réglementaire, les futures dispositions du P.L.U. durcissent les conditions de constructibilité de la zone UA en y augmentant le taux minimum d'espaces verts à respecter. Par ailleurs, les autres règles de la zone notamment en terme de hauteur (limité à 7 m à la gouttière soit un bâtiment à R+1+ combles) associées au règlement du Plan de prévention des risques d'inondation (limitant par exemple à deux le nombre de constructions ou de lots à bâtir, instaurant une emprise au sol maximum de 40% des constructions) rendent objectivement difficilement réalisable une opération de « petits » collectifs.

Par ailleurs, quelle que soit l'opération qui pourrait se réaliser sur ce secteur (ou cette parcelle), la commune serait très vigilante quant aux conditions de desserte par la voirie, par les réseaux ainsi que sur l'aspect « architectural » de la construction envisagée. Rappelons notamment que le P.L.U réglemente de manière assez précise, dans son article UA3, les conditions d'accès et de desserte à la voie publique en fonction de la typologie et de la taille de l'opération. La commune connaît suffisamment les difficultés liées à la circulation dans le village pour ne pas les prendre en compte dans le cadre des projets d'aménagements ou de constructions. Enfin ce site est inclus dans un périmètre de protection des monuments historiques, où tout projet est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, très vigilant sur le respect de l'architecture et l'environnement du village.

En conclusion, la commune a souhaité répondre à une demande particulière, sans arrière-pensée ou projet « caché ». Elle considère que la décision définitive de reclassement résultera de la position de M. le commissaire enquêteur figurant dans ses conclusions et son avis.

Commentaires du commissaire enquêteur

Ce thème a effectivement mobilisé les habitants avec notamment une pétition de 147 signatures, et j'ai reçu 12 personnes à ce sujet pendant mes permanences.

En effet la commune a proposé dans le projet de PLU de donner une suite favorable à la demande (déjà formulée lors des précédentes révisions des POS et PLU) des propriétaires de la parcelle cadastrée AB 428, située actuellement en zone N, de la reclasser en partie en zone UA, arguant d'assurer, selon elle, « une meilleure cohérence du périmètre de la zone UA ».

En observant le plan de zonage du secteur, on peut effectivement constater un traitement inégal entre les parcelles de ce secteur avec une limite zone UA/zone N non rectiligne, résultant de « l'historique » du plan parcellaire.

Si la demande de reclassement des propriétaires en vue de valoriser leur bien apparaît compréhensive, les arguments avancés par les habitants qui se sont manifestés contre ce projet, me semblent tout à fait recevables : incohérence avec les objectifs du PADD de préserver les espaces naturels, secteur situé un corridor écologique, en zone bleue inondable (encore cet hiver) du PPRI ...

Certes le règlement du PPRI autorise sous conditions de construire en zone bleue, mais tout projet de construction en zone inondable a inévitablement une incidence sur les constructions voisines, les inondations subies en Ile-de-France ces dernières années le confirment.

Aussi tout en convenant que les décisions sur le zonage relèvent de la compétence de la commune, j'estime que le projet de reclassement en zone constructible de ce terrain, situé à la fois en zone N et en zone inondable, ne va pas

dans le sens de l'intérêt général de préserver les zones naturelles et de sécuriser les habitants contre les risques d'inondations et aussi de remontées de nappes alluviales, et qu'il n'est donc pas opportun.

Il donnerait de surcroît un mauvais signal en favorisant la spéculation foncière dans ce secteur, comme en témoignent des courriers de promoteurs déjà reçus par certains habitants riverains.

3.3.2.3. OAP Maurecourt

Des habitants de la rue de Maurecourt, M.Mme TOURNADE (courriels n°s 1 et 3), Mme VEILLON (courriels n°s 2, 10, 11), M.B ALLAND (courriel n°16) se sont exprimés sur ce sujet. Ils ne comprennent pas qu'on puisse envisager un développement urbain supplémentaire à proximité de la rue de Maurecourt sans avoir au préalable trouvé une solution à la saturation de la circulation dans cette rue. Le PLU prévoit de mettre en cohérence la localisation des projets d'aménagements avec leurs dessertes, aussi ils considèrent que pour l'OAP Maurecourt, le manque de cohérence est flagrant puisque l'unique voie de ce secteur est la rue Maurecourt, rue étroite à la chaussée élargie au maximum au détriment des piétons, saturée aux heures de pointes et empruntée par de nombreux bus et poids-lourds, sans aucune restriction de tonnage.

M.Mme TOURNADE constatent qu'aucune proposition d'aménagement routier, de régulation de trafic n'est prévu dans l'OAP et s'y opposent donc. Ils considèrent qu'il n'est pas raisonnable de prévoir 2 carrefours supplémentaires rue de Maurecourt sans avoir détourné au préalable la RD55.

Ces habitants riverains joignent à l'appui de nombreuses photos significatives de la rue de Maurecourt, il y a un véritable problème de sécurité et notamment pour les enfants se rendant à l'école des Vaux Labours.

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

Il y a effectivement un problème de sécurité sur cette voie avec des trottoirs non réglementaires, que la commune ne peut ignorer, quelles solutions envisage - t'elle à court terme pour y remédier en attendant le changement de statut de cette voie et ...une déviation éventuelle ?

Avis et commentaires de la commune

Plusieurs participants ont manifesté leurs inquiétudes face à un développement urbain supplémentaire sur le secteur de la rue de Maurecourt au regard à la fois de la configuration et du trafic subi par cette voie qui présente des réels problèmes de sécurité.

En premier lieu rappelons que la commune ne prévoit aucun développement urbain supplémentaire, l'ensemble des secteurs inclus dans cette OAP étant déjà en zone urbanisable dans le P.L.U. actuel.

La révision envisage, à la demande de certains propriétaires dans le cadre de la concertation, de permettre une constructibilité de cette zone par tranche et non globalement comme prévue

dans le P.L.U. de 2011, avec comme point de vigilance, les modalités d'accès à la rue de Maurecourt, la desserte par les réseaux et la densité de construction.

Soulignons d'abord que la commune n'a d'ailleurs pas répondu à la demande initiale qui était de permettre une constructibilité par « terrain », réponse qui, au regard des éléments de vigilance cités plus haut, n'apparaissait pas cohérente.

L'OAP a donc « imposé » les modalités d'accès à la zone AU par la rue de Maurecourt mais aussi par la rue des Vignes et la rue du Boilé, en tenant compte de la cohérence foncière du secteur ainsi que de la réceptivité en terme de nombre de logements qui rappelons le, compte tenu des règles d'urbanisme, est fixée au total entre 18 et 22 logements sur une superficie d'environ 2,5 hectares.

Ainsi, ce n'est pas tant la constructibilité du secteur de l'AOP dont il est question mais les conditions actuelles d'accès et de circulation de la rue de Maurecourt à la fois de son trafic et surtout de sa configuration (absence de vrais trottoirs, chaussée peu large rendant difficile le croisement de véhicules notamment des poids lourds).

La rue de Maurecourt, est une voirie départementale (RD 55) dont le linéaire concerne également la Grande rue et la rue de Vauréal. Classée réseau de desserte territoriale, la RD 55 comptabilise un trafic de 6524 véhicules jours dans sa portion de la rue Maurecourt, dont 0.7% de poids lourds (source : comptage du conseil départemental de décembre 2017).

Voie inadaptée au trafic qu'elle reçoit au regard notamment de sa largeur réduite, la commune a souhaité à plusieurs reprises l'interdire à la circulation des poids lourds. Cette demande a été refusée par le Conseil Départemental au motif que cet axe est considéré comme une voie de transit notamment pour traverser l'Oise depuis les Yvelines, et qu'il n'existe pas de possibilité d'itinéraire de substitution simple.

Si des aménagements ponctuels (stationnements sur chaussée permettant de limiter la vitesse) y ont été réalisés, ils ne peuvent à eux seuls résoudre la problématique essentielle qui reste sa configuration et l'absence de cheminement de transit alternatif.

En 2017, après différents échanges entre la commune, la Communauté d'Agglomération et le département, il a été décidé de procéder à un déclassement de l'ensemble du RD 55. Celle-ci va en conséquence devenir de compétence communautaire ce qui permettra à la CACP et à la commune d'intervenir en pleine compétence sur la police de la circulation ainsi que sur des aménagements à réaliser.

Par ailleurs, en parallèle à ce processus de déclassement, la commune intervient également au niveau communautaire afin que soit réalisé un « barreau » reliant la rue de Pontoise sur la commune de Maurecourt et le pont initialement dédié au tracé de l'A 104. La commune demandera que ce « barreau » soit inscrit dans le Schéma de Cohérence Territoriale communautaire actuellement en cours de révision. Il permettra de dévier les véhicules en transit et notamment les poids lourds en leur imposant de rejoindre directement la N184 ou le pont de Neuville (RD 48 E) via l'avenue des Saules Brûlés.

Ainsi, la création d'une solution alternative permettra à la commune et à l'agglomération, devenues compétentes sur la gestion de la rue de Maurecourt, de réguler le trafic et sa typologie et d'y associer des aménagements qui apaiseront la circulation notamment piétonne.

Commentaires du commissaire enquêteur

Effectivement la circulation, essentiellement de transit, sur la rue de Maurecourt (RD 55 gérée par le Conseil Départemental 95) est problématique, elle induit un véritable problème de sécurité (trottoirs non réglementaires) pour les habitants de la commune et notamment pour les enfants se rendant à l'école des Vaux Labours.

L'OAP prévoit 2 carrefours supplémentaires sur la rue de Maurecourt au débouché des voies de desserte, ce qui ne me semble guère concevable à court terme,

tant que la déviation de cette voie ne sera pas réalisée.

Le changement annoncé ci-dessus par la commune du statut de cette voie et donc de sa gestion devrait permettre à la CACP et à la commune de prendre dans un premier stade les mesures de sécurité qui s'imposent.

Par ailleurs la commune indique qu'elle va demander que le projet de « barreau » routier, entre la rue de Pontoise sur la commune de Maurecourt et le pont sur l'Oise, soit inscrit dans le SCOT en cours de révision par la CACP, ce qui permettrait donc enfin de dévier la circulation de transit sur ce secteur, et donc de mener à bien l'urbanisation de ce secteur.

3.3.2.4. Transports et déclassements

Les occurrences sur ce thème sont les plus nombreuses, cela démontre que la question des déplacements et de la mobilité est une préoccupation majeure des habitants.

Dans son courriel n°6, M.BOYER rappelle les objectifs du PADD du PLU précédent et constate que, 4 années plus tard..., la situation n'a guère évolué et que l'augmentation « programmée » de la population ne conduit pas vers une diminution de place de la voiture sur la commune...

Il observe que le projet de PLU fait état dans son rapport de présentation (Etat initial de l'environnement) "des dysfonctionnements ponctuels importants" et qu'il dresse un constat accablant : "il reste indéniable que Jouy-le-Moutier, en l'absence de voie de contournement, devra continuer à subir ce trafic". Aussi il considère, même si certaines pistes d'amélioration sont envisagées", qu'il manque dans le projet de PADD un volet "Déplacements" alors qu'il figurait dans l'ancien PADD. Il lui paraît essentiel que l'évolution de l'urbanisation et l'accroissement de la population qui en découle, prennent en compte le problème des transports et des déplacements.

D'autres contributions soulignent le problème de circulation et des infrastructures insuffisantes dans la commune :

Dans son courrier n°8, M.MARSAC observe que les concertations, consultations et projets avancés il y a 5 ans, en lien avec la CACP, la ville de Maurecourt et le CG, pour obtenir un axe de contournement de la ville, sont au point mort depuis 2014 et absents de cette révision. Il écrit que les élus actuels semblent avoir « délaissé » la question du raccordement de la rue de Pontoise (axe Maurecourt vers Jouy-le-Moutier) vers le pont de l'Oise et "abandonné" le projet de contournement. Il regrette aussi le choix retenu par la commune de rendre piétonne la rue du Boillé alors qu'elle aurait pu contribuer à soulager le bd d'Ecancourt.

Dans son courriel n°13, M.BOYER écrit que si l'augmentation de la population s'avère nécessaire au développement de la commune, il lui paraît indispensable de conditionner l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation, à la réalisation d'un contournement de la commune ou pour le moins, au prolongement du

bd de l'Oise.

L'OAP « Maurecourt » est un bon exemple (Cf. thème précédent).

Plusieurs contributions d'habitants du village (courrier n°3 de Mme SCHMIDT, courriel n°9 de M.CHEVAL, courriel n°14 de M.BOUILLET) se plaignent des difficultés de circulation grandissantes sur la Grande Rue, aggravées par la présence des feux installés, il y a quelques années, au rond point de la Croix St-Jacques dans le but de prioriser le flux de circulation descendant du bd d'Ecancourt, Mme SCHMIDT demandant de les supprimer. Elle estime qu'il serait sage de ne pas augmenter le trafic routier du village en ajoutant de nouvelles constructions (cf. thème déclassement zone N ci-avant).

Dans son courrier n°3, Mme SCHMIDT demande aussi de privilégier les transports en commun en prolongeant la ligne de bus 47 jusqu'à la gare de Cergy-Préfecture, le village n'ayant pas de transports en commun dignes de ce nom.

Questions complémentaires du commissaire enquêteur

La commune peut-elle faire un point complet dans son mémoire en réponse sur l'état des projets et leurs perspectives de réalisation : voie de contournement, prolongement du boulevard de l'Oise, « barreau » de liaison entre la rue de Pontoise sur Maurecourt et le pont sur l'Oise, sur les projets de transports en commun ?

Avis et commentaires de la commune

En lien avec le sujet précédent, mais d'une manière plus générale, certains participants évoquent les carences de la commune en matière de circulation et de déplacements.

Il est notamment précisé que le volet déplacement du P.A.D.D. est insuffisant au regard du précédent P.L.U., précisant que le problème des transports et de déplacement ne sont pas suffisamment pris en compte dans les perspectives de développement de la commune (M. Boyer)

Il est également noté l'absence de référence à la voie de contournement de Jouy et une crainte sur l'augmentation de la circulation sur les voies « anciennes » que sont la Grande Rue, et la Rue de Maurecourt.

Rappelons en premier lieu que la commune ne peut à elle seule définir sa politique de déplacement et de circulation. Ses compétences sont limitées dans un domaine qui relève essentiellement de la communauté d'Agglomération, compétente, par exemple pour l'élaboration du plan local de déplacements, pour toute intervention sur le fonctionnement ou l'extension du réseau de transports en commun, ou pour la réalisation de voie d'intérêt communautaire.

Pour ce qui concerne la circulation automobile, la commune de Jouy le Moutier, est le point de passage pour accéder aux deux ponts permettant de traverser l'Oise, raison pour laquelle elle subit un trafic de transit important. Ce trafic, qui s'insère dans le tissu urbain de la commune, devait selon les plans d'aménagement initiaux de la Ville Nouvelle, être dévié sur une voie de contournement dite « V88 » qui permettait de relier l'A 15 à l'A 104.

Cette voie dont la réalisation n'est plus d'actualité s'est ensuite transformée en « éco-route » qui consistait en la prolongation du boulevard de l'Oise vers le pont dit de la « A 104 ». Affichée dans le précédent P.A.D.D., cette voie a fait l'objet d'un début d'étude par la Communauté

d'Agglomération et le Conseil Départemental. Cependant, son coût important et l'absence d'intervention d'autres collectivités dans son financement rendent tout simplement sa réalisation, en l'état actuel, impossible, raison pour laquelle il n'apparaît pas raisonnable et honnête de l'inscrire dans la révision du P.L.U. Cette inscription pourra, dans l'avenir, être réintroduite lorsqu'un réel projet, réaliste et porté par l'ensemble des collectivités sera en mesure de voir le jour.

Comme il a été précisé dans le chapitre précédent, il apparaît beaucoup plus réaliste de s'attacher à la réalisation du « barreau » sur Maurecourt, qui, s'il ne permettra pas de régler l'ensemble de la problématique de la circulation de transit sur Jouy, « apaisera » le secteur de Vincourt-Glatigny. La commune n'a donc pas délaissée cette option comme le souligne un des participants, elle est au contraire d'une grande actualité.

En outre, même si la commune ne dispose pas de remède miracle à l'infléchissement de la circulation de transit, elle s'oriente néanmoins vers une « canalisation » de ces flux vers les voiries adaptées que sont le boulevard de l'Oise et le boulevard d'Ecancourt. Cette canalisation nécessite, sur les voiries du village, d'intervenir afin de réduire les flux par la mise en œuvre d'aménagement dissuasifs augmentant les temps de parcours. La mise en œuvre de feux tricolores sur la Grande rue fait partie de cet arsenal dissuasif : un second projet de carrefour à feux à l'angle de la rue de la Vallée est en voie de réalisation, des chicanes ont été créées (rue de la vallée, rue de Vauréal avec création de places de stationnements sur chaussée). Cette augmentation du temps de parcours impacte bien entendu les riverains (remarque de Mme SCMIDT et de M. Cheval) mais ils constituent un des outils visant à réduire le trafic.

Par ailleurs, ces aménagements participent également, avec la création de passages surélevés, à la sécurisation des flux piétons dont le parcours n'est pas aisé en raison du dimensionnement des trottoirs sur ces voiries anciennes.

Rappelons également que, pour ce qui concerne les flux piétons, la commune dispose d'un grand nombre de voies piétonnes sur le village comme sur le plateau. L'ancienne ligne de chemin de fer, parallèle à la RD 55, permet une circulation piétonne apaisée notamment pour se rendre aux groupes scolaires des Vaux Labours (dont dépendent les riverains du quartier de Vincourt / Glatigny) et du village (pour les riverains de la Grande Rue).

Enfin pour ce qui concerne spécifiquement la rue du Boilé (remarque de M. Marsac), sa transformation en réelle voie de circulation reliant le carrefour de la Croix Saint Jacques à l'avenue des Bruzacques n'a plus lieu d'être. En effet, celle-ci était étroitement liée à la réalisation de l'opération de construction sur la côte d'Ecancourt, opération aujourd'hui abandonnée. La création d'un axe supplémentaire est-ouest, parallèle au boulevard d'Ecancourt, dont le coût d'aménagement est très important, ne ferait qu'accentuer et encourager le trafic de transit et les nuisances qu'il occasionne.

En matière de transport en commun, la commune de Jouy le Moutier est l'une des rares communes de l'agglomération à ne disposer d'aucun mode de transport ferré sur son territoire. Elle est toutefois irriguée par un réseau de bus dont la fréquence et la desserte permettent un accès aisé aux pôles d'emploi, de commerces, de services ou aux plateformes intermodales de transport (gare ferroviaire et routière)

Afin de préserver et d'accentuer cette efficacité, la commune a ménagé dans son P.L.U. un emplacement réservé sur le boulevard d'Ecancourt et le boulevard de l'Oise pour la réalisation d'un Transport en Commun en Site Propre à l'image du premier tronçon déjà réalisé sur la côte d'Ecancourt, tronçon qui a permis d'améliorer la vitesse commerciale du réseau.

Sur l'ensemble des lignes de bus, seule la ligne 47 reste trop intimiste et sous-utilisée. Irriguant le nord du village moyennant une fréquence très limitée, elle a un usage essentiellement scolaire.

Mme SCHMIDT propose sa prolongation jusqu'à la gare de Cergy Préfecture. Pour la commune, il apparaît essentiel d'augmenter sa fréquence pour rejoindre le rond-point de la Croix Saint-Jacques (permettant une inter-modalité avec le 34s pour se rendre à la Préfecture) et de réaliser son prolongement vers la zone d'activités des Boutries à Conflans Sainte

Honorine, espace très attractif pour l'ensemble des habitants de la commune et de l'agglomération. Des interventions ont déjà été faites en ce sens auprès de la communauté d'agglomération, compétente en matière de déplacement et gestionnaire du réseau de transport en commun.

Commentaires du commissaire enquêteur

Ce thème est récurrent sur Jouy-le-Moutier et faisait déjà l'objet de nombreuses observations lors de l'élaboration du PLU précédent en 2011. Même si quelques améliorations ont été apportées, la circulation automobile semble être la principale source de nuisances pour les habitants, qui font part de leurs craintes face aux projets de développement urbain de la commune (Cf. thème ci-après).

Force est de constater, que ce problème des transports et des déplacements a essentiellement pour cause le trafic de transit que subit la commune du fait de sa situation géographique; il dépasse le cadre du PLU car il est d'abord de la compétence de la Région (SDRIF), de celle du Conseil Départemental du Val d'Oise pour les voiries départementales et aussi de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) à travers le SCOT et le PLD.

Le point fait par la commune dans sa réponse ci-dessus, extrait de son mémoire en réponse, se veut réaliste sur des projets « qui ne sont plus d'actualité » tels que la « voie de contournement »..., elle demande en revanche (Cf. thème précédent) que le « barreau » routier de liaison reliant la rue de Pontoise sur la commune de Maurecourt et le pont sur l'Oise, soit inscrit dans le SCOT de la CACP, actuellement en cours de révision.

Cette action pourrait compléter le PADD dans un volet "Déplacements".

Comme l'indique la commune, la réalisation de ce barreau ne permettra pas de régler l'ensemble de la problématique de la circulation de transit sur Jouy-le-Moutier, aussi elle s'oriente vers une réorganisation de la circulation d'une part en « canalisant » les flux vers les voiries aux profils adaptés (bd de l'Oise, bd d'Ecancourt), d'autre part en intervenant pour réduire les flux sur les autres voiries par des aménagements « dissuasifs » (feux tricolores, chicanes...).

La priorisation des flux me semble une action primordiale dans le cadre d'un plan global de circulation à établir en cohérence avec le PLD de la CACP, cette action pourrait également compléter le PADD dans un volet "Déplacements".

Parallèlement, une piste d'amélioration de la circulation est évidemment dans le développement de l'offre de transports en commun (fréquence, amplitude des horaires,..), notamment vers les gares de l'agglomération de Cergy et aussi vers les pôles d'activités.

La commune est relativement bien desservie par le réseau de bus, à part la ligne 47 qui dessert le village et pour laquelle la commune en liaison avec la CACP propose d'améliorer sa fréquence, de mieux assurer son interconnexion avec la ligne 34 et de la prolonger sur Conflans - Ste Honorine

Les bus étant aussi tributaires des problèmes de circulation, il est nécessaire en priorité de résorber les points durs de leurs trajets (sur le rond-point de la Croix Saint-Jacques, la pose des feux tricolores me semble une mesure bien adaptée) et de favoriser la réalisation de sites propres, projets que la commune se doit de porter également dans le cadre de la CACP.

Dans l'axe 3 du PADD « Ville en devenir », l'orientation 3 prévoit bien de favoriser l'usage des transports en commun et des modes doux (pistes cyclables...), un emplacement réservé pour transport en commun en site propre, en prolongement du 1^{er} tronçon déjà réalisé sur la côte d'Ecancourt, est prévu dans le projet de PLU, ce qui est positif.

3.3.2.5. Développement urbain – Construction de nouveaux logements

Pour les habitants qui se sont exprimés, ce thème est étroitement lié au thème précédent « Transports et déplacements ».

Dans son courriel n°9, M.CHEVAL indique qu'il partage l'avis de la MRAE qui recommande d'expliquer pourquoi le calcul du point mort conduit à la construction d'un nombre de logements d'ici 2030 compris entre 1200 et 1500, ce qui représente 21 à 26% du parc de logement existant, alors que l'objectif du SDRIF est de 10% soit 570 logements. Il estime que cet apport de population induira inmanquablement une augmentation des contraintes existantes de circulation.

Dans son courriel n°13 (déjà cité précédemment), M. BOYER écrit que si l'augmentation de la population s'avère nécessaire au développement de la commune, il lui paraît indispensable de conditionner l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation, à la réalisation d'un contournement de la commune ou pour le moins, au prolongement du bd de l'Oise.

L'OAP « Maurecourt » (Cf. thème précédent) en fait la démonstration.

Concernant les logements sociaux, M.MARSAC, dans son courrier n°8, considère que la suppression de l'obligation de réaliser 20% de logements sociaux dans chaque programme de 5 logements est contraire au besoin de ces logements sur la commune, la demande étant énorme et loin d'être satisfaite avec une longue liste d'attente. Il estime que maintenir un minimum de 20% dans chaque réalisation permettrait de favoriser la mixité dans tous les quartiers et de mieux répondre aux besoins.

Avis et commentaires de la commune

En lien avec les questions de circulation et de transport, certains participants évoquent également leur inquiétude face au volume de logements créés sur la commune et sa conséquence sur la circulation, souhaitant conditionner l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation à la réalisation d'infrastructures de transport.

Sur la demande de M. Cheval qui recommande, à l'instar de l'avis de la M.R.A.E. de détailler le

calcul du point mort, qui correspond au nombre de logements à construire pour maintenir la population, celui-ci est bel et bien détaillé dans le tome 2 du rapport de présentation (page 59 et suivantes).

Il établit, en prenant en compte les critères de desserrement des ménages, de renouvellement des logements, du nombre de logements vacants et du niveau de résidences secondaires, que le besoin en nouveaux logements pour maintenir le niveau de population à 16371 habitants se fixe en 1215 et 1480 selon la taille de ménage retenue.

Paraissant à première vue important, ce besoin s'explique par le caractère très particulier de la taille de ménages des foyers jocassiens qui, fixée à 3.83 personnes en 1990, décroît régulièrement (2,98 en 2012) entraînant une diminution mécanique de la population. Les 2 hypothèses de calcul du point mort prennent comme référence une taille moyenne des ménages qui continuera à diminuer pour revenir sur un ratio moyen.

Signalons enfin que les derniers chiffres du recensement (population légale en 2015, chiffres parus en janvier 2018) laisse apparaître une nouvelle baisse de la population municipale en dessous du seuil des 16.000 habitants (15971 selon l'INSEE) induisant mécaniquement une augmentation du nombre de logements à construire pour atteindre ce « point mort ».

Pour ce qui concerne la remarque de M. Boyer qui privilégie de conditionner, le développement de nouveaux secteurs à l'urbanisation à la réalisation d'une voie de contournement, il convient tout d'abord de rappeler que le P.L.U révisé de la commune, n'ouvre aucun espace supplémentaire à l'urbanisation à l'exception de la parcelle AB 428 dont le cas a été traité ci-avant.

Les programmes affichés dans le P.L.U. révisé résultent pour l'essentiel de la mise en œuvre de la ZAC de l'Hautil-Oise, figurant dans le P.L.U de 2011 à laquelle viennent s'ajouter principalement les projets de renouvellement urbain des Retentis et des Eguerets dont la réalisation était déjà possible dans le cadre du PLU précédent.

La voie de contournement (précédemment évoquée) est pour le moment inenvisageable, et la commune ne peut se résoudre à voir sa population régresser de manière supplémentaire sans au moins tenter de maintenir son niveau actuel. Il est également nécessaire de proposer des nouveaux logements de typologie variée, dont l'absence ne permet pas actuellement la réalisation d'un parcours résidentiel.

C'est en retrouvant une dynamique de sa population que la commune pourra faire valoir des besoins supplémentaires en matière de déplacement notamment pour l'amélioration de la desserte en transports en commun.

M. Marsac, quant lui évoque la suppression de l'obligation de réaliser 20% de logements sociaux pour toute opération de plus 5 logements.

Cette disposition applicable sur la quasi-totalité des zones, s'est révélée peu efficace, et a eu pour conséquence de multiplier les opérations de moins de 5 logements. Peu de bailleurs semblaient par ailleurs en capacité de gérer des entités de un ou deux logements éparpillés sur le territoire communal.

Cette obligation se révèle donc inefficace et inadapté au territoire jocassien.

En outre, la commune dispose d'un taux de logement social largement supérieur au 25% minimum exigé par la loi (34% à l'heure actuelle) et préfère privilégier la réalisation de ces nouvelles opérations, à proximité des moyens de transport et des commerces notamment dans la Z.A.C. l'Hautil Oise.

Commentaires du commissaire enquêteur

Effectivement les habitants qui se sont exprimés font part de leur inquiétude face à l'accroissement de la population liée à la construction de nouveaux logements, ce qui, selon eux, va accentuer les problèmes de circulation; certains conditionnent l'ouverture de nouveaux secteurs d'urbanisation à la réalisation préalable

d'infrastructures de transport.

Il convient tout d'abord de préciser que le P.L.U révisé de la commune, n'ouvre aucun espace supplémentaire à l'urbanisation par rapport au PLU de 2011.

J'estime globalement que l'enjeu de l'avenir de la commune est de maintenir tout au moins, voire de développer sa population en permettant à ses habitants d'y effectuer un parcours résidentiel complet via une offre diversifiée.

Comme indiqué précédemment, les infrastructures de transport, notamment routières, ne sont pas de la compétence de la commune, et il serait injustifié de pénaliser ses perspectives de développement dans l'attente de décisions qu'elle ne maîtrise pas.

Tout au contraire, je souscris pleinement à l'argumentation de la commune que c'est « en retrouvant une dynamique de sa population, que la commune pourra faire valoir ses besoins d'accompagnement de ses projets urbains, notamment pour l'amélioration de leur desserte en transports en commun ».

Le calcul du « point mort, c'est-à-dire le calcul du nombre de logements à construire pour maintenir le niveau actuel de la population, est clairement expliqué dans le rapport de présentation du PLU.

Il prend bien en compte classiquement les critères habituels, notamment celui du desserrement des ménages, et aboutit sur la nécessité de construire en moyenne 1347 logements sur la période 2012-2030 (766 logements restant à construire sur la période 2017-2030).

Concernant les logements sociaux, la commune précise « sa politique » en la matière, arguant qu'elle dispose déjà d'un taux de 34% largement supérieur au taux de 25% exigé par la loi Duflot.

Par ailleurs il convient de noter que dans le programme de la ZAC de l'Hautil-Oise, 30% de logements sociaux sont prévus (Cf.annexe 6.4 du dossier de PLU), taux fréquemment retenu par les communes dans leurs secteurs de projet.

3.3.2.6. PLU en général

Ce thème complète les préoccupations des habitants exprimés sur le thème précédent du développement urbain.

M.CAMUS, dans le courrier n°10, considère que densifier l'urbain existant est nécessaire et préférable au développement de la ville sur des espaces agricoles ou naturels, il se félicite que 20ha de terres soient rendues à l'agriculture et du retour en zone N du périmètre urbanisable de la côte d'Ecancourt.

Concernant le Centre Ville élargi, il trouve que c'est le véritable atout du PLU de prolonger le centre ville jusqu'au quartier des Eguerets, ce qui permettra de ne pas laisser de côté ce quartier et d'y proposer de nouveaux aménagements. Il est

nécessaire de redéfinir dès maintenant ce quartier en concertation avec ses habitants.

Il estime que ce projet de PLU va donner un nouvel élan à Jouy-le Moutier.

M.MARSAC, dans le courrier n°8, considère que la volonté de classer les 2,5ha qui bordent le bd d'Ecancourt en zone naturelle Ne au lieu de zone AU est un choix incompréhensible et "idéologique", et qu'il présente deux erreurs majeures : il génère la suppression de 135 logements constructibles, dans un espace au plus proche de la gare RER de Neuville et bien desservi par les bus, il enlève la possibilité de créer (à 10-20 ou 25 ans) un mini pôle commercial en bas de cette côte, en lien avec ces nouveaux logements et apportant un minimum de services aux habitants des deux extrémités du village, dépourvu de tout commerce.

Mme NICOSIA, dans le courriel n°15, s'interroge sur l'OAP "Centre ville élargi" et pose des questions précises sur le projet notamment sur les liaisons piétonnes/cyclables entre la place du Bien Etre et les Eguerets, sur le devenir de l'actuel parking des Eguerets, des terrains de sport...

M.CHEVAL, dans le courriel n°9, observe que de nombreux commerces et une grande surface commerciale sont déjà prévus dans l'actuel cœur de ville et il interroge sur la nécessité d'envisager d'autres commerces dans le cœur de ville élargi, et si c'est bien adapté à la commune.

Avis et commentaires de la commune

Sur les remarques de M. Camus, la commune précisera juste que sur le secteur du centre-ville élargi, sujet assez complexe de restructuration, le projet induit nécessairement une concertation et un partage notamment avec les résidents du secteur.

M. Marsac regrette le classement en zone Ne de la côte d'Ecancourt et l'abandon du projet de construction de 135 logements auquel il prévoyait d'adjoindre un petit pôle commercial « au bas de la côte ».

La côte d'Ecancourt constitue un des poumons verts de la commune. Situé en entrée de ville, le long du boulevard d'Ecancourt, il constitue le symbole d'une ville verte que la commune souhaite conforter.

En outre l'idée d'un petit pôle commercial en bas de la côte, si elle peut apparaître séduisante, ne correspond pas à la réalité commerciale. Coïncé entre le futur cœur de ville, et le centre de Neuville sur Oise, il ne saurait avoir la zone de chalandise suffisante pour atteindre un équilibre commercial viable.

Sur le centre - ville élargi, Mme Nicosia s'interroge sur les précisions à apporter sur le projet tandis que M. Cheval est dubitatif sur la nécessité de la création de nouveaux locaux commerciaux au regard de ceux déjà prévus sur le cœur de ville.

Le projet de centre-ville élargi vise à la fois à créer un véritable axe « doux » entre le cœur de ville et le Beffroi via le théâtre de Jouy et à procéder à d'importantes opérations de restructuration du bâti existant (Eguerets, station BP, cité artisanale des Bourseaux).

La liaison depuis la place du cœur de ville (place du Bien-Etre) implique la création d'une zone de traversée apaisée et sécurisée du boulevard d'Ecancourt. Cette traversée est d'ailleurs inscrite au plan local de déplacement de l'agglomération.

La restructuration des Eguerets, quant à elle, impliquera la démolition d'un certain nombre de logements et de commerces pour que soient reconstruits, y compris sur l'actuel parking, des

opérations de logements associés à des locaux commerciaux ou de services. Ces derniers accueilleront en priorité des services liés à la santé, la commune connaissant une carence en locaux adaptés. Ils pourront également accueillir, si nécessaire, des commerces complémentaires à ceux du cœur de ville.

Enfin le secteur de la piscine (incluant le café et les terrains de sport), bien qu'inclus dans la ZAC de l'Hautil-Oise, n'est pas un secteur en phase « opérationnelle » compte tenu de sa complexité notamment en terme d'accès et d'incertitudes liées à l'aménagement du transport en commun en site propre (impact sur la passerelle...).

Commentaires du commissaire enquêteur

Le choix retenu par la commune de classer en zone Ne le secteur de la côte d'Ecancourt correspond à la volonté politique de la municipalité actuelle de conserver une vocation de « poumon vert », à l'entrée de la commune, contrairement au choix de l'ancienne municipalité.

Concernant le centre-ville élargi, beaucoup d'interrogations demeurent sur la définition du plan masse d'aménagement et effectivement le projet nécessite la poursuite de la concertation, sous la forme d'ateliers de travail par exemple, avec les habitants, associations et commerçants.

Le sujet des commerces et services à implanter devra aussi être étudié en fonction des besoins (tels que les services liés aux activités médicales et paramédicales), en cohérence avec ceux déjà prévus sur le cœur de ville (Cf. l'orientation du PADD qui prévoit « d'asseoir l'activité commerciale du cœur de ville avec le lien avec le centre-ville élargi »).

3.3.2.7. Autres sujets

Projet de déclassement d'une partie de l'impasse des Balzoces

Ce sujet est porté par Mme SCHMIDT dans le courrier n°3.

Elle fait part d'un problème concernant l'impasse des Balzoces : en tant que propriétaires des parcelles n°s 496 et 179 avec des membres de sa famille, elles s'opposent à la cession par la commune d'une partie de l'impasse des Balzoces suite à la demande individuelle d'un voisin M.G.GUERET, voie qui pour elles sert d'accès pompier et constitue un passage naturel vers la promenade du Chemin de La Ligne.

Avis et commentaires de la commune

Bien qu'en dehors des préoccupations du P.L.U., nous prenons acte du refus de Mme SCHMIDT sur l'éventuel déclassement d'une partie de l'impasse de Balzoces. Ce projet n'étant pour le moment qu'une intention suite à la demande d'un riverain, il apparaît prématuré d'apporter une quelconque position définitive sur ce dossier.

Commentaires du commissaire enquêteur

Ce sujet ne concerne pas le projet de PLU, il convient cependant que la commune apporte une réponse à cette personne.

3.4. Avis des personnes publiques associées

Conformément aux articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme, la commune de Jouy-le-Moutier a consulté les personnes publiques associées lors de la révision du PLU de la commune.

Ces personnes devaient donner un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de PLU, à défaut, ces avis étaient réputés favorables.

3.4.1. Personnes publiques associées

Les personnes publiques suivantes ont été consultées sur le projet de PLU et avaient donc trois mois pour faire connaître leur avis :

- Préfecture du Val d'Oise
- Conseil Régional d'Ile de France
- Conseil Départemental du Val d'Oise
- Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP)
- Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie(DRIEE)
- Syndicat des Transports d'Ile de France (STIF)
- Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Pontoise
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles Val d'Oise-Yvelines (CCI)
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val d'Oise
- Chambre interdépartementale d'agriculture d'IDF
- Centre Régional de la propriété forestière d'Ile-de-France et du Centre Val de Loire (CRPF)
- Communauté d'Agglomération 2 rives de Seine
- Commune de Boisemont
- Commune de Maurecourt
- Commune Neuville sur Oise
- Commune de Triel sur Seine
- Commune de Vauréal
-

3.4.2. Réponses des personnes publiques associées

Les avis des personnes publiques associées et des communes ayant répondu dans le délai de 3 mois suivant la réception du projet arrêté avaient été joints en annexe au dossier d'enquête:

ORGANISME	AVIS
Préfecture du Val d'Oise - DDT	Avis favorable avec remarques
Conseil Départemental 95 - DTH	Avis favorable avec remarques
Conseil Régional IdF	Avis favorable avec remarques
Chambre d'Agriculture IdF	Avis défavorable avec remarques
CDPENAF (DDT-Service de l'agriculture, de la forêt et de l'environnement)	Avis favorable
Centre Régional de la propriété forestière IdF et du Centre	Pas de remarques
CCI Val d'Oise	Avis favorable
Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise	Avis favorable

Le document joint en pièce jointe N° 10 analyse dans le détail sous forme de tableaux les remarques faites par les PPA et les réponses apportées par la commune.

Dans leur grande majorité, la commune s'est engagée à les prendre en compte dans le PLU qui sera adopté, notamment en ce qui concerne les remarques des services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture, cette dernière ayant émis un avis défavorable tout en précisant que « la poursuite de la procédure offre la possibilité à la municipalité de prendre en considération ces remarques ».

Commentaires du commissaire enquêteur

La plupart des remarques des PPA sont particulièrement pertinentes et justifiées, il convient effectivement sur les dispositions réglementaires d'assurer la sécurité juridique du document. Beaucoup de manques ou d'imprécisions ont été relevés, la commune s'est engagée à les prendre en compte pour la plupart dans le PLU qui sera adopté.

Dans l'avis des services de l'Etat, il est indiqué que toutes les zones 1AU doivent comporter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Dans son mémoire en réponse, la commune indique qu'elle va l'étudier, il convient en effet de s'assurer préalablement de la sécurité juridique à ce stade de la procédure d'enquête.

3.5. Avis de l'autorité environnementale

En date du 15 mars 2018, la MRAe a transmis son avis n°2018-18 sur l'évaluation environnementale du projet de révision du PLU, qui a été joint au dossier d'enquête publique ainsi que la réponse de la commune, conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme.

Dans cet avis, la MRAe fait les principales recommandations suivantes :

- o Elle recommande de compléter le rapport d'évaluation environnementale

avec la présentation des polluants atmosphériques et une analyse de l'enjeu lié à l'exposition de la population à des concentrations de polluants (en particulier le long des axes routiers les plus fréquentés et dans les secteurs amenés à concentrer les nouvelles constructions)

- Elle recommande de mieux détailler le calcul de la consommation d'espaces agricoles ou naturels permise par le PLU d'une part en se référant à l'état actuel des espaces, d'autre part en se référant au MOS 2012, tel que préconisé par le SDRIF
- Elle recommande de compléter le rapport de présentation pour expliquer pourquoi le calcul du point mort conduit à la construction d'un nombre de logements compris entre 1200 et 1500 logements
- Elle recommande de compléter les parties du rapport justifient que dans les secteurs d'extension de l'urbanisation, l'effort de compacité maximale, tel qu'attendu par le SDRIF, a été fait
- Elle recommande de mieux justifier dans quelle mesure la construction d'une voirie dans le corridor à préserver de la zone du « Rougeux » est compatible avec la fonctionnalité de ce corridor
- Elle recommande de repérer sur le document graphique les espaces de continuité écologique ou de définir une OAP spécifique à la trame verte et bleue (tel que le permettent les articles L.123-29 et 30 du code de l'urbanisme) afin de renforcer sa protection et que les prochaines évolutions du PLU n'entraînent pas une réduction supplémentaire de l'espace ouvert restant.

Avis et commentaires de la commune

La commune a répondu dans son mémoire en réponse (Cf. pièce jointe N°10). Elle s'engage à prendre en compte les remarques formulées.

En ce qui concerne la remarque sur le calcul du point mort, elle observe que les justifications demandées figurent bien déjà dans le rapport de présentation (tome 2 pages 59 et suivantes).

Commentaires du commissaire enquêteur

Le Commissaire Enquêteur en prend donc acte.

3.6. Examen du dossier, synthèse de l'analyse et appréciation globale du projet de révision du PLU de Jouy-le-Moutier

3.6.1. Examen du dossier

Le dossier de projet de révision du PLU mis à la disposition du public contient les pièces réglementaires prévus aux articles L.151-2 et suivants du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation est d'un bon niveau, très dense, le projet étant soumis à une évaluation environnementale (décision de MRAe en date du 5 mai 2017), le contenu du rapport de présentation devait répondre aux exigences de l'article R151-3 du code de l'urbanisme.

Il est organisé en 5 tomes :

Le tome I « Etat Initial de l'Environnement » décrit l'état initial de l'environnement :

- Le cadre de vie et le fonctionnement urbain
- Le paysage
- Les voies de communication et déplacements
- Les composantes physiques
- Les composantes naturelles de la commune
- La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- La pollution, risque et nuisances
- La gestion des eaux
- La gestion des déchets
- L'air et les enjeux énergétiques
- La synthèse des enjeux

Ce document est très complet, la MRAe, dans son avis (cf. article 3.5 ci-avant) indique « que toutes les thématiques de l'environnement ont été traitées, de façon accessible et claire »

Le tome II « Diagnostic »

Il décrit le cadre supra- communal et analyse bien tous les aspects socio-économiques de la commune, notamment la nécessité de construire des logements pour maintenir son niveau de population. Le volet « activités économiques » aurait mérité d'être plus développé, notamment sur les zones d'activités, l'activité agricole...

Le volet « déplacements » y est absent mais il est traité dans l'état initial de l'environnement sans cependant être bien précis dans les pistes d'amélioration des dysfonctionnements importants constatés.

Ce diagnostic et l'état initial de l'environnement permettent de mettre en évidence les atouts de la commune et ses faiblesses, ils dégagent les enjeux et les besoins pour la commune et on voit bien la démarche qui permet de passer à l'élaboration du PADD.

Le tome III « Justifications »

Suite au diagnostic, il expose en premier lieu les scénarios de développement démographiques et les besoins en logements qu'il en résulte ainsi que les besoins en équipements scolaires primaires.

Il explique, à partir du cadrage des normes supra-communales, les choix retenus pour établir le PADD, cœur du PLU, et les enjeux majeurs de la commune.

Il fait le bilan des incidences du projet sur la consommation d'espace.

Il explique ensuite les choix retenus pour établir la traduction réglementaire du PADD à travers les règles d'urbanisme, les grands principes du zonage, les OAP, le règlement.

Les objectifs et le cadre réglementaire de chaque zone sont clairement énoncés, plans à l'appui. Les dispositions du règlement sont ensuite justifiées par zones et par articles.

Le tome IV « Evaluation environnementale »

Il fait d'abord la synthèse des principaux enjeux de la commune.

Il analyse ensuite les impacts potentiels du projet et les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser (ERC) les impacts négatifs.

Il est prévu enfin un suivi des impacts du PLU via des indicateurs thématiques. Ces indicateurs semblent appropriés et réalistes.

Ce document a été particulièrement examiné par la MRAe, (Cf. avis à l'article 3.5 ci-avant) qui l'a trouvé de qualité et fait plusieurs recommandations pour l'améliorer.

Le tome V « Résumé non technique »

Ce document présente d'abord de façon très claire sous la forme de tableaux synthétiques le diagnostic du territoire (atouts-faiblesses) et en parallèle les enjeux pour la commune.

Il présente ensuite l'articulation du PADD avec les documents supra-communaux et explique les choix retenus

Il expose les principaux objectifs de la révision du PLU et les OAP retenues.

Il analyse enfin les impacts potentiels du projet et les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les impacts négatifs.

Ce document fait une excellente synthèse du dossier.

Globalement il conviendra d'apporter au rapport de présentation les compléments demandés par les PPA (cf. article 3.4.2 ci-avant) et la MRAe (cf. article 3.5 ci-avant).

Le PADD développe les enjeux qui ont guidé la réflexion pour mener l'élaboration du PLU (cf. article ci-avant 1.4.2).

Il pourrait être utilement complété par un volet « Déplacements » pour inscrire les objectifs réalistes que se fixe la commune et qu'elle a indiqué dans son mémoire en réponse (cf. article ci-avant 3.3.2.4).

Les OAP

Le PLU définit des OAP sur 5 secteurs.

(cf. article ci-avant 1.4.3)

La représentation graphique des OAP demanderait à être améliorée, notamment pour le « Centre-ville élargi » et les « Retentis », légendes à l'appui.

Les plans de zonage

Pour permettre une meilleure lisibilité des plans, la désignation des rues devrait y figurer.

La représentation graphique des OAP demande là aussi à être améliorée.

Il me paraît être également utile de mieux mettre en évidence les emplacements réservés.

Les limites du PPRI seraient aussi à reporter sur les plans.

Le règlement

La rédaction du règlement traduit pour l'essentiel et pour chacune des zones du PLU les objectifs définis dans le PADD et les OAP. La rédaction est claire et de lecture facile, des schémas graphiques soient inclus dans le texte, ce qui facilite la compréhension des règles usuelles auprès du public.

Les dispositions générales sont complètes, notamment concernant les risques naturels et technologiques, il me semblerait toutefois nécessaire de les mentionner aussi dans le règlement des zones concernées, notamment pour le risque inondation.

Les articles 11 « Aspect extérieur » auraient pu être utilement complétés, comme cela est fréquemment demandé par la DRAC (Direction des Affaires Culturelles), par un renvoi à un cahier de recommandations architecturales à annexer au PLU.

Il est à souligner qu'afin de gérer les eaux pluviales et de limiter l'imperméabilisation des sols, les articles 13 « Espaces libres et plantations, espaces boisés classés » précisent pour certaines zones le pourcentage d'espaces verts en pleine terre et aussi en toitures végétalisées, affectant celles-ci d'un coefficient d'abattement (biotope) de 0,7 pour tenir compte de leur moindre valeur écologique.

Deux nouveaux articles sont introduits sur chaque zone, relatifs aux exigences en matière de performance énergétique (article 15) et de raccordements aux

réseaux de télécommunication électroniques (article 16).

Concernant cet article 15, il mentionne la notion de « conception vertueuse » pour les constructions neuves; il me semble qu'il aurait pu aussi être complété plus concrètement par une rédaction du type « *Les constructions nouvelles devront prendre en compte les objectifs ci-après de développement durable et de préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :...* ». Ces objectifs seraient à lister tels que isolation thermique, utilisation des énergies renouvelables, orientation des bâtiments pour apports solaires, dispositifs de récupération des eaux de pluie, emploi de matériaux renouvelables...

Par ailleurs le règlement est complété en annexe par un lexique très clair avec aussi des schémas explicatifs. Il renvoie également à un cahier de recommandations de développement durable, annexé au PLU.

Enfin, comme pour le rapport de présentation, il conviendra de prendre en compte les remarques formulées par les PPA (cf. article 3.4.2 ci-avant).

3.6.2. Synthèse de l'analyse et appréciation globale du projet de révision du PLU

L'enquête publique, qui s'est déroulée du 26 mars 2018 au 26 avril 2018 a moyennement mobilisé les jocassiens puisque le Commissaire enquêteur a reçu personnellement 26 personnes pendant ses 4 permanences, 33 contributions (observations, courriers, courriels) ont été recueillies, dont 1 pétition avec 147 signatures environ.

Ces contributions se sont réparties suivant les thématiques principales suivantes :

- Concertation préalable – Organisation et information de l'enquête
- Reclassement d'une parcelle située en zone N en zone UA constructible
- OAP Maurecourt
- Transports et déplacements
- Développement urbain - Construction de nouveaux logements
- PLU en général
- Autres sujets
 - Projet de déclassement d'une partie de l'impasse des Balzoces

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du Commissaire enquêteur, la commune de Jouy-le-Moutier a apporté des réponses détaillées sur chacun de ces thèmes pour justifier ses prises de position et les choix opérés dans le projet de révision de son PLU.

Concernant le projet de révision du PLU, il convient préalablement de rappeler que le Commissaire enquêteur n'a pas à se prononcer sur les divers choix arrêtés par la Ville de Jouy-le-Moutier dans son projet, ces choix étant l'expression d'une volonté politique voulue par l'équipe municipale au pouvoir et assumant ses responsabilités devant ses seuls électeurs.

Le projet communal de Jouy-le-Moutier à l'horizon 2025 s'appuie sur les trois axes principaux suivants :

- Préserver les multiples paysages de la commune afin de pérenniser le cadre de vie et les grands équilibres naturels
- Accompagner la nouvelle centralité, en favoriser l'intensité et développer un tissu économique diversifié et attractif
- Prévoir et garantir les besoins en équipements et en logements de la population jocassienne à un horizon plus lointain dans une logique de performance environnementale.

La diversité des actions retenues dans le PADD (cf. article 1.4.2 ci-avant) correspond bien à la diversité de la « palette » proposée par la loi SRU et les lois qui l'ont notamment complété : lois dites Grenelle et ALUR.

Ce document, cœur du PLU, est synthétique et clair, il permet de visualiser les objectifs du projet de territoire et donc la globalité de la politique qu'entend poursuivre la municipalité pour la commune de Jouy-le-Moutier pour les années à venir.

Il aurait cependant pu être utilement complété par un volet « Déplacements » listant les objectifs réalistes que se fixe la commune et qu'elle a indiqué dans son mémoire en réponse (cf. article ci-avant 3.3.2.4).

En matière de développement urbain, le projet de révision du PLU de Jouy-le-Moutier s'inscrit dans la continuité du PLU approuvé en 2011 en poursuivant la politique de diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins des habitants qui souhaitent réaliser leur parcours résidentiel sur la commune ou s'y installer (primo-accédants, ...), tout en s'inscrivant pleinement dans une logique de développement durable.

Ses principes directeurs visent à :

- accompagner et poursuivre la mise en œuvre des secteurs de développement ou de renouvellement urbains identifiés dans le PLU de 2011 (ZAC l'Hautiloise, zone multi-sites avec les secteurs des Forbœufs-Bellefontaine et du cœur de ville-Bruzacques-Eguerets, zones AU existantes des Rougeux, de Maurecourt et Vincourt) en limitant leurs emprises sur les espaces agricoles.

Cette limitation se traduit notamment par la réduction d'environ 21ha des zones urbaines ou urbanisables existantes au profit des zones naturelles et agricoles.

- Axer les nouveaux projets uniquement sur des opérations de renouvellement urbain (Eguerets et Retentis) sans prévoir d'emprises supplémentaires sur les zones naturelles et agricoles.

Concernant la construction de logements, il convient de rappeler que le PLU doit être compatible avec les normes supra-communales, SDRIF (Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France et le PLH (Plan Local de l'Habitat) de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP).

Concernant le SDRIF (objectif horizon 2030), et tout particulièrement le secteur de Jouy-le-Moutier, il préconise :

- d'optimiser les espaces urbanisés :
 - « A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :
 - o de la densité humaine
 - o de la densité moyenne des espaces d'habitat »

Cela se traduit pour la commune par des objectifs respectivement de 307 emplois supplémentaires et un nombre de logements à créer de 574 unités.

Concernant le PLH, les objectifs de la commune sont de produire 745 logements entre 2016 et 2021 (soit 124 logements/an) afin de répondre aux évolutions et aux besoins de la population et de favoriser la mixité sociale.

Il découle de la partie « Diagnostic » du rapport de présentation (cf. article 1.4.1 ci-avant) que le calcul du « point mort », c'est-à-dire pour maintenir le volume de la population au niveau de 2012 (16 371 habitants), à l'horizon 2030, aboutit sur la nécessité de construire entre 634 logements (avec un taux de 2,7 personnes par ménage) et 899 logements (avec un taux de 2,6 personnes par ménage), soit une moyenne de 766 logements à construire sur la période 2017-2030, soit 59 logements/an.

Les programmes connus à l'heure actuelle prévoient la construction de 1402 logements et sont donc compatibles avec les objectifs du SDRIF et du PLH, allant même au-delà des besoins nécessaires pour maintenir la population et permettre une légère croissance démographique pour avoisiner les 18 000 habitants à l'horizon 2030, en tenant compte par ailleurs des capacités résiduelles de construction sur la commune.

Concernant les impacts du projet sur l'environnement, ils ont fait l'objet d'une évaluation environnementale de qualité.

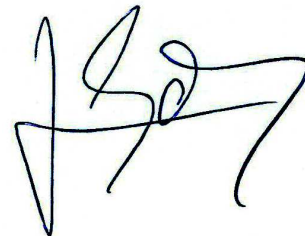
Afin de satisfaire aux exigences des lois Grenelle et ALUR, la commune de Jouy-le-Moutier affiche un objectif de préservation des zones naturelles et agricoles via le renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine existante et donc l'absence de nouvelle zone d'urbanisation par rapport de PLU de 2011.

De plus, la réduction du périmètre de la zone 1AUm appartenant à ZAC de l'Hautiloise et la suppression de la zone UF de la côte d'Ecancourt permettent de réintégrer 21ha aux espaces naturels et agricoles.

Globalement, on peut estimer que le projet de révision du PLU de Jouy-le-Moutier répond bien aux enjeux du PADD, il contribue au maintien de sa population en déployant un programme soutenu de constructions de logements dans l'enveloppe urbaine existante tout en réaffirmant l'identité de la commune et préservant, voire en augmentant, ses espaces naturels et agricoles.

Il affiche des objectifs réalistes et équilibrés, et est globalement cohérent pour ce qui peut être traduit dans le règlement.

Asnières, le 1^{er} juin 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JCL' followed by a stylized flourish.

Jean-Claude Lasaygues
Commissaire enquêteur

COMMUNE DE JOUY-LE-MOUTIER (95)

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**Enquête publique
du 26 mars 2018 au 26 avril 2018**

2^{ème} partie Conclusions motivées et avis du Commissaire Enquêteur

**4. CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE
PROJET DE REVISION DU PLU DE
JOUY-LE-MOUTIER**

4.1. Objet de l'enquête

Par arrêté N°2018-13 du 23 février 2018, Monsieur le Maire de Jouy-le-Moutier a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision du PLU.

Les objectifs principaux suivants ont été retenus :

- Accompagner la mise en œuvre de projets de développement urbain inscrits notamment dans la ZAC l'Hautil-Oise (centre-ville, des Forbœufs-Merisiers...)
- Intégrer des enjeux d'aménagements futurs sur des secteurs de renouvellement urbain (Eguerets, Retentis...) et de développement urbain sur le village (zones urbanisables des Rougeux et de Vincourt-Glatigny...)
- Adapter ponctuellement le plan de zonage et le règlement afin soit de corriger des erreurs observées, soit d'harmoniser la gestion du droit des sols sur certains secteurs
- Prendre en compte les évolutions réglementaires et notamment les dispositions de la loi dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010.

4.2. Cadre réglementaire

La procédure de révision du PLU est menée conformément aux articles L.153-19, et aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

En application de l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, la révision du PLU de Jouy-le-Moutier a fait l'objet d'un examen au cas par cas, la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAe) ayant conclu par décision du 5 mai 2017 à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

4.3. Conclusions motivées du Commissaire enquêteur

4.3.1. Sur le déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du **lundi 26 mars 2018 au jeudi 26 avril 2018 inclus**, soit pendant 32 jours consécutifs.

Le Commissaire enquêteur a tenu quatre permanences en mairie de Jouy-le-Moutier (dont une en mairie-annexe) dans de bonnes conditions d'organisation et d'accueil du public.

Un registre et un dossier technique ont été mis à la disposition du public en mairie principale de Jouy-le-Moutier.

Le dossier d'enquête était également consultable sur le site internet de la ville et le public avait également la possibilité de faire parvenir ses observations au Commissaire enquêteur par voie électronique sur une adresse dédiée; les observations recueillies étaient également consultables sur le site internet de la ville.

La publicité dans la presse et l'affichage réglementaire des affiches d'avis d'enquête ont été effectués correctement (à l'exception du format A3 au lieu d'A2) sur quelques panneaux administratifs).

Aucun incident n'est survenu pendant le déroulement de l'enquête ou n'a été signalé au Commissaire enquêteur.

Il convient toutefois d'observer que dans les premiers jours de l'enquête des dysfonctionnements se sont produits dans l'acheminement de certains courriels sur l'adresse dédiée ainsi que dans le délai de mise en ligne sur le site internet de la commune des participations du public. La commune y a remédié rapidement, une copie étant jointe également au registre d'enquête.

Le Commissaire enquêteur considère que chacun a pu s'exprimer pendant la durée de l'enquête, et que les observations émises ont bien été mises à la disposition du public.

Le Commissaire enquêteur a remis le 3/05/18 à la commune de Jouy-le-Moutier le procès-verbal de synthèse des contributions (observations, courriers et courriels) formulées par le public pendant l'enquête, ainsi que des avis des personnes publiques associées (PPA) et de l'Autorité environnementale (MRAe).

La commune de Jouy-le-Moutier a transmis par courriel en date du 18/05/18 confirmé par courrier en date du 24/05/18 au Commissaire enquêteur son mémoire en réponse.

4.3.2. Sur le dossier soumis à enquête

Le dossier d'enquête du projet de révision du PLU comportait toutes les pièces requises par l'article L.151-2 du code de l'urbanisme.

4.3.3. Sur la concertation publique préalable

La concertation publique préalable s'est déroulée suivant les modalités définies lors de la délibération du conseil municipal de Jouy-le-Moutier du 30/06/15.

Le conseil municipal du 9/11/17 en a dressé le bilan et arrêté le projet de PLU.

4.3.4. Sur les avis des personnes publiques associées

Le dossier du projet de révision du PLU a été dûment adressé aux personnes publiques associées (PPA) dans les délais impartis conformément aux articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme.

8 avis ont été reçus, le rapport ci-avant (article 3.4.2) fait la synthèse de leurs avis, les réponses apportées par la commune dans son mémoire en réponse y sont mentionnées dans la pièce jointe N°10 au présent rapport.

Il n'y a eu aucun avis défavorable de la part des PPA à l'exception de la Chambre d'Agriculture qui a émis un avis défavorable tout en précisant que la poursuite de la procédure offre la possibilité à la municipalité de prendre en considération ces remarques.

La plupart des remarques des PPA sont particulièrement pertinentes et justifiées, il convient notamment sur les dispositions réglementaires d'assurer la sécurité juridique du document. Beaucoup de manques ou d'imprécisions ont été relevés dans les pièces du PLU qu'il convient de compléter, la commune s'est engagée dans son mémoire en réponse à les prendre en compte dans le PLU qui sera adopté, notamment en ce qui concerne les remarques des services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture.

4.3.5. Sur l'avis de la MRAe

Le projet de révision du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale, qui a été examinée conformément à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme par la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAe). Celle-ci a fait plusieurs recommandations (cf. article 3.5 rapport ci-avant) que la commune s'est engagée dans son mémoire en réponse à prendre en compte dans le PLU qui sera adopté.

4.3.6. Sur les observations du public

L'enquête a moyennement mobilisé la population de Jouy-le-Moutier, le Commissaire enquêteur a reçu personnellement 26 personnes pendant ses 4 permanences, 33 contributions (observations, courriers, courriels) ont été recueillies, dont 1 pétition avec 147 signatures environ.

Un tableau de synthèse des idées principales de l'ensemble de ces contributions est joint en annexe au présent rapport.

Les contributions se sont réparties suivant les thématiques principales suivantes :

- Concertation préalable – Organisation et information de l'enquête
- Reclassement d'une parcelle située en zone N en zone UA constructible
- OAP Maurecourt
- Transports et déplacements
- Développement urbain – Construction de nouveaux logements

- PLU en général
- Autres sujets
 - Projet de déclassement d'une partie de l'impasse des Balzoces.

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du Commissaire enquêteur, la commune de Jouy-le-Moutier a apporté des réponses détaillées sur chacun de ces thèmes pour justifier ses prises de position et les choix opérés dans le projet de révision du PLU de Jouy-le-Moutier.

Ces réponses à chaque thématique figurent de manière exhaustive dans à l'article 3.3.2 du rapport ci-avant.

Les thèmes sont repris ci-après :

4.3.6.1. Concertation préalable - Organisation et information de l'enquête

Un habitant estime que la concertation préalable a été insuffisante, que les habitants n'ont pas eu débattre de l'avenir de leur ville.

D'autres habitants font des observations sur l'information - publicité de l'enquête et sur son organisation (durée, réception des observations, dossier, lieu des permanences).

Conclusions du commissaire enquêteur sur la concertation préalable, l'organisation et l'information de l'enquête

Concertation préalable à l'enquête

J'ai relaté à l'article 1.3 du rapport ci-avant les actions entreprises par la commune lors de la concertation préalable à l'enquête.

Elles sont conformes à la délibération du conseil municipal en date du 30/06/15, qui en avait défini les modalités.

Ces actions avec notamment la mise à disposition d'une information continue sur le site internet de la commune et la tenue d'une réunion publique le 29/06/16 ont permis aux Jocassiens d'être informés correctement et de s'exprimer sur le PLU.

Information de l'enquête

L'information sur la tenue de l'enquête a été donnée sur le site internet de la commune (actualité de la révision du PLU) dès le mois de janvier 2018, les dates de l'enquête et des permanences du Commissaire enquêteur, les modalités de dépose des observations ont été précisées dans le N°81 du journal municipal de mars-avril 2018, journal diffusé dans toutes les boîtes aux lettres des habitants.

L'avis d'enquête a été affiché sur les panneaux municipaux répartis sur toute la commune. Les affiches n'étaient pas toutes du format réglementaire A2,

certaines étant de format A3 compte tenu des dimensions réduites de ces panneaux.

Ces affiches sur fond jaune étaient néanmoins bien visibles et cela ne me semble pas avoir nui à l'information de l'enquête, compte tenu des autres mesures de publicité et d'information prises par la commune (Cf. article 2.2.3 du rapport ci-avant).

Organisation de l'enquête

La durée de l'enquête de 32 jours respectait bien la durée réglementaire minimum de 30 jours prescrit par le code de l'environnement. Elle s'est tenue pendant une partie des vacances scolaires de Pâques, aussi j'avais pris soin de fixer la permanence du samedi hors de ces vacances.

Par ailleurs, il convient de rappeler que le dossier d'enquête était à disposition sur le site internet de la commune et que les habitants avaient aussi la possibilité de formuler leurs observations par courriers ou courriels, ce qu'une grande majorité des habitants ont fait.

Concernant les dysfonctionnements constatés en début d'enquête sur l'acheminement certains courriels, ils ont été signalés rapidement et la commune y a vite remédié (et procédé ensuite à des tests journaliers), ainsi que leur mise sur le site internet de la commune, une copie étant jointe aussi journalièrement au registre d'enquête.

Aussi je considère que chacun a pu s'exprimer pendant la durée de l'enquête, et que les observations émises ont bien été mises à la disposition du public

Concernant la composition du dossier d'enquête, en réponse aux remarques d'un habitant sur son contenu, je précise que le dossier contenait réglementairement un résumé non technique, ainsi que la réponse de la commune à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe).

4.3.6.2. Sur le reclassement d'une parcelle située en zone N en zone UA constructible

De nombreux habitants (observations individuelles + pétition) se sont exprimés pour marquer leur opposition au projet de la commune de reclasser en partie la parcelle cadastrée AB 428, située en zone N en bordure de l'Oise, en zone UA constructible.

Suite à la demande des propriétaires concernés, la commune a justifié son avis favorable en voulant assurer une meilleure cohérence du périmètre de la zone UA, où l'on observe sur le plan de zonage de ce secteur un traitement inégal entre les parcelles, résultant de « l'historique » du plan parcellaire.

Les habitants estiment que ce projet de reclassement est totalement incohérent avec les enjeux du territoire, aux objectifs du PADD de préserver les zones naturelles, les corridors écologiques, et qu'il est irresponsable de rendre constructible un terrain situé en zone bleue inondable (les dernières inondations datent de l'hiver dernier) du PPRI.

Les habitants riverains s'inquiètent des répercussions éventuelles sur leurs propres habitations.

Conclusions du commissaire enquêteur sur le reclassement d'une parcelle située en zone N en zone A constructible

La parcelle cadastrée AB 428 est effectivement située en zone N et en zone bleue inondable du PPRI.

On peut évidemment comprendre le souhait des propriétaires concernés quand on examine le plan parcellaire, avec une limite irrégulière suivant les limites des parcelles, ce qui crée un traitement inégal entre ces parcelles, d'où le projet de la commune de mieux aligner cette limite.

Cependant, même si le règlement du PPRI autorise de construire sous conditions, en zone bleue, il me paraît évident que tout projet de construction en zone inondable a inévitablement une incidence sur les constructions voisines, les inondations subies en Ile-de-France ces dernières années le confirment.

Aussi tout en convenant que les décisions sur le zonage relèvent de la compétence de la commune, j'estime que le projet de reclassement en zone constructible d'une partie de la parcelle cadastrée AB 428, située à la fois en zone N et en zone inondable, n'est pas cohérent avec les orientations du PADD du PLU, qu'il ne va pas dans le sens de l'intérêt général de préserver les zones naturelles et de sécuriser les habitants contre les risques d'inondations ou de remontées de nappes alluviales, et qu'il n'est donc pas opportun.

4.3.6.3. Sur l'OAP Maurecourt

Plusieurs habitants de la rue de Maurecourt se sont exprimés sur ce thème, ils ne comprennent pas qu'on puisse envisager un développement urbain supplémentaire à proximité de la rue de Maurecourt sans avoir au préalable trouvé une solution à la saturation de la circulation dans cette rue, qui présente de réels problèmes de sécurité, notamment pour les piétons.

Conclusions du commissaire enquêteur sur l'OAP Maurecourt

Les habitants concernés ne s'opposent pas à l'OAP, dont le périmètre était déjà en zone urbanisable au PLU de 2011, mais à son développement tant que le problème de la circulation sur la rue de Maurecourt ne sera pas réglé.

En effet cette voie de statut départemental (RD55), et donc hors de la compétence de la commune, supporte un trafic de transit important, qu'on ne peut pas dévier.

Le projet d'OAP prévoit de créer 2 voies de desserte à partir de la rue de Maurecourt, ce qui ne me semble guère concevable à court terme.

Le changement annoncé par la commune dans son mémoire en réponse

du statut de cette voie, et son déclassement au profit de la CACP devrait permettre à la commune d'y exercer sa compétence notamment en matière de sécurité, ce qui me paraît essentiel.

Par ailleurs et en cohérence avec ce changement de statut, la commune va demander que le projet de « barreau » routier de liaison entre la rue de Pontoise sur la commune de Maurecourt et le pont sur l'Oise, soit inscrit dans le SCOT de la CACP, actuellement en cours de révision, ce qui permettrait donc enfin de dévier la circulation de transit sur ce secteur.

En attendant la réalisation de cette déviation, le développement de l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire que partiellement, ce que permet le découpage de l'OAP en sous-secteurs opérationnels.

4.3.6.4. Sur les transports et déplacements

Ce thème a fait l'objet de très nombreuses observations, démontrant que c'est une préoccupation majeure des habitants depuis des années.

Même si quelques améliorations ont été apportées, la circulation automobile demeure la principale source de nuisances pour les habitants; ils font le reproche à la commune de prendre insuffisamment en compte ce problème dans ses perspectives de développement urbain.

Conclusions du commissaire enquêteur sur les transports et déplacements

Il convient d'abord de constater, que ce problème des transports et des déplacements a essentiellement pour cause le trafic de transit que subit la commune du fait de sa situation géographique; il dépasse le cadre du PLU car il est d'abord de la compétence de la Région (SDRIF), de celle du Conseil Départemental du Val d'Oise pour les voiries départementales et aussi de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) à travers le SCOT et le PLD.

La commune se veut d'abord réaliste sur des projets « qui ne sont plus d'actualité » tels que la « voie de contournement »..., elle demande en revanche, comme indiqué précédemment, que le « barreau » routier de liaison reliant la rue de Pontoise sur la commune de Maurecourt et le pont sur l'Oise, soit inscrit dans le SCOT de la CACP, actuellement en cours de révision.

Du fait de la situation géographique de la commune, la réalisation de ce barreau routier ne permettra pas de régler l'ensemble de la problématique de la circulation de transit. Aussi la commune s'oriente également vers une réorganisation de la circulation d'une part en canalisant les flux vers les voiries aux profils adaptés (tels que bd de l'Oise, bd d'Eancourt), d'autre part en intervenant pour réduire les flux sur les autres voiries.

Cette priorisation des flux me semble une action primordiale dans le cadre

d'un plan global de circulation à établir en cohérence avec le PLD de la CACP.

Parallèlement, une piste d'amélioration de la circulation est évidemment dans le développement de l'offre de transports en commun (fréquence, amplitude des horaires...) notamment vers les gares de l'agglomération de Cergy et aussi vers les pôles d'activités.

Les bus étant aussi tributaires des problèmes de circulation, il est nécessaire en priorité de résorber les points durs de leurs trajets, et de favoriser la réalisation de sites propres, projets que la commune se doit de porter également, en partenariat avec la CACP.

L'emplacement réservé pour le site propre sur le bd d'Ecancourt et le bd de l'Oise, prévu dans le PLU pour la poursuite du TCSP déjà réalisé, répond bien à cette volonté.

4.3.6.5. Sur le développement urbain et la construction de nouveaux logements

Pour les habitants qui se sont exprimés, ce thème est étroitement lié au thème précédent « Transports et déplacements », certains conditionnant l'ouverture de nouveaux secteurs d'urbanisation à la réalisation préalable d'infrastructures de transport.

Des habitants s'interrogent aussi sur le volume de logements à construire et demandent d'explicitier le calcul du « point mort », le trouvant excessif, d'autres s'interrogent sur la suppression de l'obligation de réaliser 20% de logements sociaux pour toute opération de plus 5 logements.

Conclusions du commissaire enquêteur sur le développement urbain et la construction de nouveaux logements

Il convient tout d'abord de préciser que le P.L.U révisé de la commune, n'ouvre aucun espace supplémentaire à l'urbanisation par rapport au PLU de 2011.

J'estime globalement que l'enjeu de l'avenir de la commune est de maintenir tout au moins, voire de développer sa population en permettant à ses habitants d'y effectuer un parcours résidentiel complet via une offre diversifiée.

Comme indiqué précédemment, les infrastructures de transport, notamment routières, ne sont pas de la compétence de la commune, et il serait injustifié de pénaliser ses perspectives de développement dans l'attente de décisions qu'elle ne maîtrise pas.

Tout au contraire, je souscris pleinement à l'argumentation de la commune que c'est « en retrouvant une dynamique de sa population, que la commune pourra faire valoir ses besoins d'accompagnement de ses projets urbains, notamment pour l'amélioration de leur desserte en transports en commun ».

Concernant le volume de logements à construire, et le calcul du « point

mort », c'est-à-dire le calcul du nombre de logements à construire pour maintenir le niveau actuel de la population, il est clairement expliqué dans le rapport de présentation du PLU.

Il prend bien en compte classiquement les critères habituels, notamment celui du desserrement des ménages, et aboutit sur la nécessité de construire en moyenne 1347 logements sur la période 2012-2030 (766 logements restant à construire sur la période 2017-2030).

Concernant les logements sociaux, la commune précise « sa politique » en la matière, arguant qu'elle dispose déjà d'un taux de 34% largement supérieur au taux de 25% exigé par la loi Duflot et que la disposition précédente du PLU, imposant sur toutes les zones un taux de 20% de logements sociaux pour toute opération de plus de 5 logements, s'est révélée en fait peu efficace.

Par ailleurs il convient de rappeler que dans le programme de la ZAC de l'Hautil-Oise, 30% de logements sociaux sont prévus (Cf. annexe 6.4 du dossier de PLU).

4.3.6.6. Sur le PLU en général

Ce thème complète les préoccupations des habitants exprimés sur le thème précédent du développement urbain.

Les observations portent sur l'abandon par la commune du projet de constructions de logement et d'un pôle commercial le secteur de la côte d'Ecancourt et sur le plan-masse d'aménagement du centre-ville élargi, pour lequel beaucoup d'interrogations demeurent.

Conclusions du commissaire enquêteur sur le PLU en général

Le choix retenu par la commune de classer en zone Ne le secteur de la côte d'Ecancourt correspond à la volonté politique de la municipalité actuelle de conserver une vocation de « poumon vert », à l'entrée de la commune, contrairement au choix de l'ancienne municipalité.

Concernant le centre-ville élargi, beaucoup d'interrogations demeurent sur la définition du plan masse d'aménagement et effectivement le projet nécessite la poursuite de la concertation, sous la forme d'ateliers de travail par exemple, avec les habitants, associations et commerçants.

Le sujet des commerces et services à implanter devra aussi être étudié en fonction des besoins, tels que les services liés aux activités médicales et paramédicales, en cohérence avec ceux déjà prévus sur le cœur de ville.

4.3.6.7. Sur d'autres thématiques

Projet de déclassement d'une partie de l'impasse des Balzoces

Ce sujet est porté par une riveraine de cette rue, qui s'oppose au déclassement éventuel d'une partie de l'impasse des Balzoces suite à la demande individuelle d'un autre riverain.

La commune précise que ce projet ne reste pour le moment qu'une intention suite à la demande de ce riverain et qu'elle n'a pas pris position sur ce dossier.

Conclusions du commissaire enquêteur sur le projet de déclassement d'une partie de l'impasse des Balzoces

Ce sujet ne concerne pas le projet de PLU, il convient cependant que la commune apporte une réponse à cette personne.

4.3.7. Sur le projet de révision du PLU

Le projet communal de Jouy-le-Moutier à l'horizon 2025 s'appuie sur les trois axes principaux suivants :

- Préserver les multiples paysages de la commune afin de pérenniser le cadre de vie et les grands équilibres naturels
- Accompagner la nouvelle centralité, en favoriser l'intensité et développer un tissu économique diversifié et attractif
- Prévoir et garantir les besoins en équipements et en logements de la population jocassienne à un horizon plus lointain dans une logique de performance environnementale.

En matière de développement urbain, le projet de révision du PLU de Jouy-le-Moutier s'inscrit dans la continuité du PLU approuvé en 2011 en poursuivant la politique de diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins des habitants qui souhaitent réaliser leur parcours résidentiel sur la commune ou s'y installer (primo-accédants, ...), tout en s'inscrivant pleinement dans une logique de développement durable.

Ses principes directeurs visent à :

- accompagner et poursuivre la mise en œuvre des secteurs de développement ou de renouvellement urbains identifiés dans le PLU de 2011 (ZAC l'Hautiloise, zone multi-sites avec les secteurs des Forbœufs-Bellefontaine et du cœur de ville-Bruzacques-Eguerets, zones AU existantes des Rougeux, de Maurecourt et Vincourt) en limitant leurs emprises sur les espaces agricoles.

Cette limitation se traduit notamment par la réduction d'environ 21ha des zones urbaines ou urbanisables existantes au profit des zones naturelles et agricoles.

- Axer les nouveaux projets uniquement sur des opérations de renouvellement urbain (Eguerets et Retentis) sans prévoir d'emprises supplémentaires sur les

zones naturelles et agricoles.

Concernant la construction de logements, le projet de révision du PLU se doit d'être compatible avec les normes supra-communales, SDRIF (Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France et le PLH (Plan Local de l'Habitat) de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP).

Concernant le SDRIF, le nombre de logements à créer est de 574 unités.

Concernant le PLH, les objectifs fixés à la commune sont de produire 745 logements entre 2016 et 2021 (soit 124 logements/an)

Les programmes connus à l'heure actuelle prévoient la construction d'environ 1400 logements et sont donc compatibles avec les objectifs du SDRIF et du PLH, allant même au-delà des besoins nécessaires pour maintenir (Cf. calcul du « point mort » à l'article 1.4.1 du rapport ci-avant) le volume de la population au niveau de 2012 (16 371 habitants), et permettre une légère croissance démographique pour avoisiner les 18 000 habitants à l'horizon 2030, en tenant compte par ailleurs des capacités résiduelles de construction sur la commune.

Concernant les impacts du projet sur l'environnement, ils ont fait l'objet d'une évaluation environnementale de qualité.

Afin de satisfaire aux exigences des lois Grenelle et ALUR, la commune affiche un objectif de préservation des zones naturelles et agricoles via le renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine existante et donc l'absence de nouvelle zone d'urbanisation par rapport de PLU de 2011.

De plus, la réduction du périmètre de la zone 1AUm appartenant à ZAC de l'Hautiloise et la suppression de la zone UF de la côte d'Ecancourt du PLU de 2011 permettent de réintégrer 21ha aux zones naturelles et agricoles.

Conclusions du commissaire enquêteur sur le projet de révision du PLU

En définitive j'estime que le projet de révision du PLU répond bien aux objectifs de la commune de Jouy-le-Moutier.

Il contribue au maintien de sa population en déployant un programme soutenu de constructions de logements dans l'enveloppe urbaine existante, tout en réaffirmant l'identité de la commune et préservant voire en les augmentant ses espaces naturels et agricoles.

Il affiche des objectifs réalistes et équilibrés, et est globalement cohérent pour ce qui peut être traduit dans le règlement.

4.4. Avis du commissaire enquêteur

Après une étude attentive et approfondie du dossier d'enquête présenté par la commune de Jouy-le-Moutier,

Après une visite détaillée de la ville et des secteurs concernés par le projet de révision du PLU, sous la conduite d'un représentant de la commune,

Après avoir participé à plusieurs réunions de travail sur le dossier avec la commune de Jouy-le-Moutier,

Après m'être tenu à disposition du public pendant quatre permanences dont une le samedi matin (9h-12h),

Après avoir étudié et analysé les observations, courriers et courriels recueillis,

Après avoir, une fois l'enquête terminée, dressé le procès-verbal de synthèse des observations, et reçu en retour et examiné le mémoire en réponse de la commune de Jouy-le-Moutier,

Je considère que :

- Les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur,
- Le dossier d'enquête était complet, il contenait l'ensemble des informations nécessaires à une bonne compréhension du projet de révision du PLU,

Le diagnostic de la commune est assez complet, le volet « activités économiques » aurait mérité d'y être plus développé, notamment sur les zones d'activités, l'activité agricole... ; il met bien l'accent sur les aspects de « solidarité » et de « développement durable » voulus par les lois SRU, Grenelle et ALUR,

Le bilan du diagnostic qui permet de déboucher à l'élaboration du PADD, dégage bien les enjeux de la commune,

Le PADD, cœur du PLU, est synthétique et clair, il permet de visualiser les objectifs du projet de territoire et donc la globalité de la politique qu'entend poursuivre la municipalité pour la commune de Jouy-le-Moutier pour les années à venir, mettant en avant la protection environnementale et le développement durable ; il pourrait être utilement complété par un volet sur les « déplacements » avec les objectifs réalistes indiqués par la commune dans son mémoire en réponse,

Les cinq orientations particulières d'aménagement et de programmation traduisent les objectifs d'évolution à court et moyen termes de la commune de Jouy-le-Moutier,

La rédaction du règlement traduit fidèlement, pour l'essentiel et pour chacune des zones du PLU, les objectifs définis dans le PADD,

- Toutes les personnes concernées ou intéressées par le projet de révision du PLU ont eu la possibilité tout au long de l'enquête de prendre connaissance du dossier et de faire connaître sans aucune restriction leurs observations écrites ou orales,
- Les éléments de réponses apportés par la commune de Jouy-le-Moutier aux observations et courriers des habitants recueillis pendant l'enquête, ainsi qu'aux avis des PPA et de la MRAe sont complets et constructifs,
- Les objectifs fixés prennent bien en compte l'évolution de la commune de Jouy-le-Moutier, notamment en matière de constructions de logements pour maintenir le niveau de sa population, tout en réaffirmant son identité et préservant ses espaces naturels et agricoles, et que les choix opérés sont réalistes, équilibrés et globalement cohérents,
- Les documents du PLU peuvent être facilement améliorés ou précisés pour tenir compte des remarques émises pendant l'enquête et ainsi parfaire le projet de PLU

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Jouy-le-Moutier assorti des **5 RECOMMANDATIONS** suivantes :

(Les recommandations correspondant à des préconisations vivement souhaitées, le commissaire enquêteur souhaite que le maître d'ouvrage les prenne en considération)

- **Je recommande** à la commune de Jouy-le-Moutier que les remarques formulées par les personnes publiques associées (PPA) et notamment celles émises par la Préfecture du Val d'Oise et la Chambre d'Agriculture, ainsi que celles formulées par l'Autorité environnementale (MRAe), qui me paraissent particulièrement pertinentes, soient examinées et prises en compte dans le PLU qui sera définitivement adopté.

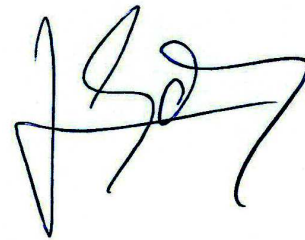
- **Je recommande** à la commune de Jouy-le-Moutier de réexaminer et de parfaire la rédaction des pièces du PLU, après une étude attentive des remarques et suggestions que j'ai pu personnellement émettre dans ce rapport,

- **Je recommande** à la commune de Jouy-le-Moutier de poursuivre la concertation avec les habitants, associations et commerçants pour la mise au point du projet de centre-ville élargi,

- **Je recommande** à la commune de Jouy-le-Moutier de conserver en zone N la parcelle cadastrée AB 428,

- **J'engage vivement** la commune de Jouy-le-Moutier à œuvrer en étroite collaboration avec la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise pour que le projet de barreau routier, entre la rue de Pontoise sur la commune de Maurecourt et le pont sur l'Oise, soit bien inscrit au Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) en cours de révision.

Asnières, le 1^{er} juin 2018

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, interconnected strokes. The signature is positioned centrally below the date and above the name.

Jean-Claude Lasaygues
Commissaire enquêteur