

COMMUNE DE JOUY-LE-MOUTIER (95)
MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**PROCES – VERBAL DE SYNTHESE
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

13/10/2021

Enquête publique du 13 septembre 2021 au 13
octobre 2021

Rémy PIEDVACHE
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°1 PLU DE JOUY-LE-MOUTIER

Observations écrites ou orales recueillies dans les divers registres et des courriers et courriels adressés au commissaire enquêteur.

REFERENCES : - Code de l'environnement – Article R123-18
- Arrêté N°AM 2021 – 36 en date du 9 août 2021
de M. le Maire de Jouy-le-Moutier

PIECES JOINTES :

- Annexe I : Tableau Néant
- Courrier de la DDT du 27 février 2018
- Courrier du CDPENAF du 05 juillet 2021

L'enquête publique relative à la modification n°1 du P.L.U. de la commune de Jouy-le-Moutier portait sur le règlement de la zone Nh du P.L.U. et plus précisément sur les possibilités d'extension des constructions existantes, en les portant à 200 M² au lieu de 100 M² actuellement autorisés.

Le commissaire enquêteur a réceptionné le registre le 13 octobre 2021, après clôture de l'enquête.

Le dossier d'enquête était tenu à la disposition du public dans la mairie de Jouy-le-Moutier, siège de l'enquête, aux jours et horaires habituels, assorti d'un registre d'enquête pour y déposer toute remarque ou observation. Des courriers pouvaient également y être envoyés, adressés au commissaire enquêteur et annexés sans délai au registre d'enquête.

Le dossier était également consultable sur un poste informatique en mairie de Jouy-le-Moutier. Le dossier était en effet mis en ligne sur un site internet dédié à l'enquête et le public pouvait y déposer ses observations du lundi 13 septembre 9H00 au mercredi 13 octobre 17H00. La déposition d'observation en ligne était possible via l'adresse électronique dédiée à l'enquête. Une version de l'ensemble des observations transmises par voie électronique pouvait être imprimée et mise à disposition du public en mairie de Jouy-le-Moutier.

Trois permanences se sont tenues respectivement les :

- Lundi 13 septembre 2021 de 09h00 à 12h00
- Samedi 25 septembre 2021 de 09h00 à 12h00

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°1 PLU DE JOUY-LE-MOUTIER

- Vendredi 08 octobre 2021 de 14h00 à 17h00

Aucune personne ne s'est présentée pendant les deux premières permanences.

Deux personnes se sont présentées, lors de la troisième permanence. Il s'agit de Mesdames FARSY, domiciliées respectivement à Jouy-le-Moutier et à Courdimanche.

Leur visite ne concernant pas directement l'objet de l'enquête publique, mais plutôt le quartier de la rue du Val de Glatigny à Jouy-le-Moutier, les échanges ne sont pas consignés dans le présent registre.

La modification n°4 du P.L.U. de Jouy-le-Moutier n'a fait l'objet d'aucune observation par voie dématérialisée ou même par courrier de la part du public.

En voie de conséquence aucun tableau de dépouillement n'est joint en annexe à ce procès-verbal.

Cependant, le commissaire enquêteur fait part de quelques remarques ou observations, afin de recueillir des éclaircissements de la part du maître d'ouvrage.

Les thématiques retenues sont les suivantes :

- Justification de la modification du règlement en zone Nh,
- Conditions de modification du règlement en zone Nh, extension surélévation,
- Suffisance de la viabilité et des réseaux

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

A la question posée par le commissaire-enquêteur sur la justification, qui conduit à la modification du règlement en zone Nh, il a été indiqué par le représentant du maître d'ouvrage que lors de la révision du PLU en 2018, la réduction de 200M² à 100M² des possibilités d'extension ou de surélévation des habitations existantes avaient été décidées après l'enquête publique et que cela n'avait donc pas été porté à la connaissance du public.

Observation/Question du commissaire-enquêteur :

La demande de diminution du seuil autorisé, avant la révision du PLU en 2018 a été formulée par les services de l'État, en l'occurrence la direction départementale des territoires, lors de la consultation des personnes publiques associées, le 27 février 2018 (Cf. PJ N°1 p4).

L'enquête publique sur la révision du PLU a eu lieu entre le 26 mars et le 26 avril 2018. Le dossier d'enquête comportait donc la réponse apportée par les services de l'État et a dû être portée à la connaissance du public, y compris par les propriétaires des habitations en zone Nh.

A cet égard, le commissaire-enquêteur en charge de l'enquête en 2018 a relevé la remarque formulée par les services de l'État, dans son procès-verbal de synthèse en page 9.

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

Thème 2 : Conditions de modification du règlement en zone Nh, extension surélévation

A la question posée par le commissaire-enquêteur sur le choix de déterminer une surface supplémentaire à ne pas dépasser pour l'extension et la surélévation de la construction existante, plutôt qu'un seuil fixé en terme de pourcentage, qui tiendrait compte de la SHON existante de chaque construction et comme le préconise la jurisprudence, qui considère qu'un seuil de 30% est souvent retenu, afin de considérer que l'extension reste « mesurée » (CE 31 mars 1993, n°94686, CE 16 mars 2005, n°253923), il a été indiqué par le représentant du maître d'ouvrage qu'étant donné les surfaces cadastrales de ces propriétés, cela pourrait

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°1 PLU DE JOUY-LE-MOUTIER

conduire à une augmentation de la SHON beaucoup plus importante et qu'on ne serait plus dans une extension « mesurée » des constructions existantes.

Observation/Question du commissaire-enquêteur :

En zone N l'extension doit nécessairement rester « mesurée », ce qui revient à encadrer plus strictement l'extension des constructions existantes que dans les autres zones du plan local d'urbanisme.

Ainsi, à titre d'exemple, le juge administratif a reconnu la légalité de la disposition suivante : « l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation à la date de publication du POS (15 octobre 1987) dont l'édification est interdite dans la zone, disposant d'une SHON d'au moins 50M² et sans que la SHON finale ne dépasse 250M². Pour les constructions dont la SHON est déjà égale ou supérieure à 250M², l'agrandissement autorisé une seule fois est limitée à 30% de la SHON existante. La surface des annexes est limitée à 60M² de surface hors œuvre ». (*CAA Marseille 3 mai 2001, Hedge, req. N°98MA01171*).

Le règlement doit également fixer les conditions de hauteur, d'emprise et de densité permettant d'assurer l'insertion des extensions et des annexes dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, de la zone. Il s'agit donc ici de mobiliser obligatoirement les règles relatives à l'implantation et à la volumétrie des constructions.

Par ailleurs, le Conseil d'État a précisé que le règlement de la zone N devait mentionner la date à laquelle il convient d'apprécier le seuil maximal d'extension autorisée, donc fixer une date de référence, solution qui semble logiquement applicable à la zone N. L'objectif est d'éviter le contournement de la règle d'extension mesurée par des « demandes successives d'extension entraînant des modifications importantes des constructions existantes ». (*CE 21 nov.2007, Mme Salle-Gruber, BJDU 2008, n°1 P12, concl. C. Vérot*).

Cette restriction impose de rédiger des règlements des zones naturelles avec une précision accrue. Elle conduit implicitement à conseiller que cette date de référence soit, par exemple, la date d'approbation du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation et non celle de présentation de cette dernière, solution qui ôterait toute portée utile aux limites posées.

En considérant que vous mainteniez votre intention de porter le seuil des extension/surélévation à 200M² par construction, quelles sont les garanties apportées par le règlement, que :

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°1 PLU DE JOUY-LE-MOUTIER

- Les conditions de hauteur, d'emprise et de densité permettraient d'assurer l'insertion des extensions dans l'environnement ?
- Qu'il n'y aura pas de « demandes successives d'extension entraînant des modifications importantes des constructions existantes ? »
- Quid des possibilités d'extension des annexes ?

Enfin, toujours dans l'hypothèse de porter l'extension ou la surélévation à 200M², que pensez-vous de la préconisation de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), qui « permettrait l'augmentation de la surface de plancher à 200M², en respectant une augmentation de l'emprise au sol, qui ne dépasserait pas 150M² (Cf. PJ N°2).

THEME 3 : Viabilité et réseaux

Les possibilités d'extension ou de surélévation en zone Nh doivent au préalable répondre à des conditions de viabilité et de réseaux suffisants, notamment en matière d'assainissement.

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 ?

Le 13 octobre 2021

Le commissaire enquêteur



Rémy PIEDVACHE

Le représentant du maître d'ouvrage



Pierre CARPENTIER



PRÉFET DU VAL-D'OISE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

Cergy-Pontoise, le 27 FEV. 2018

Service de l'urbanisme
et de l'aménagement durable

Pôle urbanisme

Affaire suivie par Rémy BROSSEAU
Tél. : 01 34 25 26 79 fax : 01 34 25 25 41
remy.brosseau@val-doise.gouv.fr
Réf : SUAD/PU/RB/2018- 073

Le Préfet du Val d'Oise

à

Monsieur le Maire de JOUY-le-MOUTIER
Hôtel de Ville
56 Grande Rue
BP 57
95008 JOUY-le-MOUTIER

Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté le 9 novembre 2017

P. J. : - Deux annexes

Dans le cadre de la procédure de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, je vous communique par la présente mon avis sur le projet de PLU arrêté par votre conseil municipal en date du 9 novembre 2017, reçu complet le 1^{er} décembre 2017

Le projet de PLU de la commune est un document de qualité. Il affiche une volonté très nette de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles. En effet, le projet de zonage restitue 17,7 ha à la zone agricole et 8,8 ha à la zone naturelle en réduisant les zones AU. En cela votre projet respecte les orientations de développement durable des lois Grenelle et de la loi ALUR.

Le projet de PLU est compatible avec le schéma de cohérence territoriale approuvé le 29 mars 2011 de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise. Ce SCOT est actuellement en révision et la commune devra s'assurer que son projet de PLU sera compatible avec le futur SCOT qui lui-même doit être compatible avec le schéma directeur de la région Ile-de-France approuvé le 27 décembre 2013.

Les secteurs 1AU situés à l'est de la commune sont compatibles avec le SCOT en vigueur qui les a inscrits en zone urbaine. Le SDRIF situe ces zones 1AU dans l'espace urbain à optimiser.

Le projet de PLU appelle cependant les observations suivantes :

1) Toutes les zones 1AU doivent comporter des orientations d'aménagement et de programmation

En effet, l'article R 151-20 du code de l'urbanisme impose que les zones 1AU destinées à être urbanisées dès l'approbation du PLU fassent l'objet d'orientations d'aménagement et de

programmation (OAP). Or, trois zones dotées d'un règlement 1AUI, 1AUM et 1AU au sud-est de la commune ne comportent pas d'OAP.

Il convient d'indiquer les orientations d'aménagement et de programmation de ces trois zones 1AU.

2) Le calcul de la consommation foncière des nouveaux espaces d'urbanisation au titre du SDRIF 2013 est sous évaluée.

Au SDRIF de 2013, la commune dispose à l'horizon 2030, d'un potentiel d'ouverture à l'urbanisation d'environ 65 ha dont le calcul est détaillé dans l'annexe II.

Pour le calcul de la consommation de ces espaces, la commune a fait le choix pertinent d'utiliser le mode d'occupation des sols (MOS 2012) qui est l'outil régional pour les identifier. Aussi c'est l'ensemble des zones 1AU du projet de PLU et notamment celles déjà zonées 1AU au PLU actuellement en vigueur et non encore urbanisées, qui doivent être comptabilisées comme des espaces de consommation dans le cadre de ce projet de PLU contrairement à ce qui est indiqué page 87 du rapport de présentation, tome 3.

L'estimation de la consommation foncière à l'horizon 2030 au titre du SDRIF 2013 (pages 87, 88 et 89 du tome 3 du rapport de présentation) est donc au regard du MOS 2012 de 29,5 ha au lieu des 8,17 ha indiqués. Il convient de reconsidérer cette évaluation.

J'émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté en vous demandant de prendre en compte les éléments ci-dessus permettant d'assurer une plus grande sécurité juridique du document.

Vous trouverez également deux annexes jointes à cet avis. La première complète la liste des points pour lesquels des modifications ou compléments apparaissent nécessaires. La seconde mentionne des erreurs ponctuelles figurant dans le projet de PLU ainsi que les thèmes qui auraient mérité d'être davantage développés, sans que leur rédaction actuelle ne remette en cause la légalité de votre document.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour examiner avec vous les difficultés éventuelles que vous pourriez rencontrer.

Le préfet,
Pour le préfet,
Le Secrétaire général

Maurice BARATE

en communication à :

- DDT/Service d'aménagement territorial (SAT)
- DDT/Service de l'habitat, du renouvellement urbain et du bâtiment (SHRUB)
- DDT/Service de l'agriculture, de la forêt et de l'environnement (SAFE)
- Préfecture (DCL/BCAU)

D. LES ZONES NATURELLES

Selon l'article R151-24 du code de l'urbanisme, l'objectif du zonage N est principalement la préservation des espaces naturels.

Le secteur Nh du projet de PLU correspond aux habitations isolées dans la zone naturelle. Dans l'article 2 du règlement de ce secteur, concernant les occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières, il est admis une extension et surélévation des constructions existantes jusqu'à 200m².

Cette disposition permet à une petite habitation (exemple de 60 m²) d'augmenter sa surface de plancher jusqu'à 200 m².

Il est juridiquement fragile de permettre de telles extensions au sein d'une zone naturelle. Il convient de diminuer significativement ce seuil.

De plus, les annexes à l'habitation doivent être également réglementées. Dans les zones urbaines leur superficie varie en général entre 5 et 10 m²

E. LES PIECES DU PLU

1/. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les schémas de l'OAP n°1 secteur centre-ville élargi pages 7 et 8 sont très sommaires : elles n'ont ni titre ni légende. Par ailleurs, la présentation du schéma page 8, ne reprenant pas le périmètre, risque de prêter à confusion.

Il convient de compléter les schémas de quelques outils de définition d'une carte, et d'inscrire le périmètre de l'OAP dans le schéma page 8.

2/. Compléter le PADD

Il manque les orientations générales relatives aux réseaux d'énergie et au développement des communications numériques.

Le PADD ne fixe pas les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

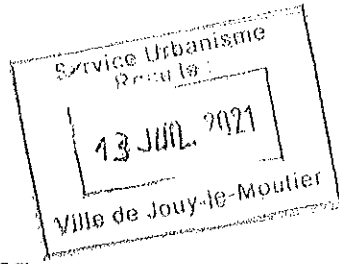
3/. Compléter le rapport de présentation par :

- l'inventaire des capacités de stationnement dans le chapitre sur le stationnement (Tome 2 du rapport de présentation, page 87) .

- Une cartographie des espaces à densifier et mutables est à intégrer afin de mieux appréhender l'analyse des capacités foncières.

4/. Compléter le plan de zonage et le règlement

- Le PPRI : Il serait judicieux de reporter les différents périmètres du PPRI sur le plan de zonage.



Commission départementale de préservation
des espaces naturels, agricoles et forestiers
(CDPENAF)

le 05/07/2021

Avis de décision de la commission départementale de préservation des espaces naturels
agricoles et forestiers (CDPENAF) du 25 juin 2021
(L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime)

CONSIDÉRANT le PLU de la commune de Jouy-le-Moutier approuvé le 28 juin 2018 ;

CONSIDÉRANT la demande de modification de PLU N°1 déposée par la commune le 8 avril 2021 à la DDT95 ;

CONSIDÉRANT que cette modification vise à limiter à 200 m², au lieu de 100 m² la superficie totale de plancher des habitations situées en zone Nh, sous-secteur dédié aux habitations isolées en zone naturelle ;

CONSIDÉRANT que les habitants concernés par ce zonage ont évoqué l'inadaptation de cette limite de 100m² aux constructions existantes ;

Le président de la commission propose de voter favorablement sur ce projet de modification de règlement.

Les membres de la commission recommandent :

- une augmentation possible de la surface de plancher à 200 m², en respectant une augmentation de l'emprise au sol que ne dépasserait pas 150 m².

Résultats du vote :

- « Pour cette proposition d'avis » : 9
- « Contre cette proposition d'avis » : 0
- « Abstention » : 0

Les membres de la commission ont voté favorablement à l'unanimité pour ce projet.

Le président,

Le directeur départemental des territoires

Nicolas MOURLON

