DCVDD/PC/

Commune de JOUY-LE-MOUTIER

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

24/08/2020

Contexte de la modification

L'actuel Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jouy le Moutier a été approuvé le 28/06/2018 après une procédure de révision générale engagée le 30 juin 2015.

Dans le cadre de cette révision, une modification a été apportée dans le règlement de la zone N, plus spécifiquement en zone Nh, sous-secteur spécifique qui concerne les habitations isolées en zone naturelle.

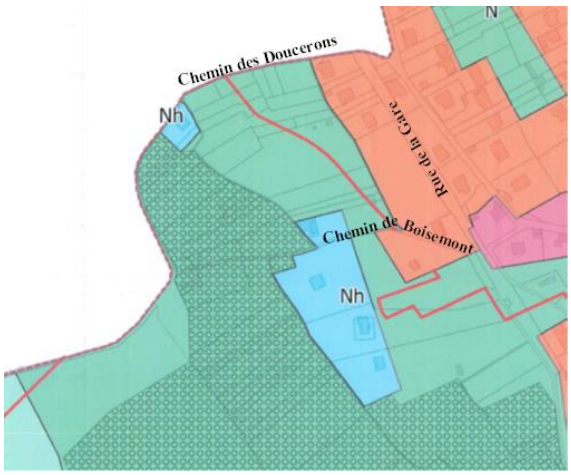
Cette modification, réalisée à la demande des services de l'Etat, postérieurement à l'arrêt du projet de P.L.U., visait à limiter à 100 m² la superficie totale de plancher des habitations situées dans la zone quand le P.L.U précédent permettait la réalisation d'une superficie maximum de 200 m².

A la lecture du P.L.U révisé, plusieurs habitants concernés par ce zonage ont saisi la commune évoquant l'inadaptation de cette nouvelle limite aux constructions existantes et l'absence d'informations sur cette modification qui est intervenue après enquête publique suite à l'avis des Personnes Publiques Associées.

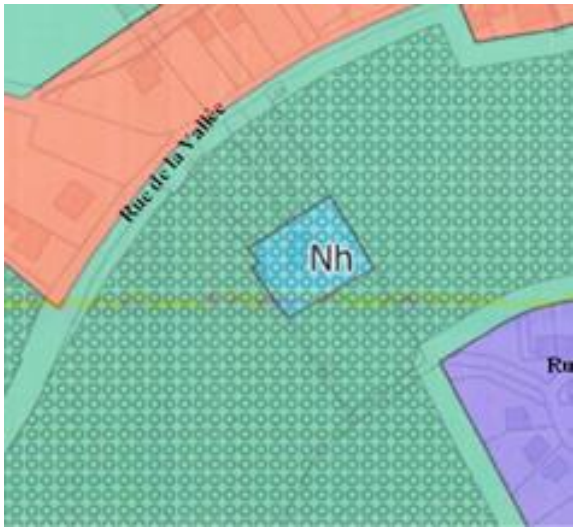
Caractéristiques des habitations situées la zone Nh du Plan local d'urbanisme.

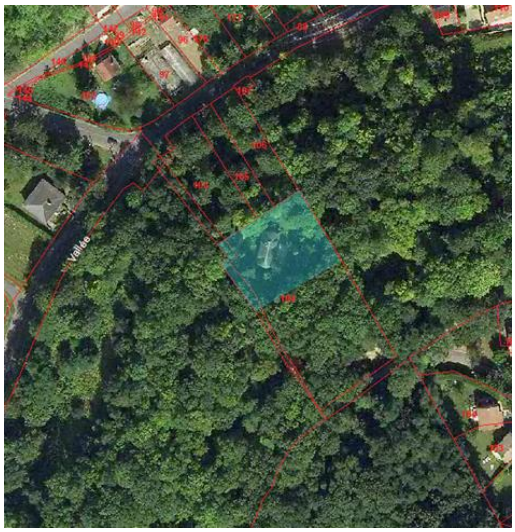
La zone Nh du Plan Local d'Urbanisme correspond aux constructions isolées, situées dans les zones naturelles, et qui ne sont pas soumis à des aléas liés aux risques (inondations carrières…).

On trouve ces constructions au nord de la commune, chemin de Boisemont et chemin des Doucerons ;



ainsi que dans le coteau boisé de la rue de la Vallée :





En l'état, ce zonage concerne donc 6 propriétés bâties, dont une est également située en espaces boisées classées. Il s'agit de pavillons « bourgeois » construits préalablement aux années 1970, la plus ancienne construction datant des années 20. Ils présentent tous des superficies importantes entre 80 et 144 m² avec un potentiel constructible dans les volumes existants (combles notamment).

La limitation à 100m² de superficie de plancher fixée dans le P.L.U. limite donc de manière très restreinte les possibilités d'extension ou de surélévation des constructions existantes qui constituent une entité paysagère spécifique au sein de la commune.

Il convient donc de permettre leur évolution tout en maintenant l'impossibilité de créer des constructions neuves supplémentaires ou de nouveaux logements afin de garantir les caractéristiques naturelles du secteur.

Objectif de la modification-Choix de la procédure

Le présent projet vise à restaurer, dans la zone Nh, la limite de construction à 200 m² de surface de plancher telle qu'elle existait dans le P.L.U. de 2011 au lieu des 100 m² actuellement possibles.

Cette évolution du règlement implique un processus de modification du P.L.U., conformément à l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme.

Article L153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Lancée à l'initiative de M. le Maire, cette procédure impliquera, après notification à M. le Préfet du val d'Oise, la nécessaire la conduite d'une enquête publique compte-tenu des caractéristiques de la modification envisagée. En effet le premier alinéa de l'article L 153-41 du code de l'urbanisme impose la tenue d'une enquête publique lorsque le projet a pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction.

Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En, l'espèce le projet vise à augmenter de 100% les possibilités de construction du secteur.

La modification proposée du règlement du P.L.U.

Le réglement existant.

Le règlement de la zone Nh du P.L.U. approuvé le 28/06/2018 ne permet, pour les habitations, que l'extension ou la surélévation des constructions existantes à la double condition que la superficie de plancher après extension n'excède pas 100 m² et qu'il n'y ait pas de création de nouvelle unité d'habitation.

Extrait du règlement du P.L.U. actuel

2.1.4. En sus des dispositions de l'article N 2.1.1, occupations et utilisations du sol admises dans le seul secteur Nh

L'entretien, la rénovation ainsi que l'extension et la surélévation des constructions existantes à condition :

- *que la superficie de plancher, après extension et/ou surélévation, n'excède pas 100 m2,*
- *et qu'il n'y ait pas création de nouvelle unité d'habitation (logements, chambre d'étudiant…)*

Le réglement projeté

Le projet de modification du règlement de la zone Nh, objet de la présente modification, vise simplement à porter à 200 m² la superficie de plancher réalisable pour toute extension ou surélévation dans la zone. Aucun autre terme du règlement ou du plan de de zonage du P.L.U. ne sera modifié.

Extrait du projet règlement du P.L.U.

2.1.4. En sus des dispositions de l'article N 2.1.1, occupations et utilisations du sol admises dans le seul secteur Nh

L'entretien, la rénovation ainsi que l'extension et la surélévation des constructions existantes à condition :

- *que la superficie de plancher, après extension et/ou surélévationc n'excède pas 200 m2,*
- *et qu'il n'y ait pas création de nouvelle unité d'habitation (logements, chambre d'étudiant…).*

Annexe 1 : arrêté municipal n°2020-10 lançant la procédure de modificiation

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DE Jouy le Moutier

AM 2020-10

ARRETE MUNICIPAL

engageant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire de la ville de Jouy le Moutier,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L 153-36 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du conseil municipal du 28/06/2018.

CONSIDERANT la demande de plusieurs propriétaires de biens situés en zone Nh du Plan Local d'Urbanisme demandant la modification du règlement concernant les possibilités de construction de la zone;

CONSIDERANT qu'il convient d'étudier cette demande qui vise à rétablir les possibilités de constructions qui existaient avant la révision du P.L.U. tout en conservant le caractère naturel de la zone;

CONSIDERANT qu'il est en conséquence nécessaire de procéder au lancement d'une procédure de modification de droit commun du Plan local d'Urbanisme dont l'initiative est dévolue à M. le maire en vertu de l'Article L 153-37 du code de l'urbanisme ;

ARRETE

Article 1er : Une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme en engagée.

Article 2 : Le projet de modification portera sur le règlement de la zone NH et plus précisément de porter les possibilités d'extension des constructions existantes à 200 m² au lieu des 100 m² actuellement autorisés.

Article 3 : Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le projet de modification sera notifié à M. le Préfet du val d'Oise ainsi qu'aux personnes publiques associées préalablement à l'ouverture de l'enquête publique.

Article 4 : Un arrêté municipal interviendra pour définir les modalités d'organisation de l'enquête publique

Hôtel de ville - 56 Grande Rue - C.S. 70057 - Jouy-le-Moutier - 95008 Cergy-Pontoise cedex
Tél : 01 34 41 65 00 - Fax : 01 34 41 65 49 - www.jouylemoutier.fr

Article 5 : A l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, des observations du public et du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Article 6 : Le présent arrêté sera adressé au représentant de l'Etat et fera l'objet :
- d'un affichage en mairie pendant 1 mois,
- d'une mention insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département,
- d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

Fait à Jouy-le-Moutier, le 8/06/2020

Le Maire,

MAIRIE DE JOUY-LE-MOUTIER (VAL-D'OISE)

MAIRIE DE JOUY-LE-MOUTIER (VAL D'OISE)

Jean-Christophe VEYRINE

Délais et voies de recours :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif auprès de l'Administration ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DES YVELINES

PROCÉDURE DE MODIFICATION AVEC ENQUÊTE PUBLIQUE D'UN PLU

(Cas particulier)
Par délibération motivée de l'organe délibérant de l'EPCI ou du conseil municipal : **prescription de la modification du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser (AU)**
+ justification de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées et de la faisabilité opérationnelle du projet

(Cas général)
Par arrêté du président de l'EPCI ou du maire
Prescription de la modification du PLU
(étape facultative sauf quand la concertation avec la population est obligatoire : effet sur l'environnement, l'activité économique, etc)

(1)
Mesures de publicité :
- affichage (au siège de l'EPCI et) en mairie (1 mois)
- mention dans 1 journal
- (*) inscription au registre des actes administratifs

Définition des objectifs poursuivis
+ (le cas échéant) des modalités de la concertation

Phase d'études

Début des études :
- rédaction de la « note de présentation » du projet
- préparation des pièces modifiées du PLU : (le cas échéant) rapport de présentation, orientation d'aménagement et de programmation, règlement écrit et plan de zonage, annexe

2 mois

Saisine de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) pour examen « au cas-par-cas » de la nécessité de soumettre le projet à évaluation environnementale (délai de réponse de 2 mois)

Si oui, un dossier d'évaluation environnementale doit être produit en complément du dossier de PLU (délai supplémentaire de 3 mois à 1 an)

3 mois à 1 an

Fin des études :
finalisation de la note de présentation et des pièces modifiées du PLU, rassemblées dans un dossier unique

(le cas échéant) Phase de concertation avec la population

(Le cas échéant : fin de la concertation)
Par arrêté du président de l'EPCI ou du maire
Décision de mise à enquête publique du projet de modification du PLU

Affichage (au siège de l'EPCI et) en mairie (1 mois)

3 mois
(le cas échéant)
Saisine de la MRAe

Saisine de la CDPENAF :
- si réduction espace agricole, naturel, boisé
- si création STECAL
- si droit à extension en A ou N

3 mois

Saisine du Tribunal administratif (désignation d'un commissaire-enquêteur)

Notification du projet aux personnes publiques associées

Avis publié 15 jours avant le début de l'enquête publique :
- affichage (au siège de l'EPCI et) en mairie
- mention dans 2 journaux
- (*) inscription au registre des actes administratifs
Avis publié une 2nd fois dans les 8 premiers jours de l'enquête publique (formalités identiques)

1 mois ou 15 jours

Organisation de **l'enquête publique**
Portant sur le projet arrêté (note de présentation + pièces modifiées du PLU)
(durée 1 mois ou réduite à 15 jours en l'absence d'évaluation environnementale)

1 mois

Transmission 1 mois après clôture de l'enquête publique ← Rapport du commissaire-enquêteur

Rectification éventuelle du projet afin de tenir compte des avis, des observations du public et du rapport avec conclusion du commissaire-enquêteur

Par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI ou du conseil municipal
(le cas échéant : Bilan de la concertation et) **Approbation de la modification du PLU**

Mesures de publicité : voir (1)

2 mois

Transmission du dossier approuvé au contrôle de légalité exercé par le préfet (durée 2 mois)

Caractère exécutoire ←

À partir de la dernière des trois dates suivantes			
	①	②	③
En SCoT	*Publicité*	*Affichage (1er jour)*	*Transmission en Préfecture*
Hors SCoT			*Transmission en Préfecture + 1 mois*

Ce document est fourni à titre informatif et n'a pas de valeur juridique - Version du 16/10/2018 - DDT 78 - SPACT/PV - Eric CHATAIN