



VILLE DE JOUY-EN-JOSAS

CONSEIL MUNICIPAL

DU 3 JUIN 2024

240603

PROCÈS VERBAL

Nombre de conseillers municipaux		
En exercice	Présents	Votants
29	25	28

L'an deux mille vingt-quatre, le 03 juin, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Salle du conseil en séance publique sous la présidence de Mme Marie-Hélène AUBERT, Maire.

Etaient présents :

M. Gilles CURTI, Mme Daniela ORTENZI-QUINT, M. François BREJOUX, Mme Marie-France ONESIME, M. Marc BODIN, M. Christophe RUAULT, Mme Anne-Marie BRIAND, M. Didier MORIN, M. Guy BAIS, Mme Murielle FOUCAULT, M. Jean-François AUBERT, M. Pierre NARRING, Mme Véronique AUMONT, M. Jean-François POURSIN, Mme Emilie LETAILLEUR, M. Pascal BLANC, M. Xavier ALBIZZATI, M. Paul WARNIER, M. Grégoire EKMEKDJE, M. Serge KARIUS, Mme Denise THIBAUT, M. Jean-Paul RIGAL, Mme Marie-Hélène AUBERT, M. Alexandre JAMET, Mme Laurie MANZANO.

Etaient excusées et représentées :

Mme Marie-Claude BOUGUET à M. Marc BODIN, Mme Cyrielle FLOSI-BAZENET à M. Grégoire EKMEKDJE, Mme Stéphanie CAGGIANESE à Mme Murielle FOUCAULT.

Était non excusée :

Mme Nadira TOUMIAT.

Secrétaire de séance : Gilles CURTI

a. Appel nominal et vérification du quorum.

Le Maire ouvre la séance. Paul WARNIER procède à l'appel des conseillers et il est constaté que le quorum est atteint.

b. Election du Secrétaire de séance.

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice (25/29), il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, conformément à l'article. L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales. Gilles CURTI est désigné à l'unanimité pour exercer cette fonction, ce qu'il a accepté.

ORDRE DU JOUR

2024-044 : Révision du plan local d'urbanisme (PLU) - Bilan de la concertation et arrêt du projet

RAPPORT N° 44

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) - BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET

Le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal le 29 mai 2017 a été mis en révision par délibération du 26 septembre 2022.

L'objectif poursuivi par la présente procédure de révision n'est pas de remettre en cause les dispositions du PLU actuellement opposable, mais d'en renforcer l'esprit selon trois axes principaux de travail :

- Accélérer la transition énergétique et bioclimatique
- Promouvoir une ville ouverte, attractive et dynamique
- Conforter la qualité du cadre de vie et du vivre ensemble

I. Rappel de la procédure de révision du Plan local d'urbanisme.

Le PLU de la Commune de Jouy-en-Josas a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 29 mai 2017. Il a ensuite fait l'objet de trois modifications simplifiées et de quatre mises à jour.

La Commune de Jouy-en-Josas a prescrit la révision de son PLU par la délibération du 26 septembre 2022 qui a défini les modalités de la concertation et présenté les objectifs poursuivis suivants :

- *« Intégrer les nouveaux objectifs de la ville en matière de développement durable,*
- *Renforcer la politique de sauvegarde des arbres,*
- *Assurer une meilleure prise en compte du cycle de l'eau vers une gestion écologique à la parcelle et une meilleure qualité de l'eau,*
- *Définir des normes ambitieuses en matière de sobriété et d'efficacité énergétique du bâti,*
- *Permettre le développement des modes actifs et mobilités douces au sein de la commune et plus particulièrement en centre-ville,*
- *Ajuster, au plus près, les possibilités de construire, aux besoins de la population et des grandes institutions pour préserver au mieux les paysages,*
- *Prendre en compte les risques et les nuisances, et notamment encadrer l'évolution des contraintes de constructions dans le secteur des coteaux de Charles de Gaulle afin de se prémunir face aux risques géotechniques,*
- *Mettre à jour les pièces réglementaires telles que les périmètres de zone de bruit, les préconisations environnementales,*
- *Garantir la qualité architecturale des constructions : ajuster la rédaction réglementaire du PLU afin d'éviter toute forme d'interprétation, en particulier les règles de hauteur, d'aspect extérieur...,*
- *Intégrer des ajustements nécessaires sur les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) que sont Blum-les-Metz, le Petit Robinson et Thabot-Manufacture,*
- *Renforcer l'attractivité de la commune : réfléchir à une réglementation permettant le maintien des commerces et permettant le développement économique en facilitant l'installation de nouvelles d'activités,*
- *Prendre en compte les modifications liées au changement des limites territoriales intervenu au 1^{er} janvier 2022. »*

Conformément aux articles L.103-1 à L.103-3 du Code de l'urbanisme (anciens articles L. 123-6 et L. 300-2 du Code de l'urbanisme, alors en vigueur), cette délibération du 26 septembre 2022 a fixé les modalités de concertation comme suit :

- *« Affichage de la délibération,*
- *Insertion d'articles dans le bulletin municipal,*
- *Diffusion sur le site de la commune,*
- *Création d'une adresse mail dédiée au PLU*
- *Ouverture d'un cahier en Mairie, permettant au public d'exprimer les souhaits en matière d'urbanisme,*

- *Tenue de réunions publiques d'information et d'échanges,*
- *Tenue de balades urbaines de concertation ».*

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui exprime le projet de la ville à un horizon de dix ans environ au travers de l'établissement d'un diagnostic transversal sur la commune et l'identification des enjeux d'aménagement du territoire communal, a été débattu au Conseil municipal lors de sa séance du 9 juin 2023.

Suite à l'élaboration du projet de PLU révisé et aux démarches de concertation mises en place durant les différentes étapes de la procédure, il appartient au Conseil municipal d'arrêter le projet de PLU révisé et de décider de l'engagement de la suite de la procédure (soumission du dossier à l'avis des Personnes Publiques Associées et Consultées et organisation d'une enquête publique).

II. Le bilan de la concertation

En application de l'article R. 153-3 du Code de l'urbanisme, le bilan de la concertation peut être tiré durant la séance du Conseil municipal arrêtant le projet de PLU. Le bilan de la concertation fait l'objet d'un document spécifique annexé à la présente délibération.

Sont détaillées dans le document annexe précité les démarches de concertation engagées durant la phase de révision allant de la délibération du Conseil municipal en date du 26 septembre 2022 à celle en date du 3 juin 2024.

III. Les pièces du dossier du projet d'arrêt de PLU.

Le PLU, expose, dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), la volonté municipale d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir, en réponse aux questions soulevées dans le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la Commune.

Le PADD définit les orientations, ainsi que les objectifs d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire de la Commune de Jouy-en-Josas et notamment les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, l'équipement commercial, le développement économique et artisanal.

Ce projet est traduit par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement et le zonage.

Les choix effectués sont exposés, détaillés et justifiés dans le rapport de présentation du PLU révisé.

Des annexes accompagnent les documents précédemment énoncés pour apporter toutes informations nécessaires à l'application du droit des sols sur le territoire communal.

L'ensemble des pièces mentionnées doit intégrer les dispositions de documents supra-communaux (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France, Schéma d'Aménagement et de Gestions des Eaux de la Bièvre, Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France, Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière du plateau de Saclay, etc.) selon un rapport de compatibilité ou de prise en compte.

IV. Synthèse des principales évolutions du document

Le PADD :

Ce document expose les intentions et les politiques prioritaires de la municipalité à l'horizon 2035.

Les grandes orientations exprimées dans le PADD débattues en Conseil municipal le 9 juin 2023 sont déclinées en trois axes :

- Accélérer la transition énergétique et bioclimatique,
- Promouvoir une ville ouverte, attractive et dynamique,
- Conforter la qualité du cadre de vie et du vivre ensemble

Les OAP :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent des secteurs à enjeux identifiés dans la lignée du projet d'aménagement général à l'échelle de la Commune, qui visent à valoriser les composantes naturelles, culturelles et économiques du territoire communal.

Elles sont opposables en termes de compatibilité à la délivrance des autorisations d'utilisation et/ou d'occupation du sol.

En cohérence avec le PADD débattu, la Commune de Jouy-en-Josas a défini cinq OAP :

- Les OAP déjà existantes dans le PLU de 2017, mais ajustées et approfondies pour cadrer les projets futurs:
 - **Secteur Cœur de Ville** : Il englobe la partie centrale de la Commune, structurée autour de l'avenue Jean Jaurès, de la rue Oberkampf et de la voie ferrée. Cette OAP a pour objectif de permettre un réaménagement progressif, mais volontaire, de l'ensemble central afin de lui donner l'attractivité et le dynamisme d'un Cœur de Ville. Les objectifs sont :
 - Aménager un espace public, lieu référence et de rencontre de tous les habitants
 - Mettre en valeur une « coulée verte et bleue »
 - Regrouper et dynamiser les commerces en renforçant le centre historique
 - Agrandir le Parc Oberkampf et renforcer le caractère « naturel » du Cœur de ville
 - Créer des logements en accompagnant et renforçant la dynamique du centre
 - Développer un équipement public à vocation culturelle et historique
 - **Secteur du Petit Robinson** : Ensemble situé au nord de la Commune de Jouy-en-Josas, le long de l'autoroute A 86. L'aménagement de ce secteur vise à valoriser l'entrée de ville nord de la commune et à permettre la redynamisation économique et urbaine du site. L'OAP est réduite à un périmètre moins large du fait des projets déjà initiés. Les objectifs poursuivis sont :
 - Finaliser le renouvellement urbain à proximité du Data Center, valorisant l'image de la ville
 - Aménager une entrée de ville de qualité
 - Favoriser et améliorer les franchissements et les déplacements
 - Continuer et finaliser la reconversion d'une partie de la zone d'activités existantes en logements et hébergements
 - **Secteur du Petit Jouy** : Il se situe en limite d'agglomération et à proximité immédiate de la gare du Petit Jouy. Là encore, le périmètre a été réduit afin d'y exclure les zones boisées à préserver. Les objectifs sont :
 - Marquer et valoriser l'entrée de ville
 - Permettre la construction d'activités artisanales
 - Faciliter l'accessibilité
 - Dynamiser le secteur et mieux l'associer au reste de la commune
 - Conserver et renforcer le caractère boisé et naturel du site, les continuités des promenades piétonnes et des circulations douces.
 - **Secteur Thabot Manufacture** : Il constitue l'entrée est du cœur de ville à proximité de l'INRAe et du domaine du Montcel. L'OAP vise à déterminer les prémices d'un aménagement souhaité par la commune. Une étude spécifique sera menée sur ce site afin de préciser l'aménagement et la programmation envisagée. Les objectifs poursuivis sont :
 - La construction de logements et/ou d'activités
 - La restructuration d'équipements publics tournés notamment vers les sports et loisirs

- Le respect de la trame verte et bleue par la mise en valeur de la Bièvre avec une renaturation du cours d'eau
 - La préservation de l'alignement historique de platanes, de l'entrée au site, des cônes de vues sur le paysage de la vallée de la Bièvre
 - La mise en valeur du coteau et de l'ensemble du site, en continuité avec le domaine du Montcel
- **Une OAP nouvelle proposée : Trame verte et bleue :**
 La présence de la Bièvre, le relief des coteaux et les très nombreux espaces verts constituent un support de qualité à la trame verte et bleue à Jouy-en-Josas. Cette trame est porteuse d'un projet de territoire qui favorise la protection d'un milieu environnant propice aux espèces végétales et animales, tout en offrant un cadre de vie de qualité aux habitants. Elle expose aussi des orientations à mettre en œuvre pour, en plus de maintenir l'existant, renforcer la présence du végétal et espaces naturels dans le tissu urbain :
 - Protéger les espaces boisés et préserver les lisères des massifs boisés et forestiers
 - Maintenir et préserver les espaces ouverts, espace de respiration et de paysage / Promouvoir une gestion durable des espaces paysagers remarquables
 - Préserver les jardins, les arbres et la biodiversité au sein des espaces urbanisés / Favoriser l'infiltration des eaux.
 - Améliorer la valorisation paysagère des zones d'équipements et de la zone d'activités économiques
 - Maintenir et développer les continuités agricoles
 - Protéger les haies existantes et viser le développement de nouvelles haies d'essences locales diversifiées
 - Valoriser la présence de la Bièvre comme élément de la trame bleue et assurer un traitement des berges permettant la valorisation de la biodiversité / Accompagner le projet de renaturation de la Bièvre
 - Garantir la préservation des plans d'eau / Préserver les milieux humides / Assurer une gestion écologique de ces espaces sensibles
 - **Une OAP supprimée : Secteur Blum/Les Metz :**
 Les préconisations faites dans le cadre de l'étude de cabinet V2A ont été transcrites réglementairement dans le plan de zonage et le règlement écrit du PLU, permettant de garantir la préservation des espaces remarquables de ce secteur.

Le règlement et le plan de zonage :

Le plan de zonage actuellement en vigueur présente vingt-neuf zones et secteurs différents. Le futur plan de zonage en comportera vingt-six.

Outre le zonage, sont également portés sur ce plan, notamment les Espaces Boisés Classés (E.B.C), l'identification du patrimoine bâti ou naturel à préserver, les emplacements réservés ou encore le périmètre de zones à risque (zone inondable ou effondrement du talus)...

Peu d'évolutions sont prévues dans le plan de zonage. L'objectif principal vise à renforcer la préservation de la nature ville et d'ajuster les zones à la morphologie/tissus existants. Les évolutions portent principalement sur :

- l'intégration des secteurs de projets avec des modifications des zonages ;
- une meilleure cohérence des zonages avec une certaine simplification ;
- la prise en compte des évolutions issues d'éléments supra communaux (exemple : prise en compte des zones protégées (EBC, site classé), la protection des lisières etc.).

Il a fait l'objet d'adaptations diverses en vue :

- De sa simplification et de sa clarification, afin d'améliorer sa compréhension par les pétitionnaires et son application lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- De sa mise à jour au regard des évolutions juridiques et références aux textes, décrets et lois en vigueur ;
- Du renforcement de certaines dispositions en faveur du développement durable.

Ainsi, des dispositions en faveur du développement durable sont insérées dans le futur règlement du P.L.U révisé. A ce titre, peuvent être mentionnées notamment les aspects suivants :

- Gestion des eaux : Il s'agit particulièrement d'intégrer les nouvelles dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E) de la Bièvre, approuvé en 2023.
- Biodiversité : création d'espaces paysagers à protéger et augmentation des zones de pleine terre sur toutes les zones urbanisables.
- Énergie : permettre la rénovation thermique des bâtiments (ex : surélévation des immeubles collectifs pour permettre le financement des travaux de rénovation) et l'implantation d'équipement de production d'énergie (ex : installation panneau photovoltaïque en superposition).
- Plantation : Renforcement de la densité et diversité de plantations/végétalisation des espaces de pleine terre.

Les annexes :

Sont jointes au dossier de projet de PLU arrêté les informations relatives à l'application du droit des sols du dossier concernant :

- Les servitudes d'utilité publique (pièces écrites et plan d'application) ;
- Les annexes sanitaires (notice sanitaire, plans des réseaux d'eau et d'assainissement) ;
- Les annexes diverses comprenant les informations sur les risques, nuisances, contraintes qui concernant le territoire, zones sensibles à préserver (zones protégées, sites archéologiques etc.), les plans d'exposition du Bruit, les droits de préemption.

Les divers documents et pièces sont complétés et actualisés selon les besoins (liste des Eléments de Paysage ou de Patrimoine Identifiés, ...), recommandations dans le domaine du développement durable...

Marie-Hélène AUBERT remercie Didier MORIN pour cette présentation pédagogique, claire et accessible à tous, et qui faisait bien ressortir tous les enjeux de ce PLU.

Serge KARIUS demande à revoir le plan de zonage de la route des Loges. Il s'interroge sur le fait que la zone naturelle n'ait pas été définie sur une plus large partie, jusqu'à la zone RFF.

Daniela ORTENZI QUINT présente les arguments de vote de son groupe *Réjouysens* et souhaiterait qu'ils soient portés intégralement au procès-verbal de ce Conseil municipal¹.

Nous avons lu et analysé tous les documents annexés à la délibération. Nous avons comparé page par page l'ancien PADD et le nouveau.

Il s'avère que le nouveau PADD est le même que le précédent, qui date de 2017. A titre d'exemple la « trame verte et bleue » dont on a parlé tout à l'heure notamment, avec les principes qui ont été présentés, on la retrouve à la page 4 de l'ancien PADD.

Les quelques modifications qui ont été réalisées nous pensons qu'elles ne nécessitaient pas une révision du PLU, qu'elles pouvaient être apportées sans révision. Je dois faire partie des 3 personnes qui ont lu le règlement et je reconnais en revanche qu'il est plus clair et lisible que le précédent.

C'est un point important à mettre en avant, car une révision du PLU coûte très cher au contribuable, ce qui est tellement vrai qu'habituellement la durée de vie d'un PLU est comprise entre 15 et 20 ans. Cette dépense doit donc être parfaitement motivée et justifiée.

Nous ne voyons qu'une explication possible à ces charges qui selon nous n'étaient pas nécessaires, c'est qu'elle cachent une opération de campagne électorale déguisée, toujours aux frais des administrés, pour essayer de faire croire à un changement politique en matière d'urbanisation qui n'existe pas du tout sur le fond, car la vision de ce groupe majoritaire est de toute évidence exactement la même que celle qui a été portée et défendue par l'ancien maire, Jacques Bellier - comme il apparaît dans le PADD. On dirait

¹ Texte fourni par Mme ORTENZI-QUINT et reproduit intégralement

pourtant, au vu de ce qui est affirmé en surface et aussi dans les réunions publiques par certains élus de la majorité, que ce groupe n'assume pas ouvertement et sereinement ces choix.

Nous votons CONTRE cette proposition :

Car entre le moment où Jacques Bellier a porté et défendu certaines convictions politiques et aujourd'hui, plusieurs facteurs ont évolué. Nous sommes passés à travers le COVID, il y a eu une prise de conscience collective de la nécessité de changer certains schémas directeurs, et notamment autour de l'urbanisation, en matière aussi de transition écologique. Ce PLU se réfère au schéma régional de 2013 et n'intègre pas des modifications de fonds qui auraient dû être prises en compte depuis. En effet une nouvelle concertation est en cours à la Région, le schéma directeur étant justement en train d'évoluer.

Puisque nous sommes dans une phase de bilan, nous avons des remarques à faire sur trois points :

1- Après la parcellisation de la friche RFF au centre-ville, qui a été réalisée par Arrêté du Maire en mars 2023, il est proposé dans ce PLU d'accoler le Musée de la Toile de Jouy à des appartements de banlieue. Ce qui fait du projet Cité de la Toile un « Cheval de Troie » pour poursuivre une campagne d'urbanisation mal assumée en se cachant derrière du marketing politique. Nous sommes résolument contre cette proposition.

Une étude « Cité de la Toile » a été réalisée, sur la base d'un cahier des charges que j'ai moi-même rédigé avec la directrice du musée de la Toile de Jouy et Versailles Grand Parc. La véritable conclusion de cette étude n'a jamais été présentée en conseil municipal dans son intégralité, mais seulement dans une version simplifiée et vidée de son contenu, car il n'aurait pas été possible autrement de défendre le choix fait par la municipalité au regard des préconisations de l'étude d'origine. 60K€ d'argent du contribuable environ ont été balayés du revers de la main, de plus l'avenir de ce magnifique projet a été mis en danger. Aujourd'hui nous n'avons plus d'information sur son évolution.

2- Pourquoi l'OAP Blum-Les Metz a-t-elle été retirée du PLU ?

Une étude de 55 pages avait été réalisée par un cabinet externe, encore aux frais du contribuable, imprimée et diffusée aux membres du bureau municipal fin 2019, juste avant les élections municipales, elle non plus, comme l'étude du projet « Cité de la Toile », n'a jamais été présentée en conseil municipal.

Quelques mois plus tard, après l'élection de Marie-Hélène AUBERT en 2020, les conclusions de cette étude sont réapparues, remaniées, ainsi que le diagnostic.

Des préconisations ont disparu, la sanctuarisation d'un certain quartier des Metz qui a été évoquée tout à l'heure a été affinée et définitivement intégrée, ainsi qu'un projet de ferme urbaine sur le terrain Claveau.

Nous n'avons pas compris ce changement de cap sans débat, et nous désapprouvons ce manque de transparence.

3 - L'acquisition du terrain Claveau, pour y faire de l'agriculture urbaine (à priori).

L'acquisition de ce terrain a été faite immédiatement après les élections, par décision unilatérale du maire, avec l'intégralité de la réserve budgétaire de la ville de l'époque, sans aucune concertation préalable au sein du groupe majorité ni du bureau municipal, quoi qu'il en soit en qualité de 2^e adjointe, je n'ai jamais été sollicitée et/ou informée de cette décision avant qu'elle ne soit prise et entérinée.

Depuis son acquisition, ce terrain dormant a fait l'objet de dépenses complémentaires, des frais de justice notamment, dépenses qui vont augmenter pour réaliser des études, qui auraient dû être faites avant son acquisition pour garantir l'éventuelle faisabilité du projet, ce qui n'a pas été le cas. Cela nous interpelle, en matière de gouvernance et aussi de gestion financière.

Il s'agit de méthodes opaques, qui servent l'intérêt personnel de certains élus, qui ne se soucient pas de l'usage qui est fait de l'argent des contribuables qui leur a pourtant été confié en gestion en toute bonne foi.

Pour terminer :

La concertation n'a pas été faite dans les règles de l'art, et en tout cas pas de façon à permettre réellement aux habitants de connaître le sujet, et de s'exprimer aisément en temps utile. À titre d'exemple aucune adresse e-mail de référence ne figurait dans les publications de la ville de Jouy-en-Josas, sauf dans une planche de présentation d'une réunion publique en juin 2023.

Didier MORIN répond aux propos de Daniela ORTENZI-QUINT. Il précise que le PADD actuel comprend 5 axes alors que celui présenté ce soir n'en a plus que 3. Il n'y a donc pas la même cohérence entre les 2 PADD. De plus dans le PADD futur, on parle d'identité des quartiers, de culture... Ces points ne sont pas évoqués dans le PADD actuel. Concernant l'OAP Blum-Les Metz, elle n'apparaît plus dans le PADD futur car l'étude qui a été réalisée a conduit à intégrer des prescriptions directement dans la partie réglementaire du PLU. Cette étude a bien été présentée en commission d'aménagement urbain et diffusée avec le compte rendu qui en avait été fait.

Daniela ORTENZI-QUINT conteste cette transmission d'étude qui, pour elle, n'a été transmise qu'aux membres du Bureau municipal. Elle indique que lors du Conseil municipal du 24 février 2020, il a bien été précisé qu'aucune étude formalisée n'existait. Didier MORIN insiste et confirme que cette étude, réalisée par la Cabinet V2A a bien été présentée en commission Aménagement urbain.

Concernant le terrain Claveau, cette même étude prévoyait bien la réservation de ce terrain à un projet à vocation agricole. Les avocats mandatés par la Commune s'étaient d'ailleurs appuyés sur l'OAP et sur l'étude pour contredire le promoteur qui disait que la Commune n'avait aucun projet sur ce terrain avant la préemption.

Didier MORIN rappelle que le promoteur, qui avait engagé 2 poursuites contre la ville, au titre du permis d'aménager et au titre de la préemption, a été débouté 2 fois.

Denise THIBAUT demande si le fait que cette parcelle passe de zone UAB3 en zone ULa6 empêche la possibilité de construire dans cette zone. Didier MORIN lui répond que les zones UL correspondent à des zones constructibles mais pour des équipements publics uniquement. Ce terrain sur lequel de nombreux logements auraient pu être construits est donc passé en terrain où seuls des équipements publics peuvent être édifiés. Denise THIBAUT met en avant la baisse du prix du terrain du fait de ce changement de destination. Ce à quoi Marie-Hélène AUBERT répond qu'il n'est pas question pour la Ville de revendre ce terrain, il ne s'agit pas pour la ville de réaliser une plus-value mais de développer un projet d'aménagement.

Marie-Hélène AUBERT précise que le projet « Cité de la Toile » est concerné par ce PLU dans la mesure où maintenant il est possible d'implanter ce projet sur une partie des friches ferroviaires du centre-ville.

Jean-Paul RIGAL demande si Franco-Suisse s'est engagé envers la Commune à ne pas la poursuivre concernant l'arrêt du projet et le changement de destination de cette parcelle.

Marie-Hélène AUBERT précise que Franco-Suisse a retiré son permis de construire, donc il n'y a pas de raison que la Commune soit poursuivie. Jean-Paul RIGAL demande qui est propriétaire de ce terrain. Marie-Hélène AUBERT lui répond que c'est un terrain qui appartient à l'Etat : une partie du terrain appartient à l'agence de gestion de l'immobilier de l'Etat (AGILE) et l'autre à RFF.

Jean-Paul RIGAL demande où en est la Commune sur le projet France 2030 avec l'Appel à manifestation d'intérêt visé par la Ville l'an dernier. Il demande quelle a été la décision de l'Etat sur cette candidature.

Le Maire lui répond que la Ville a en effet postulé à cet AMI, mais le projet de la Cité de la Toile n'a pas été retenu. L'Etat a en revanche décidé de soutenir et d'accompagner ce projet autrement en lui octroyant, sur le Fonds d'innovation territorial du Ministère de la Culture, la somme de 50 000€.

Didier MORIN rappelle que la Commune a et va acheter en terrain constructible

- Le terrain Claveau de 4 817m² pour un montant de 1 600 000€, soit 332€/m²
- Un terrain de 1 318m² au Petit Robinson pour un montant de 1€, soit 0,00008€/m²,
- Un terrain de 6 450m² au Petit Jouy pour 245 000€, soit 38€/m².

Sur ces 3 opérations, la Ville acquiert 12 589 m² de terrain constructible pour 1 845 001€ soit 147€/m².

Jean-Paul RIGAL ne comprend pas que la Commune rende ces terrains acquis non constructibles et parle de moins-value, ce à quoi le Maire lui répond que la Commune n'a pas pour projet de revendre ces terrains. Elle rappelle également que l'achat du terrain Claveau pour 1 600 000€ a été permis grâce à la plus-value réalisée sur la vente des terrains du Petit Robinson, en bordure de l'A86.

Denise THIBAUD demande pourquoi le projet envisagé de centrale biomasse est prévu sur un site classé. Didier MORIN ne comprend pas que Denise THIBAUD reproche la possible installation d'une unité de production d'énergies renouvelables sur la Commune.

Anne-Marie BRIAND rappelle que le Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-E), document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la Région Île-de-France, en cours de révision depuis 4 ans, est intégré dans le futur PLU.

Xavier ALBIZZATI remarque quelques changements importants dans la présentation qui a été faite du futur PLU, par rapport au précédent :

- L'adaptation à la situation climatique,
- L'adaptation à la protection de l'environnement,
- L'adaptation aux enjeux économiques,
- L'adaptation aux enjeux de l'accès au logement de nos enfants.

Il est compliqué aujourd'hui pour les jeunes de se loger sur la Commune et le programme de logements sociaux permettra cet accès. Il souhaite faire remarquer que ce sont des changements majeurs et nécessaires.

Denise THIBAUD demande si une recherche de zones humides est bien faite sur les zones pour lesquelles la Commune octroie des permis de construire.

Didier MORIN confirme qu'une recherche de zone humide a bien été faite sur les friches ferroviaires en particulier. Il précise que 40% de la surface de cette zone est imperméabilisée. Des sondages ont été réalisés, environ 17 qui sont indiqués sur la carte de l'analyse environnementale : les conclusions de l'étude indiquent qu'il ne s'agit pas d'une zone humide.

Il rappelle qu'une zone humide est caractérisée selon l'article L201 du Code de l'environnement qui instaure et définit l'objectif d'une gestion équilibrée et vise en particulier la préservation des zones humides. Il rappelle la définition : « on entend par zones humides les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hydrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Il y a donc 2 critères qui peuvent définir ces zones. Les sondages réalisés n'ont pas déterminé si ce site était en zone humide au niveau des sols. Concernant la végétation, il y a une grande partie composée de friche et le reste de la zone est non caractéristique. Le résultat qui en ressort est que l'examen des critères botaniques puis pédologiques n'a révélé aucune zone humide sur ce terrain.

Didier MORIN rappelle qu'une zone humide n'a rien à voir avec une zone inondable, dont il rappelle la définition, et expose également ce qui est précisé dans le PPRI de la Préfecture. Ce document stipule que la zone du terrain RFF est soumise à la règle suivante : le principe d'urbanisation de cette zone est de pouvoir la densifier de manière maîtrisée, sans aggraver sa vulnérabilité, en autorisant certaines constructions nouvelles et les opérations d'aménagements sous certaines conditions. Le PPRI autorise également les constructions possibles sous réserves que les mesures compensatoires soient prises pour réduire la vulnérabilité aux risques d'inondations.

Denise THIBAUT précise que les eaux de ruissellement ne sont pas prises en compte et le déplore. Didier MORIN confirme qu'en effet, le PPRI ne prend en compte que des crues de la Bièvre. Cependant le PPRI ne tient pas compte des aménagements du SIAVB et des capacités de stockage et de rétention d'eau possible. Lors du dernier lundi de Pentecôte, il y a eu des fortes pluies et de nombreux ruissellements dans la Commune. Didier MORIN s'est rendu sur les terrains RFF le lendemain et a constaté que les terrains étaient secs.

Gilles CURTI précise qu'il faut prendre en compte tous les éléments. En 1982, les réseaux d'assainissement étaient unitaires et sous dimensionnés. Au plus fort de l'épisode, il y a eu 1,20m d'eau dans la rue Boutillier. De gros travaux ont été faits depuis et les diamètres des tuyaux de récupération d'eaux pluviales ont été nettement augmentés. Le SIAVB a mis également en place des normes de rejets. Pour exemple, l'autoroute A86 (qui n'était pas construite à cette époque) est soumise aujourd'hui à la règle de rejet d'eau à hauteur de 0,71 d'eau par seconde avec des bassins de retenue. La base aérienne a également créé, en 2012, des bassins d'expansion de crues (bassins secs qui permettent de récupérer les eaux de pluies). Ces changements sont importants.

Gilles CURTI précise qu'en 40 ans, le SIAVB a mis en place 1 600 000 m³ de capacité de retenues d'eaux depuis la source située à Guyancourt, jusqu'à Antony. Ce ne sont plus les mêmes conditions. Preuve en est la dernière averse de la Pentecôte où la pluie n'est montée que de 15cm rue du Montcel.

Christophe RUAULT remercie Didier MORIN pour ce gros travail et insiste sur les avancées stratégiques de ce PLU pour l'avenir du territoire, avec des choix politiques courageux en termes de développement économique. Tout d'abord, il rappelle que la richesse économique créée par les entreprises finance le service public et le « vivre ensemble ». Aujourd'hui en Ile-de-France, les entreprises sont petit à petit chassées de nos territoires. Ce PLU consacre des zones identifiées et réservées à 100% pour l'activité (zone artisanale ou zone d'activités), ce qui veut dire que ces zones seront dédiées aux activités économiques et non plus aux logements. Concernant le commerce, la Commune décide de protéger et développer le commerce avec ce linéaire commercial qui est étendu aux Metz et au Parc de Diane. Concernant la culture, ce PLU propose une place pour la Cité de la Toile à la place de logements. Il maintient également la solidarité en permettant la construction de logements sociaux alors que les obligations de la loi SRU sont déjà atteintes. Concernant la transition écologique, il y a des zones de protection de la nature avec la hausse des zones naturelles qui augmentent de manière significative à la place de zones constructibles et également pour accueillir des énergies renouvelables. Et enfin sur l'identité de la commune, il y a des protections nouvelles qui apparaissent dans ce nouveau PLU (bâtiments protégés qui préservent le patrimoine historique de la Commune).

Jean-Paul RIGAL présente les arguments de vote de son groupe UAPJ et demande à ce que ces propos soient portés intégralement au procès-verbal de ce Conseil municipal².

« Une très longue présentation qui finalement peut se résumer en une seule phrase. On met du vert là où il y a du vert et on met beaucoup de noir là où il y a déjà du gris. Quand on est élu c'est pour porter une ambition y compris contre la réglementation pour protéger ces concitoyens.

Non seulement c'est un vote avec un gigantesque NON mais c'est aussi un cri de désespoir qui accompagne la mort programmée par votre PLU du village de Jouy en Josas.

Votre projet Politique, votre PLU est sans aucune ambition positive, sans aucune âme, sans même le respect de la mémoire de tous ceux qui ont aimé Jouy et édifié ce village au cœur de la vallée de la Bièvre pour faire ce qu'il est aujourd'hui ou du moins de ce qu'il était à l'issue de mandat de Mr Toutain en 1985 (presque 40 ans aujourd'hui). Tous ces maires qui ont aimé Jouy, à commencer par Christophe Philippe Oberkampf (le premier d'entre eux), doivent pleurer des larmes de tristesse en regardant ce que vous et votre prédécesseur Mr Bellier avez fait de Jouy en Josas.

Vos effets de manche pour mettre du vert là où il y a déjà du vert en spoliant au passage 100% des propriétés foncières de jovaciens qui ont embelli notre commune depuis des décennies sont un cache misère d'une lâcheté sans précédent pour étouffer le noir là où il y a déjà du gris intense dans Jouy (je pense aux habitants du centre qui sont spectateurs du massacre bétonnier de votre PLU mais aussi aux habitants du nord du quartier des Metz ainsi qu'aux habitants du PDD qui sont les éternels oubliés sauf pour le prélèvement de la taxe foncière que vous avez augmenté de plus de 30% en 2021).

La seule manche que vous, Madame le Maire, maîtrisez à la perfection est celle que vous tendez en permanence depuis le début de votre mandat pour financer vos déficits et vos folies foncières (comme l'achat du terrain Claveau) en remettant les clés de la ville à des institutions comme le département qui s'approprient tous les jours un peu plus notre territoire pour y développer des expérimentations en tout genre y compris en développant des logements sociaux qui ne seront jamais à destination des jovaciens mais à la main du département, de la préfecture, de la région, des offices HLM, en gros de tout le monde extérieur à Jouy-en-Josas.

C'est donc je le redis un gigantesque NON de la part des élus de l'UAPJ, en totale symbiose avec le Groupe Réjouysens et en soutien total avec des associations comme les AVB qui a fait un travail absolument remarquable sur le projet de SDRIF-e, mais aussi plusieurs associations de jovaciens comme le collectif du centre et d'autres qui se sont mobilisées à nos côtés en particulier pour faire tomber le projet Franco-Suisse qui reste votre principale signature depuis le début du mandat.

En conclusion, nous donnons rendez-vous aux jovaciens en Mars 2026 pour redonner de la vie, de l'espoir et une vraie ambition pour un PLU dont nous prenons l'engagement de le revoir dans la première année du mandat sans procédure de révision mais par simple décision du Maire en particulier sur le zonage du PLU. »

² Texte fourni par Mr Jean-Paul RIGAL et reproduit intégralement

Grégoire EKMEKDJE rappelle qu'en fin de dernier mandat, il avait été présenté en Conseil municipal, un projet 700 logements potentiels sur l'entrée du Petit Jouy. Il est rassuré que ce projet ait été annulé et que cette zone soit laissée en réflexion. Le projet du Petit Robinson était également porté par son groupe donc il n'y a pas de sujet à ce propos.

Il comprend bien la portée de ne plus avoir de logements sur les friches ferroviaires, sur la partie potentiellement réservée à un ERP, mais trouve que cela aurait apporté une ambition politique et une vision nouvelle pour la Cité de la Toile, de continuer à avoir ou à recréer un espace naturel vert à côté de cet ERP. En laissant la possibilité de logements sur les parties ou structures annexes (casse à Becquelin), il redoute que cet ERP soit enclavé par des bâtiments de logements. Il reste sur un petit gout de « mal fini » même s'il trouve l'approche de Christophe RUAULT très intéressante.

Marie- Hélène AUBERT rappelle que les préconisations supra communales obligent à urbaniser en centre-ville. Le Maire clôt le débat en remerciant les services municipaux et les élus pour leur travail.

Aucune autre question n'étant posée, la délibération est soumise au vote.

N° DEL2024-044

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) - BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET

Rapporteur : Monsieur Didier MORIN, Conseiller municipal

Le Conseil municipal,

La Commission « Aménagement urbain » consultée,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.153-11, L 153-31 et suivants,

VU le Code de l'environnement,

VU la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové,

VU le Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013,

VU le Schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France (SRCE) adopté le 21 octobre 2013,

VU le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014,

VU le Plan local d'urbanisme de la Commune de Jouy-en-Josas approuvé le 29 mai 2017, ayant fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 09 avril 2018, d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 25 mars 2019 et d'une modification simplifiée n°3 approuvée le 15 décembre 2019, ainsi que plusieurs mises à jour.

VU la délibération du Conseil municipal n° N° DEL2022-070 en date du 26 septembre 2022 prescrivant la révision du PLU, définissant les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation préalable,

ENTENDU le débat au sein du conseil municipal en date du 9 juin 2023 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables,

ENTENDU le bilan de la concertation préalable joint à la présente délibération,

CONSIDERANT que, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la révision du PLU a fait l'objet d'une concertation préalable avec les habitants et qu'une information tout au long du projet de révision a été réalisée,

CONSIDERANT que le bilan de la concertation fait apparaître que les habitants se sont montrés concernés

par le projet du PLU en exprimant un intérêt au cours des différentes rencontres suite aux informations dispensées tout au long de l'étude et des différentes contributions reçues en Mairie,

CONSIDERANT les différentes pièces composant le projet de révision du PLU (le rapport de présentation – composé du diagnostic, des justifications, de l'évaluation environnementale – le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les documents graphiques, le règlement et les annexes), telles qu'elles sont annexées à la présente délibération,

CONSIDERANT que le projet de révision du PLU est prêt à être transmis, pour avis, aux personnes publiques qui sont associées à sa révision et aux personnes qui ont demandé à être consultées,

Après en avoir délibéré,

TIRE le bilan de la concertation présenté : aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'ayant été relevées, considère ce bilan favorable et décide de poursuivre la procédure.

ARRÊTE le projet de plan local d'urbanisme (PLU) révisé tel qu'il est annexé à la présente délibération.

PRECISE que le projet de PLU révisé arrêté sera notifié pour avis :

- conformément aux articles L153-16 à L153-18 :
 - o aux personnes publiques associées,
 - o aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultées sur le projet,
 - o à la commission départementale de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- conformément à l'article R153-6 du code de l'urbanisme, à la chambre d'agriculture et du centre national de la propriété forestières (CNPF).

INFORME que les personnes publiques mentionnées aux articles L132-12 et L132-13 pourront en prendre connaissance si elles le demandent.

DIT que, conformément à l'article L153-19 du Code de l'urbanisme, le dossier de révision de PLU tel qu'arrêté par le Conseil municipal, sera soumis à enquête publique réalisée conformément au Code de l'environnement.

DIT que, conformément à l'article R153-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois.

VOTE		VOIX
Pour	22	
Contre	4	Mme Daniela ORTENZI-QUINT, M. Serge KARIUS, Mme Denise THIBAUT, M. Jean-Paul RIGAL.
Abstentions	2	M. Grégoire EKMEKDJE, Mme Cyrielle FLOSI-BAZENET.
Ne participe pas au vote	0	

Le Maire remercie l'assemblée et clôt la séance à 23h30.

Pour extrait conforme au Recueil des délibérations

Fait à Jouy-en-Josas, le 3 juin 2024

Le Maire,

Marie-Hélène AUBERT



Le secrétaire de séance,

Gilles CURTI