A.V.E.N.I.R. Longvilliers -78

Madame le Commissaire Enquêteur
Roselyne LECOMTE
Mairie
Direction de l'urbanisme
4, route de Rochefort
78730 LONGVILLIERS

Longvilliers, le 19 janvier 2016

RECOMMANDE AR
ET PAR COURRIEL

OBJET : Observations de l'association **A.V.E.N.I.R. Longvilliers-78** sur le projet de PLU de LONGVILLIERS

Madame le Commissaire enquêteur,

J'ai l'honneur par la présente de vous faire part des observations que le projet de PLU de LONGVILLIERS appelle de la part de l'association **A.V.E.N.I.R. Longvilliers-78**

Ces observations porteront exclusivement sur les secteurs Nh et la réalisation d'aire de jeux à l'intérieur de ces secteurs.

Le projet de PLU prévoit plusieurs secteurs Nh dans le hameau de La Bâte à l'intérieur de laquelle il est prévu d'autoriser les aires de jeux et de sport.

Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), lesquels secteurs peuvent être délimités sur le fondement de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme qui dispose :

« II.-Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :
(…)
*6° **A titre exceptionnel**, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

a) Des constructions ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux

réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine ».

Plusieurs STECAL (Nh) ont été créés à la Bâte sans aucune justification.

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a rendu un **avis défavorable** :

> *« à l'ouverture des nouveaux sous secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Nh en bordure de la Remarde et de la Gloriette en raison de leur localisation en zone naturelle humide et inondable.*
>
> *En outre, le STECAL Nh le long de la Gloriette constitue un mitage de la zone agricole à proscrire ».*

Dans sa synthèse des avis émis, le Préfet des Yvelines a souligné (p.3/10), concernant le STECAL (zone Nh à la Bâte), que « **la réalisation de l'aire de jeux n'est pas justifiée** ».

Les conditions posées par l'article L.123-1-5 à la délimitation de STECAL ne sont pas réunies.

De première part, la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « ALUR » a prévu, à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, que ce STECAL devait être délimité, en zone naturelle agricole ou forestière, **à titre exceptionnel.**

La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt dite loi « AAAF » a **confirmé le caractère exceptionnel** des STECAL au même article.

Au Sénateur Jean-Claude REQUIER qui soulignait, dans sa question écrite n°12908 du 21 août 2014, le problème posé par le caractère exceptionnel des STECAL fixé à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi ALUR, le Ministère du Logement a clairement répondu le 11 décembre 2014 :

« L'attention du Gouvernement a été appelée sur les nouvelles dispositions en matière de constructibilité en zone naturelle et agricole, et notamment sur la nouvelle écriture de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme par l'article 157 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) entrée en vigueur le 27 mars 2014. Cette disposition a pour objet d'encadrer la possibilité prévue par l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme de délimiter en zones agricoles ou naturelles des plans locaux d'urbanisme (PLU) des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées « pastilles » ou « STECAL ») dans lesquels des constructions peuvent être autorisées. Elle est la traduction des objectifs du Gouvernement tendant à encourager la densification, la lutte contre l'étalement urbain et la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. ***Les zones naturelles et agricoles doivent rester, par principe, des zones inconstructibles****. Cela étant, il existe des mécanismes d'exception qui permettent notamment de gérer le bâti existant présent dans ces zones. Ainsi, la création de secteurs constructibles de taille et de capacité d'accueil limités en zone agricole, naturelle ou forestière reste envisageable sous réserve de respecter certaines conditions. En effet,* ***la création de tels secteurs ne saurait être envisagée, conformément à l'intention du législateur exprimée lors des travaux menés dans le cadre de la loi ALUR, que de manière exceptionnelle****. Il reste, en effet, important d'éviter le mitage des espaces à protéger de l'urbanisation ».*

Ainsi l'on peut dire avec un membre de la doctrine (Vincent Legrand, « L'encadrement juridique des zones agricoles et naturelles », revue foncière, janvier-février 2015, n°3) que :

«*Malgré des demandes d'assouplissement répétées depuis l'entrée en vigueur de la loi* [ALUR]*, cette restriction de l'usage des STECAL établie dans la loi ALUR n'a connu à ce jour aucune remise en*

cause. La loi AAAF ne change rien au texte sur ce point. ***La pratique systématique du pastillage fait bel et bien partie d'un temps révolu. Sur ce point, le législateur persiste et signe*** **».**

Or, en l'espèce, force est de constater qu'il y a **5 STECAL (Nh)** au seul hameau de la Bâte, ce qui est loin d'être une délimitation « exceptionnelle ».

La condition du caractère exceptionnel des STECAL n'est donc pas respectée.

De deuxième part, la condition tenant à la fixation des règles de densité n'est pas non plus respectée.

On rappellera que l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme prévoit notamment :

« *Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions,* ***permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone*** *»*

Ces trois conditions doivent être réunies, sous peine d'annulation du STECAL (TA Caen, 16 juillet 2014, Syndicat des copropriétaires des Hauts de Deauville, inédit ; CAA Lyon, 15 octobre 2013, req. n°13LY00420 : « *8. Considérant que le terrain d'assiette du projet litigieux a fait l'objet d'un classement en secteur NI, correspondant à un secteur d'activités de tourisme et de loisirs, par le plan local d'urbanisme de la commune de Messigny-et-Vantoux qui a été adopté par une délibération du 18 mai 2009 ; que, dans ce secteur, sont notamment autorisées les constructions nécessaires au fonctionnement des centres de vacances et des centres équestres ; que, toutefois,* ***contrairement à ce qu'impose l'article R. 123-9 précité du code de l'urbanisme, aucune disposition du règlement applicable au secteur NI ne vient encadrer et limiter les constructions ainsi autorisées, dans des conditions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et le maintien du caractère naturel de la zone*** *; qu'en effet, l'article N 6 du règlement se borne à imposer un retrait de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, l'article N 7 un retrait de 4 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété, l'article N 8 une distance entre les constructions implantées sur une même propriété permettant le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie et l'article N 10 à fixer une hauteur maximale de 12 mètres et au maximum de trois niveaux pour les maisons d'habitation ;* ***que le règlement ne prévoit aucune limite à l'emprise au sol des constructions et ne fixe aucun coefficient d'occupation des sols ;*** *que la commune ne peut utilement invoquer les dispositions générales de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme relatives au contenu du règlement d'un plan local d'urbanisme, qui sont par elles-mêmes sans incidence sur l'application de l'article R. 123-9 du même code* »;).

Or, force est de constater qu'aucune disposition relative à la densité des constructions n'est prévue. L'article Nh9 relatif à l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementé, tandis qu'il n'y a pas non plus de règles quant au gabarit ou au volume des constructions autorisées.

Pour cette raison encore les STECAL prévus sont illégaux.

De troisième part, parmi les constructions autorisées en secteur Nh, figurent les « aires de jeux et de sport ».

Or, de telles constructions ou installations n'ont pas leur place dans de tels secteurs qui demeurent à vocation naturelle, et de surcroît en zone humide et inondable, comme l'a relevé la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ayant émis un avis défavorable aux STECAL.

Le rapport de présentation du projet de plan local d'urbanisme ne contient aucune justification à l'implantation d'aires de jeux et de sport dans les STECAL.

Au demeurant, la zone UE est une zone urbaine **principalement dédiée** aux équipements collectifs dont font clairement partie les aires de jeux et de sport.

Cette aire de jeux et de sport telle qu'elle est envisagée par la commune (pièce jointe 1 : présentation de l'aire de jeux) pourrait ainsi s'intégrer dans la zone UE.

De surcroît, cette zone UE est située dans le bourg, géographiquement central, ce qui permet un égal accès aux équipements collectifs à tous les Longvillageois, qu'ils habitent le bourg ou l'un des cinq hameaux de Longvilliers.

Deux secteurs de la zone UE pourraient accueillir l'aire de jeux :

- Ou bien la parcelle 5 (pièce jointe 2) ;
- Ou bien sur la parcelle 87 à proximité de l'école et d'un parc de stationnement existant (même pièce jointe).

Pour toutes ces raisons, si vous entendez émettre un avis favorable au projet de PLU de la commune de LONGVILLIERS, l'association A.V.E.N.I.R. vous demande de bien vouloir l'émettre sous réserve de la suppression des STECAL (appelés Nh) dans ou à proximité du hameau de la Bâte.

Vous souhaitant bonne réception des présentes,

Je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire enquêteur, l'expression de ma parfaite et respectueuse considération.

Pour le Conseil d'Administration :

(Président de **A.V.E.N.I.R. Longvilliers-78**) (Vice-présidente de **A.V.E.N.I.R. Longvilliers-78**)

PJ :
1. Dossier de présentation de l'aire de jeux
2. Plan figurant les parcelles 5 et 87

A.V.E.N.I.R. Longvilliers-78
Siège social :
Référence :
JO associations N°0029 du 18 juillet 2015, annonce N° 01170
N° RNA = W782005397