

***ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A  
L'ELABORATION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE  
JEUFOSSÉ (78270)***

**Du 4 novembre au 5 décembre 2017 inclus**

**RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**

**Michel GENESCO**

*Commissaire-enquêteur près le TA de Versailles*

## SOMMAIRE

### PREMIERE PARTIE : GENERALITES, ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- *CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUÊTE*
- *CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE*
- *DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR*
- *RENCONTRES AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE ET VISITES DE TERRAIN*
- *COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE*
- *CONSULTATION ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)*
- *AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE*
- *BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE*
- *AFFICHAGE ET PUBLICITE DE L'ENQUÊTE*
- *PERMANENCES*
- *REUNION PUBLIQUE*
- *AVIS RECUEILLIS DE LA PART DU PUBLIC*
- *PROCES-VERBAL DE SYNTHESE TRANSMIS AU MAÎTRE D'OUVRAGE*
- *MEMOIRE EN REPONSE, COMMENTAIRES ET POSITIONS DU  
COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR*

### DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

#### **ANNEXES**

*DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL PRESCRIVANT L'ELABORATION DU PLU*

*BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE*

*INSERTIONS LEGALES*

*AFFICHE INFORMATIVE*

**PREMIERE PARTIE : GENERALITES, ORGANISATION ET  
DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

## CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUÊTE

JEUFOSSE est une commune située au nord-ouest des Yvelines, regroupant 429 habitants (recensement 2012), répartis sur un territoire de 357 ha dont la très grande majorité est à vocation agricole.

Le territoire communal est bordé par la vallée de la Seine

L'habitat se présente selon une topographie déstructurée constitué d'un pôle administratif à peu près central mais isolé, regroupant les services publics (Mairie, école, salle des fêtes, équipement sportif), et de six hameaux dispersés en périphérie du territoire, dont l'un, le « Village » situé en bord de fleuve est séparé du reste de la commune par une forte déclivité et un massif forestier.

Une telle structure, outre son manque d'unité, est génératrice de multiples mouvements internes effectués pour la quasi-totalité en automobile, par usage de voiries peu adaptées au partage avec d'autres modes de déplacement (Piétons, cyclistes)

JEUFOSSE, en revanche, est bien desservie grâce à la proximité de l'autoroute A13 et de la gare SNCF de BONNIERES qui la relie aux bassins d'emploi parisiens, de La Défense et de la vallée de la Seine.

Le territoire communal présente une grande richesse écologique et paysagère caractérisée par la zone Natura 2000 des Coteaux et Boucles de la Seine, de la forêt de JEUFOSSE et de quatre inventaires ZNIEFF.

Par délibération en date du 24 novembre 2014, la Municipalité a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), remplaçant le POS approuvé le 21 mars 1983.

Le futur PLU se doit d'être compatible avec les documents supra communaux d'urbanisme auxquels JEUFOSSE est assujéti (SDRIF, SCOT du Mantois, OIN Seine aval, SDAGE Seine Normandie, PPRI, PDU Ile de France)

Les objectifs fondamentaux du futur PLU se déclinent comme suit :

- Anticiper les perspectives d'évolution de la population en programmant une croissance démographique de 1,4 %/an au cours des 15 prochaines années, ce qui nécessite la création de 50 nouveaux foyers d'habitation en respectant les ratios légaux en matière de logements sociaux.

- Préserver les espaces naturels et limiter la consommation du foncier agricole. Il convient de souligner, à cet effet, que le futur PLU, par rapport au POS actuel, restitue davantage de superficies agricoles qu'il n'en urbanise.
- Accueillir des familles avec enfants afin de pérenniser l'école communale et les services connexes.
- Intégrer le risque d'inondation au niveau des documents d'urbanisme et d'aménagement
- Accompagner les projets industriels de l'entreprise ITON Seine
- Limiter les déplacements automobiles en favorisant les circulations « douces »

Le futur PLU est principalement fondé sur la mise en œuvre d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui fixent les objectifs de la Commune en matière de développement urbain et de conformité aux prescriptions des documents supra communaux.

#### **Ces OAP concernent les secteurs suivants :**

- Notre Dame de la Mer : 5 parcelles urbanisables ; rectification de l'alignement de voirie et constitution de haies plantées
- Les Coutumes : 1 parcelle urbanisable
- Les Coursières- La Haie de l'Ecu : 1 parcelle urbanisable ; élargissement de voiries ; création d'une « voie douce » ; constitution de réserve foncière ; création de haie plantée
- La Haie de Béranville : 11 parcelles urbanisables ; élargissement de voiries ; création d'une « voie douce » ; création de haies plantées

## CADRE LEGAL ET REGLEMENTAIRE

### Lois

Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbain (SRU) Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (LH) ; décret d'application 2004-531

Loi « Grenelle 1 » du 3 août 2009 relative à la lutte contre le changement climatique Loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'Environnement

Loi ALUR ; décret de décembre 2015.

#### o Code de l'Environnement

*Articles L-123-1 et suivants relatifs aux choix retenus pour l'élaboration du PADD*

*Article L-123-2 : définition des seuils d'urbanisation)*

*Article L-123-12-1 : définition des indicateurs de suivi de l'application du PADD*

*Articles R.123-1 et suivants*

#### o Code de l'Urbanisme

*Article L.151-16*

*Article L.153-41*

*Article L.101-1 relatif aux compétences des Collectivités territoriales*

*Article L.101-2 relatif aux équilibres du développement durable*

*Article L.153-16 et suivants relatifs à la consultation des PPA*

*Article R.123-1 fixant la composition des pièces du PLU -*

*Article R.123-19 relatif à l'approbation du PLU*

#### o Code général des Collectivités territoriales

*Articles L.5211-2, L.2122-18, L.2122-20 et suivants*

#### o Actes administratifs spécifiques

*Délibération du Conseil municipal du 24 novembre 2014 prescrivant l'élaboration du PLU de JEUFOSSE*

## DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Par décision en date du 18 juillet 2017 (EI n° 7000098/78), Madame la Présidente du Tribunal administratif de Versailles m'a désigné en tant que commissaire-enquêteur chargé de diligenter l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de JEUFOSSE.

## RENCONTRES AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE ET VISITES DE TERRAIN

Une première rencontre a été organisée le 4 septembre en Mairie de JEUFOSSE, en présence de Mme le Maire (Mme HUAN). Ce premier contact m'a permis de prendre connaissance du dossier et de son historique. Cette réunion a été suivie d'une visite des points particuliers de la commune, principalement ceux concernés par les OAP, accompagné par Mme le Maire.

Le 9 octobre, une réunion a été organisée en ma présence, en Mairie, rassemblant, notamment, le représentant de la DDT des Yvelines (M. NIGON) et du Bureau d'études en charge de l'élaboration du dossier (M. AVICE).

Cette rencontre commune a permis, en particulier, de fixer le calendrier définitif de l'enquête publique et de mes permanences.

J'ai remis et commenté le 12 décembre mon procès-verbal de synthèse des observations recueillies en Mairie de JEUFOSSE. Cette rencontre a été l'occasion de nombreux échanges et a permis d'anticiper les réponses à apporter aux avis et observations formulés au cours de l'enquête.

## COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE

Le dossier mis à la disposition du Public pendant toute la durée de l'enquête comprenait les documents suivants :

- ✓ Délibération du Conseil municipal et arrêté 2017/46 du 20 octobre 2017
- ✓ Rapport de présentation
- ✓ Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- ✓ Description des OAP
- ✓ Règlement du PLU
- ✓ Plans de zonage du PLU – règlement graphique
- ✓ Plan des servitudes d'utilité publique
- ✓ Fiches des servitudes d'utilité publique
- ✓ Fiches de présentation des sites naturels
- ✓ Plans des réseaux eau potable
- ✓ Plan de zonage d'assainissement
- ✓ Aléa « instabilité des fronts rocheux » dossier CEREMA
- ✓ Fiche sur les risques d'exposition au plomb
- ✓ Avis et réponses des personnes publiques associées (PPA)
- ✓ Porter à connaissance et évaluation environnementale
- ✓ Registre des observations recueillies au cours de la phase de concertation préalable

Cette composition était conforme aux prescriptions de l'article R.123-1 du code de l'Urbanisme.

***Ces documents étaient également consultables au niveau du site internet de la mairie de JEUFOSSE***

Il est considéré que l'ensemble des informations ainsi mises à disposition du Public étaient de nature à éclairer ce dernier de façon complète et objective sur les principes et les choix liés au futur PLU de la commune de JEUFOSSE



## CONSULTATION ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Les Autorités et Services suivants, rendus destinataires du projet de PLU par envoi en date du 6 juillet 2017, ont fait parvenir leurs observations dans les délais réglementaires :

**Agence régionale de la Santé (ARS)** : Avis favorable

**DRIEE Ile-de-France** : Service agissant pour le compte de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) ; voir chapitre ci-après.

**Etat-major zone de défense de Paris** : Précision sur l'adresse du gestionnaire de la servitude radioélectrique

**Institut national de l'Origine et de la Qualité (INAO)** : Pas d'observations

**CDPENAF** : Souligne l'effort de construction au sein de l'enveloppe urbaine et prend acte des possibilités d'extension

**CRPF Ile-de-France et Centre Val de Loire**: Demande d'ajouts de deux mentions au niveau du PADD ; en outre :

- La zone EBC devrait figurer au PLU ainsi que son évolution par rapport au POS
- Les espaces boisés sont à classer en priorité en zone N
- Le classement en EBC doit être utilisé de façon circonstanciée
- Préserver les accès aux massifs boisés pour les transports de produits forestiers
- Mentionner les itinéraires de transport de bois ronds dans le document d'urbanisme.
- Ne pas mentionner les opérations de défrichement au niveau des règlements d'urbanisme sur les types d'occupation du sol interdits ou soumis à des conditions spéciales

**ATENA 78** : Manque de temps pour apprécier l'ensemble du dossier. Pas d'avis défavorable à exprimer.

**Département des Yvelines** : Constate que le contenu et les objectifs du PADD et du PLU sont en cohérence avec les orientations départementales.

- Demande de précision en matière d'habitat au niveau des OAP
- Les aménagements affectant une voirie départementale doivent être étudiés en concertation avec les services départementaux

**Région Ile-de-France** : Projet de PLU conforme aux orientations du SDRIF, en particulier en ce qui concerne la protection des milieux naturels et l'extension de l'habitat dans le tissu urbain existant

**Préfecture des Yvelines. DDT**

- Vérifier que les OAP sont compatibles avec les capacités des équipements publics existants.
- Maintien de la parcelle 146 en zone agricole afin de ménager un espace non urbanisé entre les hameaux des « Coutumes » et de la « Haie de l'Ecu »
- Préciser dans le règlement l'interdiction des panneaux photovoltaïques au sol
- Mentionner au niveau du règlement le secteur non constructible dans la zone de protection de 50 m des lisières des massifs forestiers de plus de 100 ha ; le caractère de « site urbain constitué » de la zone Ua doit être explicité.
- Cartographier l'ensemble des zones humides au niveau du plan de zonage et indiquer les mesures de protection de celles-ci afin de faciliter la compatibilité du projet avec le SDAGE
- Intégrer les normes du PDUIF sur le stationnement des vélos
- Ajouter la notice de présentation et le règlement du PPRI au projet de PLU
- Limitation d'un taux de fuite gravitaire à 2l/s/ha pour une pluie décennale, à indiquer au sein des OAP
- Préciser le devenir de l'ER n°9
- Intégrer le principe d'inconstructibilité d'une longueur de 75 m de part et d'autres de l'axe des RGC ; annexer l'étude permettant l'extension de l'aciérie et la réhabilitation de l'ancienne laiterie
- Mentionner les listes nationales relatives aux travaux sur les zones Natura 2000
- N'autoriser, en zone A, que les habitations destinées au logement des exploitants agricoles
- Indiquer que les constructions liées à l'activité forestière ne sont pas autorisées en zone A
- Lever la protection EBC autour de certaines emprises de transport
- Reprendre la liste et les plans des servitudes d'utilité publique
- Compléter le projet de PLU par le périmètre minier de STORENGY
- Mentionner d'éventuels zones de sensibilité archéologique
- Annexer l'arrêté relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre et la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles

- Intégrer les servitudes relatives autour des canalisations de transport de matières dangereuses

**ONF** : Ne gère pas de forêt sur le territoire communal donc n'émet pas d'avis

**RTE** :

- Informer les tiers concernés des servitudes spécifiques
- Adapter les zones EBC aux servitudes liées aux réseaux de transport
- Demande de diverses adaptations au niveau du règlement concernant les zones Np et Ux

**SNCF** : Modification des coordonnées du service gestionnaire des servitudes et intégration de fiches techniques qui devront être annexées au PLU, au niveau des SUP

**TOTAL** : La canalisation LE HAVRE NANGIS ne traverse pas la commune

**VNF** :

- Le PLU doit prendre en considération le principe d'autorisation préalable de toute occupation privative, de tout rejet et prise d'eau et de tous travaux effectués sur le domaine relevant de VNF
- La voie d'eau doit être zonée
- Le chenal doit être interdit à tout aménagement en dehors de ceux relevant de la responsabilité de VNF

**GRT Gaz** : Dispositions spécifiques liées à la création d'ERP et d'IGH

## AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Par courrier en date du 7 juillet 2017, la Commune de JEUFOSSE a saisi la MRAe sur son projet de PLU.

Par courriel en date du 3 novembre 2017, la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile de France a indiqué que la DRIEE d'Ile de France, agissant pour le compte de cette Mission, avait été saisie sur le projet de PLU le 12 juillet 2017, conformément aux dispositions de l'article R.104-21 du code de l'Urbanisme.

Aucun avis n'ayant été formulé dans le délai réglementaire de trois mois (article R.124-25 du même code), la Mission a produit une note d'information relative à l'absence d'observations sur le projet de PLU

## BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

Par délibération en date du 24 novembre 2014, le Conseil municipal a décidé d'engager une procédure de concertation publique avec les habitants, les associations locales et les personnes concernées, pendant la phase d'élaboration du projet de PLU et jusqu'à l'approbation de celui-ci par le Conseil.

Cette décision s'est traduite par :

- La publication, au sein du bulletin municipal, de toute information relative à l'élaboration du futur document d'urbanisme
- La mise à disposition du Public d'un registre destiné à recueillir les observations
- La mise à disposition du Public, en Mairie, des différents documents du dossier d'élaboration du projet de PLU
- L'organisation de réunions publiques d'information (5 juillet et 12 décembre 2016)
- L'organisation de réunions avec les PPA intéressées (8 avril et 28 novembre 2016)

Le registre mis à la disposition du Public en Mairie a permis de recueillir **17 avis ou observations**

Il est considéré que les actions ainsi mises en œuvre ont efficacement contribué à l'appropriation du projet de PLU par le public concerné et bien préparé en amont la phase d'enquête publique

## AFFICHAGE ET PUBLICITE DE L'ENQUÊTE

L'avis rectificatif d'enquête publique (copie en annexe) a été affiché sur l'ensemble des panneaux d'informations municipales du 4 novembre au 5 décembre 2017 inclus

Les parutions légales sont indiquées par le tableau ci-après :

<b>Courrier de MANTES</b>	<b>Le Parisien</b>
18 octobre 2017	19 octobre 2017
8 novembre 2017	8 novembre 2017

Les attestations de parution figurent en annexe du présent rapport

Il est considéré que les actions d'information préalable du Public sur le déroulement de l'enquête ainsi mise en œuvre sont conformes aux dispositions de l'article R.123-11 et n'appellent pas d'observations particulières

## PERMANENCES

Elles se sont déroulées selon le calendrier suivant :

- Samedi 4 novembre 2017 de 9h à 12h
- Lundi 13 novembre 2017 de 15h à 18h
- Mercredi 22 novembre 2017 de 14h à 17h
- Mardi 5 décembre 2017 de 15h à 18h

Ces permanences se sont tenues dans l'enceinte de la salle du Conseil de la commune de JEUFOSSE, et les conditions matérielles accordées n'appellent pas de remarques.

Les permanences n'ont donné lieu à aucun incident et les échanges avec les visiteurs ont été tout à fait cordiaux et constructifs.

## REUNION PUBLIQUE AU COURS DE L'ENQUÊTE

Je n'ai pas jugé utile d'en organiser, en raison de la prise en compte des facteurs suivants :

- 1) Le processus de concertation préalable appliqué par la municipalité lors de la phase d'élaboration du projet de PLU a permis aux populations concernées d'être convenablement informées des divers aspects de ce projet, en particulier par le biais de deux réunions publiques à caractère thématique ou général qui ont réuni un effectif significatif de participants.
- 2) Les quatre permanences organisées en mairie (dont une un samedi) ont permis de recevoir dans des conditions correctes l'ensemble des habitants qui se sont déplacés, peu nombreux, à ces occasions.

## AVIS RECUEILLIS DE LA PART DU PUBLIC

Pendant toute la durée de l'enquête, en conformité avec les dispositions de l'article R.123-9 du code de l'Urbanisme, un registre « papier » a été mis à la disposition du Public aux heures ouvrables de la mairie.

Les avis pouvaient également être déposés par courriel à l'adresse suivante :

[mairie.jeufosse@orange.fr](mailto:mairie.jeufosse@orange.fr)

Le recensement des avis exprimés par ces deux voies s'établit comme suit :

9 observations consignées sur le registre « papier », **en totalité au cours de mes permanences**

1 avis adressés par voie électronique

5 courriers ou dossiers écrits adressés par voie postale ou remis au cours de mes permanences en annexe des remarques consignées sur le registre

Cette faible mobilisation peut s'expliquer par les facteurs suivants :

- Les modifications de zonage projetées sont en nombre limité donc n'impactent qu'un effectif réduit de populations concernées
- Le Public s'était déjà manifesté au cours de la phase de concertation préalable (cf chapitre précédent) et n'a pas jugé utile de réitérer ses démarches ; il va de soi que je ne prends en compte que les avis strictement déposés lors de la présente enquête

**L'ensemble de ces avis ou remarques est mentionné et résumé ci-après, par ordre chronologique :**

**• 4 novembre 2017**

M. Alain GROULT, représentant son fils propriétaire de la parcelle AB 184 dépose un courrier (signé Alexandre GROULT) annexé au registre ; cette parcelle, titulaire d'un permis de construire, est enclavée entre deux parcelles urbanisées (183 et 201) et dispose de tous les réseaux en façade.

Il demande que cette parcelle soit rendue constructible

M Sven ROUSSELIN et Mme Laure BROECKS s'inquiètent des conséquences du projet de création d'un élevage avicole au niveau de la parcelle 72 ; ils demandent l'implantation de cet élevage en un autre emplacement plus isolé afin d'en éloigner les nuisances

**• 13 novembre 2017**

M. Brice NAUROY sollicite un échange foncier entre les parcelles 104 et 105 ; un document explicatif de cet échange est annexé au registre

M. Alain GROULT expose la situation de la parcelle 20 (hameau ND de la Mer), vendue et faisant l'objet d'une demande de permis de construire. La validité du certificat d'urbanisme afférent à cette parcelle expirant en juin 2018, il demande que ce terrain, constructible dans le cadre du POS actuel, soit maintenu intégralement en zone Ah.

**• 22 novembre 2017**

M. Didier BREBION demande tout d'abord que la parcelle 149 soit rendue constructible puis, dans un second temps, renonce à cette demande en la remplaçant par le souhait que soit rendue constructible la parcelle 150 contiguë à son exploitation et occupée par un verger.

**• 4 décembre 2017**

Par courriel, Mmes LIRA & PIRES font parvenir un document explicatif de leur demande visant à classier en zone Ua une autre partie des parcelles 103 et 95



**• 5 décembre 2017**

M. Louis MINGUET remet copies (annexées au présent registre) des courriers suivants adressés à la municipalité :

*2 août 2016* : les propriétaires de parcelles dont la classification est appelée à changer entre le POS et le futur PLU n'ont pas été individuellement avisés.

La Municipalité n'a pas usé de son droit de constituer des réserves foncières pour de futurs aménagements collectifs

*5 novembre 2015* : demande de constitution d'un îlot « vert » au cœur du hameau de « La Haie de Béranville » afin d'aménager un espace ludique.

Demande de création de voies de circulation « douces » (piétons, vélos), en accotement des voiries existantes, afin de relier le pôle de « La Haie de l'Ecu » aux hameaux de « La Haie de Béranville » et de « Notre Dame de la Mer »

Est joint à cette demande une lettre-circulaire en forme de pétition signée par 163 habitants de la Commune pour appuyer cette revendication

M. Louis MINGUET regrette des « manquements administratifs et de transparence » en ce qui concerne les points suivants :

- l'affichage préalable de la réunion du Conseil municipal du 15 mars n'a pas été effectué

- le nombre de nouveaux foyers d'habitation, initialement fixé à 33, est ensuite passé à 50 sans concertation ni affichage du compte rendu.

M. MINGUET remet copie de 3 compte rendus du Conseil municipal (15 mars, 12 avril et 26 juin 2017), annexés au présent registre

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE REMIS AU MAÎTRE D'OUVRAGE****1) Questions et remarques exprimées par le Public**

**Question n°1 :** M. Alain GROULT (représentant son fils Alexandre GROULT) demande que la parcelle AB 184, titulaire d'un permis de construire et située entre deux parcelles urbanisées, soit rendue constructible.

**Question n°2 :** M. ROUSSELIN et Mme BROEKS s'inquiètent des conséquences, pour le voisinage, résultant de la création d'un élevage avicole en lisière du hameau « La Haie de Béranville » ; ils souhaitent que ce projet soit implanté dans un lieu plus isolé.

**Question n°3 :** M. NAUROY propose un échange foncier entre les parcelles 104 et 105

**Question n°4 :** M. Alain GROULT demande que la parcelle 20 soit maintenue intégralement en zone Ah car la validité du certificat d'urbanisme en cours expire en juin 2018

**Question n° 5 :** M. Alain BREBION demande la constructibilité de la parcelle 150 contiguë à son exploitation agricole

**Question n°6 :** Mmes LIRA et PIRES demandent la classification en zone Ua d'une partie des parcelles 103 et 95.

**Question n°7 :** M. MINGUET déplore que les propriétaires des parcelles affectées par un changement de classification entre le POS et le futur PLU n'aient pas été avisés individuellement

**Question n°8 :** M. MINGUET regrette que la Municipalité n'utilise pas le principe de constitution de réserves foncières afin d'y implanter de futurs équipements publics

**Question n°9 :** M.MINGUET milite pour que soit créée une voie de circulation « douce », en accotement des voiries existantes, afin de relier de façon sécuritaire le pôle administratif central aux hameaux « La Haie de Béranville » et « Notre Dame de la Mer »

**Question n°10 :** M. MINGUET demande que soit préservé un « ilot vert » au cœur du hameau « La Haie de Béranville » afin d'aménager un espace ludique

**Question n°11 :** M. MINGUET s'étonne que le nombre de foyers supplémentaires induit par le projet de PLU soit passé de 33, estimation initiale à 50 sans concertation.

## 2) Observations formulées par les PPA

**Question n°12** : Le CRPF souhaite que les espaces EBC soit en priorité classifiés en zone N afin de ne pas figer les exploitations forestières.

**Question n°13** : Le CRPF demande que soient assurés les itinéraires d'accès aux massifs boisés pour les transports de produits forestiers

**Question n°14** : Le Département 78 souhaite des précisions supplémentaires au niveau des futurs habitats programmés par les OAP.

**Question n°15** : La DDT demande le maintien de la parcelle 146 en zone agricole afin de préserver une coupure non urbanisée entre deux hameaux

**Question n°16** : La DDT demande de cartographier l'ensemble des zones humides afin de faciliter la compatibilité du PLU avec le SDAGE

**Question n°17** : La DDT s'interroge sur le devenir de l'ER 9

**Question n°18** : La DDT demande la levée de la classification EBC autour des infrastructures de transport aériennes, terrestres et souterraines ainsi que l'intégration des servitudes correspondantes.

**Question n°19** : VNF demande le zonage de la voie d'eau

**MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

Les réponses du Maître d'ouvrage à chacune des questions sont en police de caractère **bleue**

Les appréciations du commissaire-enquêteur sont en police de caractère **rouge**

**Question n°1** : M. Alain GROULT (représentant son fils Alexandre GROULT) demande que la parcelle AB 184, titulaire d'un permis de construire et située entre deux parcelles urbanisées, soit rendue constructible.

**Monsieur Alexandre Groult bénéficie d'un permis de construire.**

**La commission propose de classer cette parcelle en zone UA au détriment de la zone Ah**

**Accord sur ce principe ; l'urbanisation de cette parcelle ne remet pas en cause les orientations du SDRIF et permet à l'intéressé de bénéficier d'un permis de construire déjà acquis**

**Question n°2** : M. ROUSSELIN et Mme BROEKS s'inquiètent des conséquences, pour le voisinage, résultant de la création d'un élevage avicole en lisière du hameau « La Haie de Béranville » ; ils souhaitent que ce projet soit implanté dans un lieu plus isolé.

**Le projet d'élevage avicole n'est pas d'actualité. La commission ne propose pas de changement du PLU.**

**Ce point ne relève pas du périmètre de compétence de la présente enquête ; toutefois, si ce projet se concrétisait, l'élevage en question gagnerait à être implanté dans un secteur compatible avec le PLU, le plus éloigné possible des foyers d'habitation.**

**Question n°3** : M. NAUROY propose un échange foncier entre les parcelles 104 et 105

**C'est un problème entre les propriétaires. La commission ne propose pas de changement du PLU.**

**Accord sur ce principe ; les parcelles en cause ont une classification voisine (Na et Nh)**

**Question n°4** : M. Alain GROULT demande que la parcelle 20 soit maintenue intégralement en zone Ah car la validité du certificat d'urbanisme en cours expire en juin 2018

**La commission propose que la pointe sud de la parcelle soit classée en zone Ah au détriment de la zone Aa**

**Accord sur ce principe ; attention toutefois à respecter les orientations des documents supra communaux qui s'opposent à la continuité du bâti entre deux hameaux. En particulier, la parcelle 185 devra demeurer en zone Aa**

**Question n° 5** : M. Didier BREBION demande la constructibilité de la parcelle 150 contiguë à son exploitation agricole

**Il n'est pas envisageable de rendre cette parcelle constructible(dès ?)lors que le hameau des Coursières ne l'est pas. Toutefois, pour permettre une extension du bâtiment existant vers le sud, la parcelle 150 sera classée en zone Ah au détriment de la zone Aa**

**Initialement, M. BREBION sollicitait la faculté de rendre constructible la parcelle 149, ce qui n'aurait pas été autorisé pour la raison évoquée au point précédent. En revanche, la parcelle 150, contiguë à son exploitation agricole et actuellement occupée par un verger, peut être classifiée en zone Ah.**

**Question n°6** : Mmes LIRA et PIRES demandent la classification en zone Ua d'une partie des parcelles 103 et 95.

**La commission propose d'agrandir la zone Ua seulement sur la parcelle 95 pour 800 m<sup>2</sup>, au détriment de la zone Na.**

**Accord sur le principe d'ajouter 800 m<sup>2</sup> constructible au profit de la parcelle 103 afin d'harmoniser la délimitation du zonage de ce secteur.**

**La parcelle 95, enclavée, doit rester en zone Na, y compris sa servitude d'accès ; en effet, son urbanisation serait en contradiction avec la préservation d'un cœur d'lot « vert » au sein de ce hameau**

**Question n°7 :** M. MINGUET déplore que les propriétaires des parcelles affectées par un changement de classification entre le POS et le futur PLU n'aient pas été avisés individuellement

**Contrairement aux informations que détient Monsieur Minguet, tous les foyers de Jeufosse ont reçu un bulletin spécial—dans les boîtes aux lettres et une information était déposée sur le site internet de la mairie.**

**Dont acte ; toutefois, une information personnalisée des propriétaires concernés (au demeurant en nombre limité) aurait été souhaitable.**

**Question n°8 :** M. MINGUET regrette que la Municipalité n'utilise pas le principe de constitution de réserves foncières afin d'y implanter de futurs équipements publics

**L'emplacement réservé n°9 est prévu pour cela.**

**Accord sur ce principe ; les réserves foncières ne doivent pas être multipliées mais n'être constituées que pour des projets clairement identifiés et susceptibles d'être menés à bien selon un échéancier déterminé.**

**Question n°9 :** M. MINGUET milite pour que soit créée une voie de circulation « douce », en accotement de la voirie existante, afin de relier de façon sécuritaire le pôle administratif central aux hameaux « La Haie de Béranville » et « Notre Dame de la Mer »

**L'emplacement réservé n° 7 est prévu pour créer une liaison douce entre la Haie de l'ECU et la Haie de Béranville. Il n'est pas nécessaire de créer une liaison douce entre Notre-Dame-de-la-Mer et la Haie de Béranville puisqu'il existe déjà un chemin peu fréquenté reliant ces deux hameaux.**

**La création d'une voie de circulation « douce », en accotement de la voirie existante, reliant le pôle administratif central au hameau « La Haie de Béranville » - le plus peuplé- représente un projet structurant et fédérateur d'aménagement de la commune dont j'ai déjà souligné la topographie complexe.**

**J'ai personnellement constaté qu'aucun écolier, dans la situation actuelle, n'empruntait la voirie actuelle, peu sécurisante, pour des déplacements en vélo ou par marche. La réalisation du projet serait de nature à modifier les habitudes**

**Une recommandation sera édictée afin de réaliser ce projet dans les meilleurs délais, compatibles cependant avec les ressources budgétaires susceptibles d'être mobilisées à cet effet par la Commune.**

S'agissant d'une seconde voie « douce » reliant le pôle central au hameau « Notre Dame de la Mer », celle-ci apparaît nettement moins prioritaire, pour des raisons de moindre effectif de populations concernées (et donc des utilisateurs potentiels), et par l'existence d'un cheminement – quoique très allongé – traversant « Les Coutumes » et « Les Gravier »

La création de cette seconde voie « douce » ne nécessiterait toutefois que l'aménagement d'un linéaire d'environ 300 m entre le carrefour situé à la pointe nord de la parcelle 146 et celui du chemin de BLARU aux Gravier.

Il s'agit d'un projet à étudier et à envisager sur le long terme ; je n'émet pas de recommandation en ce sens.

**Question n°10** : M. MINGUET demande que soit préservé un « ilot vert » au cœur du hameau « La Haie de Béranville » afin d'aménager un espace ludique

**Il y a déjà un espace ludique à la Haie de l'Ecu.**

**Certes mais un second espace de loisirs de proximité et de plus grande surface n'est pas une perspective inenvisageable. Evidemment, la réalisation du projet évoqué par la question n° 9 lui enlève une bonne part de son intérêt.**

**Cependant, le devenir de ce vaste espace de plusieurs hectares ainsi préservé en cœur du hameau le plus peuplé devra faire l'objet de précisions quant à son futur aménagement. Une recommandation sera émise en ce sens**

*Plusieurs options sont envisageables, telles que la classification en zone Uj de l'ensemble des fonds des parcelles construites et /ou création d'une « coulée verte » accueillant des équipements sportifs et de loisirs complémentaires à ceux de « La Haie de l'Ecu »*

**Question n°11** : M. MINGUET s'étonne que le nombre de foyers supplémentaires induit par le projet de PLU soit passé de 33, estimation initiale à 50 sans concertation.

**Ça a été annoncé pendant le 2<sup>ème</sup> débat sur le PADD lors du conseil municipal du 15 mars 2017.**

**Dont acte ; la procédure de concertation préalable décrite précédemment, semble avoir été menée dans des conditions suffisantes.**

### **Cas particulier du hameau « Le Village »**

Aucune contribution n'a été apportée par les habitants du hameau « Le Village », non affecté, il est vrai, par les OAP du projet de PLU.

Ce hameau est dépourvu de capacités d'extension compte-tenu de sa situation géographique « coincée » entre la Seine, les voies de circulation routière et ferroviaire, et le coteau de la vallée.

Il serait regrettable que ce hameau, très isolé du reste de la Commune, se considère comme laissé pour compte dans le cadre du projet de PLU.

Il ne s'agit pas de recommandations (car pas d'avis exprimés) mais je préconise les dispositions suivantes :

- Maintenir et tenir en l'état, de la meilleure façon possible, les liaisons directes (pas forcément routières) avec « La Haie de l'Ecu » et « La Haie de Béranville »
- Permettre les transformations ou la requalification d'habitats existants afin d'accueillir de nouveaux habitants

### **Observations formulées par les PPA**

**Question n°12** : Le CRPF souhaite que les espaces EBC soit en priorité classifiés en zone N afin de ne pas figer les exploitations forestières.

**Non, car le SDRIF demande que les espaces boisés soient protégé**

**La quasi-totalité du massif boisé situé sur le coteau en rebord du plateau bordant la vallée de la Seine, ainsi que le long de l'ex RN 13 est classifiée EBC hormis quelques parcelles isolées (54, 203, 161, 164) de faible superficie.**

**La classification EBC est certes extrêmement protectrice, s'agissant d'un massif boisé d'intérêt paysager et écologique remarquable.**

**Toutefois, l'activité forestière et sylvicole au niveau des parcelles autorisées doit être garantie, dans le respect du règlement spécifique afférent à ce foncier.**



**Question n°13** : Le CRPF demande que soient assurés les itinéraires d'accès aux massifs boisés pour les transports de produits forestiers

**Les accès ne sont pas classés en EBC.**

**Bien entendu ; cela répond à la préoccupation exprimée.**

**Question n°14** : Le Département 78 souhaite des précisions supplémentaires au niveau des futurs habitats programmés par les OAP.

**Dans les OAP, une densité minimale de logements est déjà imposée sur les secteurs promis au développement de l'habitat, pour faciliter l'interprétation des orientations d'aménagement et de programmation.**

**Dont acte ; pas d'observations particulières**

**Question n°15** : La DDT demande le maintien de la parcelle 146 en zone agricole afin de préserver une coupure non urbanisée entre deux hameaux

**La parcelle 146 n'est pas constructible. Son classement en Ah est justifié car un certificat d'urbanisme et un permis de construire ont été accordés sur ce terrain.**

**Accord ; toutefois, mes remarques énoncées à la question n°4 s'appliquent pour ce cas de figure en soulignant que l'urbanisation de la partie de cette parcelle située en bordure de voirie n'est pas conforme aux orientations générales concernant la préservation de la séparation des hameaux.**

**Les dérogations à ce principe doivent rester exceptionnelles et ne s'appliquer qu'à des situations bien particulières (CU et permis de construire déjà délivrés)**

**Question n°16** : La DDT demande de cartographier l'ensemble des zones humides afin de faciliter la compatibilité du PLU avec le SDAGE

**Il est prévu qu'elles apparaissent sur un plan séparé.**

**Bien noté ; cela participe à la lisibilité de ce point important.**

**Question n°17** : La DDT s'interroge sur le devenir de l'ER 9

**Celui-ci sera précisé : « installation d'intérêt général en lien avec l'école, la salle des fêtes ou la mairie »**

**Bien noté**

**Question n°18** : La DDT demande la levée de la classification EBC autour des infrastructures de transport aériennes, terrestres et souterraines ainsi que l'intégration des servitudes correspondantes.

**Il est prévu d'apporter toutes les modifications demandées par la DDT au sujet des servitudes.**

**Question n°19** : VNF demande le zonage de la voie d'eau

**Les limites seront précisées sur le plan définitif, en prolongeant les zones adjacentes sur l'emprise de la voie d'eau.**

**Bien noté pour les deux questions**

*D'autres observations ou demandes ont été formulées par les PPA (cf chapitre spécifique qui en établit le recensement le plus exhaustif possible)*

*Celles-ci portent sur des demandes d'ajouts ou d'intégration de dispositions administratives ou opérationnelles au niveau du plan de zonage et du règlement d'urbanisme.*

**Par ailleurs, une réunion tenue le 9 octobre 2017 en mairie de JEUFOSSE a évoqué l'ensemble des remarques et observations formulées par les PPA ainsi que les positions arrêtées par le Maître d'ouvrage vis-à-vis de celles-ci (Compte-rendu établi par le bureau d'études AVICE, en charge de l'élaboration du dossier de projet du PLU)**

*Il est entendu, dans ces conditions, que je n'ai retenu, au niveau du procès-verbal de synthèse, que les remarques qui me paraissaient majeures et devant faire l'objet de questions formelles au Maître d'ouvrage (8 au total).*

**DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**

Le projet de PLU de la Commune de JEUFOSSE, soumis à la présente enquête publique vise à planifier un développement maîtrisé de l'habitat et de la démographie de ce territoire.

Les prévisions de croissance prévues par ce nouveau document d'urbanisme sont établies sur la base de 1,4 %/an pendant 15 ans, ce qui nécessite la création d'une cinquantaine de nouveaux foyers d'habitation répartis sur 20 parcelles à urbaniser, situées dans la trame déjà bâtie des différents hameaux qui composent la topographie du territoire communal.

Ces perspectives de développement sont parfaitement conformes aux prescriptions des documents supra communaux d'urbanisme, en particulier le SDRIF.

Elles permettent par ailleurs, d'une part, d'assurer le renouvellement et l'accroissement mesuré des populations et, d'autre part, de pérenniser les services publics locaux, en particulier l'école communale.

Il convient de souligner que le passage du POS actuellement en vigueur et le futur PLU restitue davantage de foncier à vocation agricole qu'il n'en consomme. A ce sujet, la CDPENAF, habituellement plutôt réservée en matière d'urbanisme concernant les zones rurales, fait l'éloge de l'effort de construction planifié au sein de l'enveloppe urbaine existante.

L'ensemble des zones naturelles protégées (NATURA 2000, massif boisé EBC, points de vue remarquables) est intégralement préservé et ne subit aucune altération.

Le projet de PLU prévoit la création d'une voie de circulation « douce » permettant de relier le hameau le plus peuplé au pôle administratif central regroupant les différents services publics (Ecole, bibliothèque, salle des fêtes, équipements sportifs) ; il s'agit d'une opération structurante et fédératrice qu'il convient de réaliser dès que possible et qui a recueilli l'adhésion d'une grande partie de la population.

Il est permis d'envisager, à terme plus lointain, que l'ensemble des hameaux qui composent la commune de JEUFOSSE soient reliés entre eux par un réseau de voies « douces », perspective qui, outre les aspects liés à la sécurité, renforcerait son unité et son image.

La présente enquête publique – qui faisait suite à la procédure de concertation préalable – n'a donné lieu qu'à un nombre extrêmement limité d'avis de la part du Public.

Sans surprise, s'agissant de ce type de consultation, les demandes exprimées concernent la requalification de fonciers agricoles en terrains constructibles ou de « rectifications de frontières » de certaines parcelles.

Le Maître d'ouvrage ne réserve une suite favorable à ces requêtes qu'au regard des situations suivantes :

- Construction en cours ou ayant déjà obtenu les certificats d'urbanisme et permis de construire (3 cas)
- Urbanisation de « dents creuses » ou de parcelles immédiatement contiguës à une exploitation agricole (2 cas)

Les PPA consultées ont globalement rendu un avis favorable sur le projet de PLU, assorti de remarques mineures ou de demandes d'ajouts ou d'intégration de dispositions administratives ou opérationnelles au niveau du plan de zonage et du règlement d'urbanisme.

Le Maître d'ouvrage, à une exception près dûment motivée, prendra en considération ces observations au niveau de la version définitive du PLU.

***De ce qui précède et considérant que :***

- **Le projet de PLU est conforme aux orientations prescrites par les documents supra communaux d'urbanisme, en particulier le SDRIF et le SCOT du Mantois**
- **Le projet de PLU ne consomme aucune superficie supplémentaire de foncier à vocation agricole**
- **Le projet de PLU, afin de planifier une croissance démographique nécessaire à la pérennité des services publics locaux, ne prévoit d'urbaniser que des surfaces situées au sein de la trame urbaine existante et en nombre limité.**
- **Le projet de PLU assure la préservation et l'intégrité des espaces remarquables en matière de patrimoine paysager et écologique.**
- **Le projet de PLU n'a pas soulevé d'objections de la part du Public hormis des demandes liées à des situations individuelles et, au contraire, a fait l'objet d'une contribution positive sur un projet structurant.**
- **Le projet de PLU a recueilli des avis globalement favorables de la part des PPA, sous réserve de la prise en considération de remarques mineures acceptées par la Maître d'ouvrage**

*J'émetts l'avis suivant :*

## **FAVORABLE**

*Assorti des deux recommandations suivantes :*

- **RECOMMANDATION N°1 :** Le Maître d'ouvrage prendra les dispositions utiles afin de réaliser, dès que possible, la voie de circulations « douces » entre les hameaux « La Haie de Béranville » et « La Haie de l'Ecu »
- **RECOMMANDATION N°2 :** Le Maître d'ouvrage veillera à déterminer le devenir et l'aménagement du cœur d'ilot « vert » situé au hameau « La Haie de Béranville ».

*Fait à Saint Germain en Laye le 22 décembre 2017*

**Michel GENESCO**

**Commissaire-enquêteur près le TA de Versailles**

## **ANNEXES**

- **Délibération du Conseil municipal du 30 juin 2016 adoptant la procédure d'élaboration du PLU**
  
- **Arrêté 2017/46 prescrivant l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU**
  
- **Avis d'insertions des annonces légales**
  
- **Affiche d'information (2<sup>ème</sup> avis)**