

## Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Jouy-le-Moutier

Compte-rendu de la réunion n° 1 des Personnes Publiques Associées (PPA)

du 5 octobre 2016

### Présents :

- Monsieur Jean-Christophe VEYRINE, Maire de Jouy-le-Moutier, Vice-Président de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise chargé de la planification urbaine et de la stratégie territoriale et métropolitaine ;
- Monsieur Gilles LE CAM, Maire de Neuville-sur-Oise, Vice-Président de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise chargé de l'innovation, de la recherche et du numérique ;
- Madame Sandrine SOARES, Responsable de la mission Plan Locaux d'Urbanisme (pôle urbanisme), Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise (DDT 95)
- Monsieur Rémy BROSEAU (pôle Urbanisme), Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise (DDT 95)
- Monsieur Arnaud LEDOUX (pôle Environnement), Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise (DDT 95)
- Monsieur Bruno LOUIS, Chargé de Mission Aménagement, Conseil régional d'Ile-de-France
- Madame Alison FALEMPIN, Chargée d'Urbanisme, Conseil Départemental du Val d'Oise
- Monsieur Didier MOERS, Directeur des Services Techniques, Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Région de Pontoise (SIARP)
- Monsieur Maxence KALFLECHE, Responsable de la Planification Urbaine, Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP)
- Madame Laëtitia GERSTLE, Cheffe de Projet Planification Urbaine, Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP)
- Madame Sylvie GHEMIREES, Responsable du service Urbanisme Opérationnel, Commune de Vauréal
- Monsieur Pierre Carpentier, Responsable de l'Urbanisme, Commune de Jouy-le-Moutier

### **A- Introduction de Monsieur le Maire**

Monsieur le Maire remercie les partenaires présents d'avoir pu se libérer et ses services communaux ainsi ceux de l'agglomération de Cergy-Pontoise (qui assistent techniquement la commune dans cette révision) de l'avoir accompagné dans la préparation de cette réunion avec les Personnes Publiques Associées et Consultées (P.P.A.).

Monsieur le Maire rappelle le contexte de cette révision du PLU. Elle intervient en réponse à deux principaux objectifs :

- La nécessité de mettre le P.L.U. en conformité avec les dispositions législatives qui ont fortement évoluées ces dernières années (Grenelle de l'environnement, Loi ALUR<sup>1</sup>, etc...)
- La volonté communale de faire évoluer le PLU en cohérence avec les nouveaux projets urbains.

Monsieur le Maire précise que cette rencontre doit être l'occasion de présenter aux PPA l'avancement du projet de PLU et d'échanger de façon efficace et transparente sur les objectifs de développement traduits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

## **B- Présentation conduite par le Responsable de l'urbanisme de la commune**

Cette présentation rappelle succinctement dans une première partie les principaux éléments du diagnostic et les enjeux associés pour le territoire, tout en soulignant que ceux-ci ont assez peu évolués depuis la dernière révision du P.L.U. (approuvé en mai 2011). La deuxième partie est consacrée aux orientations du PADD ainsi qu'aux exemples de secteurs dans lesquels la mise en œuvre de ce PADD pourrait être déclinée.

**Présentation transmise aux PPA :** annexée en fin de compte-rendu

*Clôture de la présentation par Monsieur le Maire :* Le fil conducteur du PADD doit permettre de trouver un véritable équilibre entre les nouvelles constructions (principalement portées par des projets d'ensemble au sein des Zones d'Aménagement Concerté : ZAC), le renouvellement urbain et l'image de « ville verte » de Jouy-le-Moutier, que la municipalité souhaite conserver. C'est dans cette logique par exemple, que les espaces naturels d'entrée de ville de la côte d'Ecancourt seront maintenus, tout en leur affectant une vocation culturelle et pédagogique, permettant de créer un véritable lieu de vie (apiculture, espace pédagogique autour de la biodiversité pour les écoles, etc.). De plus, il est envisagé de recréer un lien entre la ville et l'Oise (qui compte plus de deux kilomètres de berges sur la commune). Depuis le Pont de Neuville, seront ouverts des cheminements piétons, installés des espaces de repos, qui permettront de recréer des vues sur le fleuve depuis l'entrée de la commune, aujourd'hui plutôt déconnecté l'un de l'autre.

## **C- Débat avec les Personnes Publiques Associées**

*M. Louis (Région Ile-de-France):* Remercie les intervenants de cette présentation claire et du document bien construit qui a été transmis. Il est simplement souligné que l'ensemble des données du diagnostic (bien que certaines l'aient été) auraient méritées d'être comparées avec les territoires de référence afin d'en faciliter l'analyse et la compréhension des enjeux.

Les grandes orientations du P.A.D.D. sont compatibles avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.). Le fait de vouloir développer la trame verte ou ville végétale en constitue un élément important. Créer des polarités et notamment un cœur de ville constitue également un axe fort soutenu par la Région. Cela s'inscrit comme une nécessité pour une commune comme Jouy-le-Moutier (au sein de laquelle il n'y a pas de centre-ville véritablement identifiable) qui atteint quasiment ou du moins atteindra 20 000 habitants à l'horizon du P.L.U (en particulier dans un contexte de

---

<sup>1</sup> Loi d'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové

vieillessement de la population où la demande d'intensification urbaine et de proximité devrait s'accroître). M. Louis rappelle, à ce titre, (en présence de la CACP avec laquelle des contacts ont déjà été engagés pour le compte des communes à ce sujet) que la région a lancé un appel à candidature « 100 quartiers innovants » dans lequel cette opération pourrait tout à fait s'intégrer, permettant de bénéficier de subvention si le dossier est retenu.

M. Brosseau (DDT) : Sur le fond, la DDT rejoint la position de la région, soulignant un projet de P.A.D.D. cohérent.

Toutefois, sur la forme, il est signalé que les secteurs de projets ou de réflexions présentés, seraient à intégrer dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) plutôt que dans le P.A.D.D.

Réponse de M. Carpentier (commune) : Il s'agit d'un parti pris pour la présentation. Cela doit permettre d'évoquer de façon concrète et transparente les principaux enjeux pour la commune et notamment de préciser les objectifs opérationnels que porte le PADD. Toutefois, ceux-ci n'apparaîtront pas délimités dans le PADD.

Mme SOARES (DDT) : La DDT souligne que le PADD doit faire apparaître 3 éléments non mentionnés dans le document ou lors de la présentation :

- 1- Le développement des communications numériques ;

Réponse de M. le Maire / Vice-Président de la CACP : Il est rappelé que l'agglomération porte le projet de développement de la fibre à l'horizon 2018-2020, conformément aux objectifs affichés à l'échelle du Val d'Oise d'ailleurs. De plus, à l'échelle locale, la commune s'engage sur ces thématiques (NTIC), puisque la quasi-totalité des écoles seront équipées de tableaux numériques interactifs à la rentrée prochaine.

- 2- Les objectifs chiffrés de consommation d'espace ;

Réponse de la commune : Ces éléments ne sont volontairement pas affichés avant d'en connaître le mode de calcul exact retenu par la DDT. La commune souhaite notamment savoir si doivent être pris en compte les zones AU déjà existantes (par exemple les zones AU existantes depuis plus de 25 ans, arrière de la rue de Maurecourt, etc.)

Réponse de la DDT (Mme Soares / M. Ledoux) : Différents échanges ont été engagés entre les services de la DDT et le ministère sur cette disposition. L'interprétation et la doctrine qui prévaut au sein de la DDT 95 sera donc d'exclure les zones AU existantes avant la révision. Celles-ci étant déjà affichées (notamment dans le cadre de concertations antérieures) comme des espaces consommés, à terme.

Aussi, dans le cas de la présentation, seuls les espaces actuellement situés en espaces naturels ou agricoles au nord de la commune (proche de l'établissement géré par « la Clé de l'Autisme » devant potentiellement changer de destination) devront être décomptés et faire l'objet d'un passage en Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Réponse de la commune : La commune indique qu'au regard des espaces non consommés au sein de la ZAC de l'Hautiloise secteurs Bellefontaine- Forbœufs (rendus en espaces agricoles), le bilan doit être

en faveur d'une augmentation des espaces non consommés. Un tableau récapitulatif de ces éléments sera produit.

Mme Gerstle (CACP) : La CDPENAF doit-elle également se positionner dans le cas d'espaces ouverts sans réelles qualités paysagères, vocations forestière ou agricole ? Et quels sont les délais réellement opérationnels dans le Val d'Oise (sachant que beaucoup de documents d'urbanisme sont en cours de révision) pour passer en commission et obtenir l'avis de la CDPENAF ?

Réponse M. Ledoux (DDT) : dans le cadre de ces nombreuses procédures de révision (POS ou PLU) engagées sur le département, des CDPENAF ont lieu tous les mois. Aussi, l'avis de la CDPENAF sur le projet de PLU arrêté sera rendu dans le cadre des 3 mois réglementaires de consultation des PPA, aucun délai supplémentaire n'est à prévoir.

- 3- Dans le cadre du nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage qui sera élaboré courant 2017, la capacité d'accueil des places doit être augmentée (3 places).

Réponse de M. le Maire : Effectivement, cet élément sera pris en compte, conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH) qui a été adopté le 4 octobre en conseil communautaire (veille de la réunion) et qui impose un supplément de 3 places à réaliser sur la commune de Jouy-Le-Moutier.

Mme Falempin (CD 95) : Le conseil départemental (qui a déjà été sollicité par la commune sur les difficultés d'accès autour du secteur de la rue de Maurecourt comme souligné dans la présentation) a déjà engagé certaines réflexions sur cette voirie, notamment le déclassement éventuel de la Route Départementale 55, dans sa partie constituée par la rue de Maurecourt / Grande Rue / Rue de Vauréal. Ce projet nécessitera une convention tripartite avec la CACP et la commune pour aboutir (remise en Etat avant rétrocession, délégation ultérieure, etc.)

Il est par ailleurs signalé que des sites archéologiques sont présents sur la commune, et que le service Régional de l'Archéologie peut être saisi, en amont, des projets inclus dans des périmètres de fouilles potentiels

Intervention de la commune : En effet, chacun des gestionnaires (commune pour les trottoirs et la signalétique, chaussée départementale et réseaux et candélabres gérés par l'agglomération, etc.) doit être partie prenante dans ce projet pour éviter les conflits d'usage, simplifier les interventions sur le domaine public et ainsi limiter les désagréments éventuellement causés aux riverains ou usagers.

M. Moers (SIARP) : Il est recommandé pour tous les projets de solliciter le SIARP bien en amont pour éviter tout problème d'intervention technique lors des raccordements, d'accès pour les riverains et de sécurité pour les agents en intervention mais aussi et surtout pour calibrer l'exploitation ultérieure des nouveaux secteurs de raccordement ou de développement (Ce doit être le cas sur la rue de Maurecourt dans le cadre d'un projet de lotissement par exemple puisque cela nécessite une rétrocession des réseaux).

Réponse de la commune : Cette demande sera évidemment prise en compte. Toutefois, dans le cadre du secteur de la rue de Maurecourt, les projets ne sont pas arrêtés ; la volonté est de permettre à chaque riverain de construire de manière « indépendante » Idéalement, le nombre de branchements/sorties sur la route de Maurecourt est à limiter.

Mme Ghémires (Vauréal) : Il est intéressant de retrouver, avec un petit décalage temporel, de nombreuses caractéristiques communes aux diagnostics de Jouy-le-Moutier et de Vauréal : une population antérieurement très jeune qui tend mécaniquement plus vite au vieillissement que le reste de l'agglomération, un besoin important en décohabitation, adaptation des écoles en sous-effectif, des structures géographiques et paysagères assez semblables, etc. Aussi, bien que la révision du PLU de Vauréal soit en cours d'achèvement, il peut être intéressant d'échanger sur les pratiques et expériences de chacun.

En outre, une attention particulière sera portée au secteur de projet d'extension/reconstruction « la Clé pour l'Autisme » en limite de la commune de Vauréal. En effet, des inquiétudes avaient été soulevées par les riverains de Vauréal, il y a une dizaine d'années, lors de l'aménagement de ce secteur, inquiétudes qui se sont complètement dissipées aujourd'hui. Aucun conflit d'usage n'est à relever, la cohabitation étant tout à fait réussie. La ville de Vauréal sera donc attentive à cette nouvelle couture urbaine.

Réponse de M. le Maire : Le projet de Jouy-le-Moutier a bénéficié, notamment auprès des jocassiens, de l'image très favorable de la place du Cœur Battant à Vauréal (projet de centre-ville constituée ces dernières années). En effet, le projet de Jouy-le-Moutier est très attendu notamment par les habitants qui cherchent un logement (la commercialisation des appartements a très bien démarrée) ou les commerçants qui souhaitent s'installer, la liste d'attente étant quasiment plus longue que les cellules commerciales disponibles.

Concernant le projet de la « Clé pour l'Autisme », nous serons également attentifs à sa qualité. Il est d'ailleurs à noter que la synergie sur ce secteur avec les établissements de Notre Dame de la Compassion et Anaïs génère des partenariats qui sont particulièrement appréciés et qui devront perdurer.

M. Kalfèche (CACP) : Aucune remarque complémentaire de la part des services de la CACP. En effet, la majorité des éléments ont été intégrés au cours du processus puisque la procédure de révision du P.L.U. est à la fois accompagnée techniquement par les services de l'agglomération qui est représentée par son Vice-Président en Charge de la Planification (Monsieur le Maire de Jouy-le-Moutier).

M. Le Cam (Maire de Neuville-sur-Oise) : M. Le Cam aurait souhaité qu'une réflexion plus approfondie sur les flux domicile-travail et notamment ceux entre Jouy-le-Moutier/Vauréal et la Gare de Neuville-Université. En effet, M. Le Cam s'interroge sur les possibilités de contournement (comme sur le boulevard Condorcet) du pont de Neuville/Jouy-le-Moutier qui est saturé aux heures de pointe.

Réponse de M. le Maire : La voie de contournement dont la dernière version visait à raccorder le boulevard de l'Oise au Pont de l'ancienne A 104 ne semble malheureusement plus à l'ordre du jour pour des raisons financières. En revanche, le barreau de la rue de Choisy à Maurecourt et son raccordement sur le pont peuvent rester envisageable pour limiter les flux arrivant du sud de l'agglomération et des Yvelines (bien que son financement et des études ne soient pas à l'ordre du jour).