



Direction : Cadre de Vie et développement Durable
Service : Développement urbain,
urbanisme et Affaires Foncières
Affaire suivie par : Pierre CARPENTIER
Tél. : 01.34.41.65.37
E-mail : urbanisme@jouylemoutier.fr

Nos réf. :2021-25
Vos réf. :

Objet : Modification du PLU
Réponse au procès-verbal de synthèse

Monsieur,

Suite à la communication, en date du 13 octobre, de votre procès-verbal de synthèse de l'enquête publique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, je vous prie de trouver ci-joint les réponses de la commune.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

M. PIEDVACHE

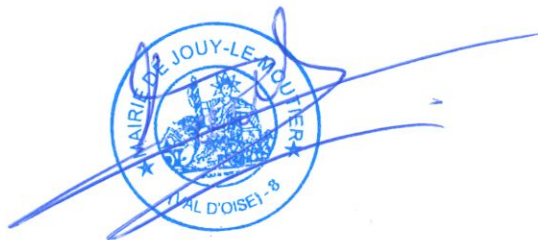
Par courriel

Jouy-le-Moutier,

Le **21 OCT. 2021**

Pour le Maire, par délégation,
L'adjoint au Maire en charge de la
Transition Ecologique et Numérique, de la
Démocratie Participative, de l'Urbanisme et
des Affaires Foncières.

Maxime LOUBAR





Direction des services techniques et de l'aménagement
Service : Aménagement durable et habitat
Affaire suivie par : Pierre CARPENTIER
Tél. : 01.34.41.65.21
Mél : pierre.carpentier@jouylemoutier.fr

Analyse et réponses au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

La présente note vise à répondre aux questionnements de M. le commissaire enquêteur suite à la clôture de l'enquête publique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Ces questionnements sont regroupés sous trois thématiques détaillées ci-après.

1- Thème 1 : Justification de la modification du règlement en zone Nh

Question de M. le Commissaire enquêteur :

« Pourriez vous apporter des précisions complémentaires justifiant l'engagement de la modification du P.L.U. sur une zone naturelle sensible ».

Réponse de la commune :

L'essentiel des justifications sont contenues dans le dossier d'enquête à savoir :

- répondre à une demande des riverains concernés suite à une évolution du règlement post-enquête publique lors de la révision approuvée le 26/08/2018, où l'on peut considérer que l'information sur l'évolution de leur zone n'a pu transparaître clairement au cours de ladite enquête. Le seuil des 100 m² ne figurait pas dans l'avis de l'Etat, annexé au dossier de P.L.U. arrêté, qui se bornait à demander de diminuer significativement ce seuil arguant une fragilité juridique (voir ci-après le point n°2 sur cette thématique).
- de permettre la nécessaire évolution des constructions en zone Nh, qui constituent un tissu bâti particulier de notre commune que nous souhaitons conserver en lui laissant des possibilités d'évolution, tout en maintenant la vocation naturelle de la zone dans laquelle il se situe.

2- Thème 2 : Conditions de modification du règlement de la zone Nh, extension sur élévation.

Dans cette thématique, les questions de M. le Commissaire enquêteur portent sur le fond du projet et notamment sur l'augmentation à 200 m² de la surface de plancher maximale au lieu des 100 m²



actuellement fixés dans le P.L.U., ce qui peut apparaître très important dans une zone naturelle au regard notamment de certaines jurisprudences.

Réponse de la commune :

Il est toujours difficile de pouvoir tirer des conclusions générales de jurisprudences qui traitent toujours d'un cas particulier.

- A- Aussi, avant de répondre aux questions posées (voir §B ci-après), et afin d'être le plus précis possible, il est proposé de détailler les jurisprudences citées par M. le Commissaire enquêteur dans sa synthèse.

- 1- Sur la définition « d'extension mesurée » au regard des jurisprudences (CE 31 mars 1993, n°94486, CE 16 mars 2005, n°253923).

Ces deux jurisprudences sont assez particulières dans la mesure où le P.L.U. des communes concernées par ces jugements :

- se contentait, dans le règlement, de n'admettre que l'extension mesurée des constructions existantes sans fixer de limite quantifiable (CE 31 mars 1993),
- interdisait tout simplement les constructions à usage d'habitation sans prévoir de situation particulière pour le bâti existant (CE 16 mars 2005).

Dans ces deux cas, face à l'absence de précisions ou de rédaction adaptée de la règle, le juge a été « contraint » de statuer, dans un cas pour définir ce qu'est une extension mesurée, dans l'autre cas, de décider que dans la mesure où le règlement interdisait toute construction à usage, une réhabilitation d'un logement avec extension doit aussi être interdite.

Sur Jouy le Moutier, la modification du règlement du P.L.U. telle que proposée, ne laisse pas de zones de flou. La superficie totale de plancher autorisée est limitée à une valeur quantifiée, pour des destinations précises qui ne permettent pas d'interprétation « à géométrie variable » de la règle. Ces deux jurisprudences sont donc difficilement transposables à la situation au présent dossier.

- 2- Sur la notion « d'extension mesurée » au regard des superficies existantes (CAA de Marseille 3 mai 2001).

Cette décision de la cour d'appel de Marseille admet, entre autre, comme « mesurée » et conforme aux dispositions du code de l'urbanisme, l'extension jusqu'à 250 m² d'une construction existante de 50 m² située en zone naturelle, soit une possibilité d'augmentation de 5 fois la superficie existante.

La modification du règlement du P.L.U. de Jouy le Moutier se limite ici à doubler la superficie de plancher possible en la fixant à 200m². Considérant que les 6 constructions existantes dans le secteur Nh présentent des superficies fixées entre 70 et 144 m² (superficies habitables déclarées au service des impôts), les possibilités d'extensions sont proportionnellement bien en deça de celles contenues dans l'arrêt de la cour d'appel de Marseille.

- 3- sur la notion de la date à partir de laquelle il convient d'apprécier le seuil maximal d'extension (CE 27 novembre 2007).

Il s'agit ici d'un cas précis d'une commune qui autorisait l'extension mesurée des constructions en limitant celle-ci à 30% de la superficie existante ou à 50 m² maximum. Le Conseil d'Etat a censuré cette règle qui ne précisait pas si cette surface devait être appréciée une fois pour toute à la date de l'entrée en vigueur du plan d'occupation des sols, ou bien à la date de présentation de chaque demande de permis de construire. La règle est ainsi susceptible d'autoriser, par modifications successives, des modifications trop importantes des constructions existantes.

Cette situation n'est pas transposable au règlement proposé de la zone Nh dans la mesure où c'est la superficie maximum réalisable qui y est fixée. Celle-ci est quantifiée et bornée, et le fait que l'on puisse l'atteindre en une ou plusieurs extensions ne pose pas de difficultés particulières du moment que ce seuil n'est pas dépassé.

- B-** Ces précisions jurisprudentielles étant faites, les questions posées par M. le Commissaire sur cette thématiques enquêteur sont les suivantes :

« Quelles sont les garanties apportées par le règlement :

- 1- Que les conditions de hauteur, d'emprise et de densité permettraient d'assurer l'insertion des extensions dans leur environnement ?

Le règlement proposé de la zone Nh comporte des règles permettant de limiter la hauteur des constructions à 7m et limitant la surface de plancher à 200 m². Seule la règle d'emprise au sol n'est pas fixée, l'emprise étant toutefois limitée de fait par la surface de plancher réalisable. Néanmoins, suite à l'avis de la CDPNAF en date du 5/07/2021, la commune est favorable à la proposition qui vise, en complément de la modification de superficie de plancher, à limiter l'emprise au sol à 150 m² dans cette zone, garantissant l'extension mesurée « au sol » des constructions. Par ailleurs il convient de préciser que les demandes d'autorisations d'urbanisme à venir seront soumises à l'avis de l'Etat dans le cadre de protection des massifs boisés. En effet, une propriété est totalement incluse en espaces boisés classés, quant aux autres, elles se situent à proximité d'une lisière d'un massif boisé de plus cent hectares. Ceci constitue une précaution supplémentaire favorisant la préservation du site et à la bonne insertion des constructions

- 2- Qu'il n'y aura pas de demandes successives d'extension entraînant des modifications importantes des constructions existantes.

Ainsi qu'il a été répondu précédemment, peu importe le nombre d'extensions dès lors qu'un seuil maximum est fixé par le règlement et que celui-ci constitue une limite maximum à ne pas franchir.

- 3- Quid des possibilités d'extension d'annexes. »

Le P.L.U. fixe à 10 m² maximum la superficie de plancher des annexes sans possibilité d'extension (article N 2.1.1c du P.L.U. retranscrit ci-dessous).

Extrait du P.L.U.

« ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Occupations et utilisations du sol admises [...]

2.1.1. Dans la zone N et ses secteurs, à l'exclusion du secteur No,[...]

c) *Les annexes, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol. »*

3- Thème 3 : Viabilité et réseaux.

Question de M. le commissaire enquêteur : Certaines propriétés ne sont pas reliées au réseau collectif : Quelles sont les garanties que les réseaux actuels sont suffisants pour intégrer une extension, notamment des constructions existantes ?

Réponse de la commune :

Le réseau d'assainissement eaux usées est géré sur l'agglomération par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Pontoise (S.I.A.R.P.), qui a été consulté dans le cadre de cette modification. Celui-ci ne nous a pas fait parvenir de remarques particulières ce qui implique un avis favorable tacite sur ce projet.

Plus concrètement, sur l'ensemble des propriétés concernées, l'une d'elle est en cours de raccordement au réseau public, les autres sont en assainissement dit « autonome ». Leur contrôle est assuré par le SIARP au titre du service public de l'assainissement non collectif. Ce contrôle s'exerce systématiquement en cas de vente des propriétés avec obligation de mise en conformité si des défauts sont constatés ce qui fut le cas d'une des propriétés incluses en zone Nh.

S'agissant des potentiels projets d'extension des propriétés de la zone Nh, le SIARP sera systématiquement consulté dans la mesure où l'on se situe en périmètre d'assainissement autonome et que le projet présente un impact en la matière (création de surface). Le syndicat émettra des prescriptions qui seront opposables aux demandeurs des autorisations. Enfin, s'agissant des quantités de rejet supplémentaires, il faut préciser que le règlement du P.L.U. qui autorise les extensions ou surélévation de l'existant, n'autorise pas la création de logement supplémentaire. Ainsi l'apport « nouveau » ne résultera que de l'agrandissement d'une maison existante qui n'aura pas ou peu d'impact sur les effluents rejetés.