

**Date** Le 5 juillet 2016  
**Lieu** Mairie de Jeufosse  
**Objet** Réunion publique n° 1

|                         | <b>Intervenants :</b>   | <b>Représentés par :</b>   |
|-------------------------|---|--|
| <b>Maître d'ouvrage</b> | <b>Commune de Jeufosse</b><br>Place de la Mairie<br>78270 Jeufosse<br>tel : 01 30 93 06 16  | Arlette Huan, maire<br>Jacques Mary, adjoint<br>Jean-Luc Maillot, adjoint<br>Jean-Claude Huan, conseiller<br>Valérie Grelaud, secrétaire |
| <b>Bureau d'étude</b>   | <b>Cabinet Avice, architecte-urbaniste</b><br>3, rue d'Hauteville,<br>75010 Paris<br>tel : 01 82 83 38 90<br>mob : 06 15 45 74 36<br>contact @ avice.fr | Philippe Avice, directeur chargé d'étude<br>Chloé Chaminade, collaboratrice  |

**Cette onzième réunion est l'occasion pour la commission PLU de faire connaître l'état d'avancement de ses travaux, et d'ouvrir le débat avec les habitants.**

Environ 40 personnes, de 19 h à 20 h 30.

Madame Arlette Huan, le maire, accueille le public et explique les raisons qui ont conduit les élus à s'engager dans ce projet.

Monsieur Philippe Avice, chargé d'études, et sa collaboratrice Madame Chloé Chaminade, s'appuient sur un diaporama afin de présenter l'étude d'analyse (diagnostic) et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à la population.

### **Principales questions de l'assemblée :**

#### Le compte-rendu de cette réunion sera-t-il consultable ?

- Il sera publié sur le site internet de la mairie.

#### Quelle est l'emprise précise du site classé ?

- Les contours précis sont consultable sur le site internet de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France (DRIEE)<sup>1</sup>. Une brochure présentant les sites de la région est également téléchargeable<sup>2</sup>.

#### L'emprise du site classé peut-elle être modifiée ?

- Les élus pourront se renseigner auprès du Service Nature, paysage et ressources de la DRIEE pour savoir si un recours est possible mais il est peu probable que ce soit le cas.

#### Comment la Ligne Nouvelle Paris – Normandie impacte-t-elle la commune ?

- Le tracé définitif n'est pas connu à ce jour, plusieurs scénarios sont étudiés. Les élus participent aux réunions de concertation de ce projet. Monsieur Mailloc précise que les scénarios connus n'impactent pas la commune.

#### Les terrains constructibles du POS en vigueur sont-ils pris en compte pour l'établissement du zonage du PLU ?

- Non, le projet de PLU réétudie les possibilités de développement sur l'ensemble du territoire. Par conséquent, des terrains qui sont constructibles dans le POS en vigueur sont susceptibles de ne plus l'être dans le PLU, car il s'agit avec le PLU de faire l'économie des sols et des terres agricoles et naturelles.

#### Un habitant estime qu'il s'agit-là d'une spoliation des propriétaires.

- Monsieur Avice (chargé d'étude) rappelle que les terrains constructibles ne sont pas destinés à rester non bâtis sur le long terme et que l'achat d'un terrain constructible n'est en rien un placement. Le PLU a pour objectif de définir finement les possibilités de développement en trouvant un équilibre avec les contraintes existantes (environnement, risques et nuisances, équipements, réseaux...).

---

<sup>1</sup>[http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/18/Paysages\\_IDF\\_2011.map](http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/18/Paysages_IDF_2011.map)

<sup>2</sup><http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/sites-classes-r165.html>

Un habitant prend la parole pour énoncer qu'il n'y a rien de virtuel puisque des taxes ont été payées par les propriétaires de terrains constructibles depuis l'acquisition de ces terrains.

La réduction des surfaces constructibles entraînera-t-elle une perte d'argent pour la commune ?

- Non, ce ne sera pas le cas.

Quel est le rôle du conseil municipal dans l'élaboration du PLU ?

- La commission PLU et le conseil municipal cherchent à élaborer un document d'urbanisme équilibré et satisfaisant l'intérêt général.

Sous quelle forme seront construits les nouveaux logements ?

- Les nouvelles constructions devront s'insérer dans le paysage environnant. À cette fin, le règlement du PLU prescrira des normes à respecter concernant l'aspect des constructions. Le bureau d'études précise que la commune étant rurale, elle n'a pas vocation à accueillir des immeubles de grande hauteur.

Un habitant s'interroge sur la nécessité d'élaborer un PLU plutôt que de repasser sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

- Sous le régime du RNU, seules les secteurs déjà urbanisés sont constructibles. De plus, il n'y a pas de règles concernant la protection du paysage (bâti et naturel). Le RNU fonctionne en général assez bien dans les communes où il n'y a pas d'enjeux. Or, à Jeufosse, il existe une école communale et les élus souhaitent développer harmonieusement la commune.

Quel est le rôle des habitants dans la procédure ?

- Les habitants sont consultés lors des deux réunions publiques et peuvent formuler leurs avis et remarques sur le développement de leur commune dans le cahiers prévu à cet effet et disponible en mairie.

Comment passe-t-on de 7 ha constructibles à 2 ha ?

- Les services de l'État calculent la surface constructible selon les règles du Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF), document d'urbanisme qui s'impose au PLU et qui oblige à limiter l'étalement urbain.

Quelle est la validité du certificat d'urbanisme ?

- La durée du certificat d'urbanisme (que ce soit un certificat d'urbanisme d'information ou opérationnel) est de 18 mois à compter de sa délivrance. La durée peut être prolongée d'une année aussi longtemps que les règles d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et les taxes applicables au terrain n'ont pas changé<sup>3</sup>.

En quoi le PLU plus que le POS impulserait la construction à Jeufosse ?

- Le PLU permet plus de précision dans les projets d'aménagement.

Quels hameaux concentreront les nouveaux logements ?

- Les Coursières, les Coutumes, la Haie de Béranville, le Village et Notre-Dame-de-la-Mer seront confortés en urbanisant dans leur enveloppe bâtie.

Quels équipements, services et espaces publics sont prévus pour accueillir les nouveaux habitants ?

---

<sup>3</sup><https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1633>

- Le projet de PLU permettra la venue de nouveaux commerces et services mais aucun projet n'est connu à ce jour. Des orientations concernant les espaces publics et les déplacements sont prévues dans le PADD et seront amenées à être précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (étape qui sera présentée lors de la prochaine réunion publique).

Un habitant estime qu'il est nécessaire de faire un plan d'alignement pour la circulation des engins agricoles.

- Le groupe de travail étudiera plus précisément cette observation.

Quelle est la stratégie de développement portée par la commission PLU ?

- L'objectif majeur est de maintenir la population scolaire à un niveau stable.
- Un habitant fait remarquer que la pérennisation de l'école impliquera de créer une liaison piétonne reliant la Haie de Béranville à la Haie de l'Ecu.
- A contrario, un autre habitant rappelle que la création d'une telle liaison consommera des terres agricoles et qu'il n'est peut-être pas judicieux de développer l'habitat un secteur éloigné des équipements.

Comment seront identifiés les bâtiments remarquables ?

- Ces bâtiments et ouvrages figureront sur le règlement graphique (plan de zonage) après repérage sur le terrain par les élus et le bureau d'études.

Tous les propriétaires seront-ils contactés au moment de la finalisation du zonage ?

- La commission PLU informera tous les habitants de la tenue de la prochaine réunion publique. Les propriétaires ne sont pas consultés directement mais toute personne qui le souhaite sera entendue dans le cadre de l'enquête publique.

Fin du débat

**Prochaine réunion et ordre du jour :**

- Une nouvelle réunion de concertation aura lieu dans quelques mois lorsque le projet aura suffisamment avancé.