Mairie de Jouars-Pontchartrain
Courrier arrivé
29 OCT. 2019
N° 2776

COMMUNE DE JOUARS-PONTCHARTRAIN (YVELINES)

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique du 26 aout au 27 septembre 2019

Commissaire enquêteur : Georges-Michel Brunier

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

octobre 2019

SOMMAIRE

1 OBJET DE L'ENQUETE 3
1.1 situation 3
1.2 objet de l'enquête 3
1.3 cadre juridique 3
1.4 principaux acronymes et abréviations 4
2 ORGANISATION DE L'ENQUETE 6
2.1 désignation, du commissaire enquêteur 6
2.2 modalités de l'enquête 6
2.3 publicité de l'enquête 6
2.4 documents mis à la disposition du public 7
2.5 réunion publique 8
2.6 prolongation de l'enquête 8
3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE 9
3.1 réunions préliminaires 9
3.2 visite du site 9
3.3 examen du dossier 10
3.4 avis des personnes publiques associées 12
3.5 avis de l'autorité environnementale 17
3.6 concertation préalable 18
3.7 contribution des associations 18
3.8 pétitions ou actions collectives 23
3.9 consultation de la Ville de Jouars-Pontchartrain 23
4 OBSERVATIONS DU PUBLIC 24
4.1 registre d'enquête 24
4.2 courriers 24
4.3 courriels 24
4.4 permanences du commissaire enquêteur 24
5 AVIS SUR LES OBSERVATIONS 29
5.1 généralités 29
5.2 observations à caractère général 29
5.3 observations sur le contenu du projet de modification 30
5.4 cas particuliers 37
5.5 conclusion 42
6 AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 44
7 ANNEXES ET PIECES JOINTES 50

1 OBJET DE L'ENQUETE

1.1 situation

L'enquête concerne le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Jouars-Pontchartrain (Yvelines).

1.2 objet de l'enquête

La ville de Jouars-Pontchartrain est organisée autour d'un bourg, traversé par la RD 912, (route de Paris, ex RN 12) et de 6 hameaux : Chennevières, la Richarderie, Jouars, les Mousseaux, la Dauberie et Ergal. Elle fait partie de la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines et est située dans le périmètre du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

La ville dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 juin 2012 et modifié le 20 décembre 2018 ; par une délibération en date du 31 octobre 2014, le Conseil municipal a décidé la mise en révision de ce PLU. Un bilan de la concertation et l'arrêt du projet révisé ont fait l'objet d'une délibération le 14 mars 2019.

La ville et ses hameaux se caractérisent par un domaine bâti constitué en grande majorité de maisons individuelles, avec un déficit de logements plus petits ; notamment la commue ne répond pas aux exigences légales en matière de logements sociaux. La révision est donc motivée par l'obligation de réaliser dans les prochaines années, pour répondre à la demande, un millier de logements plus petits, avec une majorité d'immeubles collectifs ou d'individuels groupés dans des programmes qui respecteront la mixité sociale par l'introduction de 30 à 50 % de logements sociaux.

Cet accroissement doit notamment se réaliser par la création de 7 secteurs (6 dans le bourg et un dans le hameau d'Ergal) soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sans porter atteinte à la zone agricole et aux espaces naturels. Les dispositions concernant les autres quartiers du bourg et les hameaux sont peu modifiées.

1.3 cadre juridique

1.3.1 – Article L153-31 du code de l'urbanisme :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La révision du PLU s'impose en application du 5ème alinéa de l'article ci-dessus, ce qui entraine ma mise en œuvre d'une procédure identique à celle requise pour l'élaboration du PLU, qui nécessite notamment une enquête publique.

1.4 principaux acronymes et abréviations

Le langage de l'urbanisme utilise de nombreux sigles, acronymes ou abréviations, que l'on trouvera dans le dossier d'enquête, les correspondances des personnes publiques associées à l'enquête et le présent rapport. On trouvera ci-dessous leur définition.

ALUR (loi) :	Accès au Logement et Urbanisme Rénové
ANC :	Assainissement Non Collectif
ARS :	Agence Régionale de Santé
CART :	Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires
CAUE :	Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
CDPENAF :	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CLE :	Commission Locale de l'Eau
COS	Coefficient d'Occupation des Sols
CREP :	Constat de Risque d'Exposition au Plomb
DDT :	Direction Départementale des Territoires
DIRIF :	Direction des Routes d'Ile-de-France
DRIEA :	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement
DRIEE IF :	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France
EBC :	Espace Boisé Classé
ENS :	Espace Naturel Sensible

ER :	Emplacement Réservé
ES :	Emprise au Sol
LLS :	Logements Locatifs Sociaux
MRAe :	Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP :	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD :	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PDIPR :	Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée
PFAC :	Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif
PLH :	Programme Local de l'Habitat
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
PNR :	Parc Naturel Régional
PNRHVC	Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse
POS :	Plan d'Occupation des Sols
PPA :	Personnes Publiques Associées
PRA :	Plan de Protection de l'Atmosphère
PRPDE :	Personne Responsable de la Production / Distribution de l'Eau
SAGE :	Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
SDA :	Schéma Directeur d'Assainissement
SDAGE :	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDRIF :	Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
SIAEP :	Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable
SIARNC :	Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Neauphle le Château
SPANC :	Service Public d'Assainissement Non Collectif
SRCACE :	Schéma Régional Climat Air et Energie
SRU (loi) :	Solidarité et Renouvellement Urbain
STAP :	Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine
SUC :	Site Urbain Constitué

2 ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1 désignation, du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a été désigné par la décision n° E19000071/78 du 13 juin 2019 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

Cette décision figure en annexe n° 1.

2.2 modalités de l'enquête

Dans son arrêté du 11 juillet 2019 Monsieur le Maire de Jouars-Pontchartrain a prescrit l'ouverture d'une enquête publique d'une durée de 33 jours dans la période du lundi 26 août au vendredi 27 septembre 2019 inclus.

Cet arrêté figure en annexe n° 2.

Ses principales dispositions sont les suivantes :

- durée de l'enquête : 33 jours consécutifs du lundi 26 août au vendredi 27 septembre 2019 inclus.
- lieu de consultation du dossier : mairie de Jouars-Pontchartrain, aux heures habituelles d'ouverture, ou par voie informatique sur le site internet de la commune.
- le commissaire enquêteur est à la disposition du public, en mairie de Jouars-Pontchartrain, aux dates et heures suivantes :
  mercredi 28 aout 2019, de 14 heures à 17 heures ;
  samedi 7 septembre 2019 de 9 heures à 12 heures ;
  vendredi 13 septembre de 9 heures à 12 heures ;
  mardi 17 septembre de 14 heures à 17 heures ;
  vendredi 17 septembre de 14 heures à 17 heures.

2.3 publicité de l'enquête

2.3.1 – publications dans la presse

- première parution :

le Parisien	mercredi 7 août 2019
Toutes les Nouvelles (éd. de Rambouillet)	mercredi 7 août 2019

- deuxième parution :

le Parisien	mercredi 28 août 2018
Toutes les Nouvelles (éd. de Rambouillet)	mercredi 28 août 2018

Les copies des encarts publiés figurent en annexe n° 3.

2.3.2 – affichage

Une affiche réalisée conformément aux prescriptions de l'arrêté du 24 avril 2012 a été apposée sur les panneaux d'affichage municipal de la ville de Jouars-Pontchartrain.

Un certificat d'affichage est en annexe n° 4.

2.3.3 – autres supports d'information

L'enquête a été également signalée sur les panneaux lumineux en façade de la mairie.
En revanche, elle ne figurait pas sur la page d'accueil du site internet de la ville, mais était seulement accessible par la chaine : vie pratique > services municipaux > urbanisme > révision du PLU, peu conviviale.

2.4 documents mis à la disposition du public

2.4.1 - dossier d'enquête

2.4.1.1 - Le dossier de révision du PLU était composé des documents suivants :

1. Rapport de présentation (301 pages)
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (19 pages)
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (42 pages)
4. Règlement (111 pages)
5. Plans de zonage

   5.1 ensemble de la commune (échelle : 1/6000)
   5.2 Pontchartrain et Chennevières (échelle : 1/2000)
   5.3 Chennevières et la Richarderie (éhelle : 1/2000)
   5.4 Ergal (échelle : 1/2000)
   5.5 Jouars (échelle : 1/2000)
   5.6 les Mousseaux et la Dauberie (échelle : 1/2000)
   5.7 Eléménts patrimoniaux à préserver

6. Servitudes d'Utilité Publique

   6.1 Pièces écrites (75 pages)
   6.2 Pièces graphiques (plan à l'échelle du 1/6000)

7. Annexes diverses
   pièce graphique
   Plan des réseaux eau potable
   Plans de localisation du réseau d'assainissement (5 plans)

2.4.1.2 - Il était complété par les documents ci-dessous :

- délibérations du Conseil Municipal
- arrêté d'ouverture d'enquête publique
- copie des avis parus dans la presse
- courriers de notification aux personnes publiques associées
- avis des personnes publiques associées
- décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

2.4.2 - consultation du public

2.4.2.1 - le dossier et les pièces annexes étaient à la disposition du public en mairie de Jouars-Pontchartrain aux heures d'ouverture.
Il était accompagné d'un registre coté et paraphé par le commissaire enquêteur (6 registres ont été utilisés)

2.4.2.2 - le dossier pouvait également être consulté sur le site internet de la mairie (www.jouars-pontchartrain.fr).
Le public avait la possibilité de formuler des observations à l'adresse suivante :
revision-plu2019@jouars-pontchartrain.fr

:

2.5 réunion publique

Il n'a pas été nécessaire de proposer l'organisation d'une réunion d'information et d'échange.

2.6 prolongation de l'enquête

Le commissaire enquêteur a estimé qu'il n'y avait pas lieu de prolonger l'enquête.

3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 réunions préliminaires

3.1.1 - Le 9 juillet 2019 réunion en mairie de Jouars-Pontchartrain ; étaient présents :
Monsieur Hervé Lemoine, maire de Jouars-Pontchartrain ;
Madame Sophie Jutzet, responsable de l'urbanisme ;
le commissaire enquêteur.

Dans un premier temps, Monsieur Lemoine a exposé au commissaire enquêteur les raisons qui sont à l'origine des options retenues pour l'élaboration de la révision du PLU.
La commune compte 5 700 habitants. 85 % des logements sont des maisons individuelles, de 4 à 6 pièces principales. Le taux de logements sociaux est de seulement 9 % : il manque 350 logements sociaux. Devant cette situation l'Etat a pris l'initiative de réaliser deux programmes sociaux de 18 et 22 logements.
La révision du PLU a pour objet la réalisation de logements principalement collectifs, de taille petite ou moyenne pour une population n'ayant pas accès à la propriété de maisons individuelles, et notamment de logements sociaux.
Cette présentation a conservé un caractère très général : en effet le commissaire enquêteur n'avait pas pris connaissance du dossier d'enquête, qui lui a été remis à cette occasion.

Il a également été procédé à l'organisation de l'enquête publique : dates d'ouverture et de clôture, permanences, publicité, signature du registre , projet de registre dématérialisé.

3.1.2 - Le 18 septembre, en cours d'enquête, réunion en mairie de Jouars Pontchartrain ; étaient présents :
Monsieur Olivier Gousseau, adjoint à l'urbanisme
Monsieur Guillossou, directeur général des services
Madame Sophie Jutzet
le commissaire enquêteur

Cette réunion, organisée à la demande du commissaire enquêteur, avait pour but d'éclaircir plusieurs points avant la fin de l'enquête et la rédaction du procès-verbal de fin d'enquête.

3.1.3 - le 8 octobre 2019 réunion en mairie pour la remise du procès-verbal de synthèse (voir ci-après chapitre 3.9).

3.2 visite du site

3.2.1 - Le commissaire enquêteur, qui connaissait déjà la commune, a visité les différents hameaux après la réunion du 9 juillet 2019.

3.2.2 - Le commissaire enquêteur s'est rendu sur différents sites qui lui avaient été signalés à l'occasion des permanences, et notamment le Fond de Bienval nord et sud, la Dauberie (en particulier l'emplacement de l'ER6), la rue de Neauphle, la Bonde,…

3.3 examen du dossier

3.3.1 - Le dossier d'enquête, établi conformément à l'article L151-2 du code de l'urbanisme, était complet. toutefois, son volume, compte tenu du nombre de documents présentés, pouvait rendre sa consultation difficile.
Son insertion dans le site internet de la commune lui a permis de bénéficier d'une large diffusion.

Commentaire du commissaire enquêteur

Sur le site l'accès au dossier était très mal signalé : il ne figurait pas sur la page d'accueil ; pour y parvenir il était nécessaire de sélectionner « vie pratique », puis « services municipaux » , puis « urbanisme » pour trouver enfin « enquête publique : révision du PLU » (à coté des articles : « enquête publique : modification du PLU » et « révision du PLU ») ; cette démarche était de nature à décourager les personnes peu familières de ce site.

3.3.2 - Rapport de présentation

Ce document a été rédigé en application des articles L151-4 et R151-1 à R151-5 du code de l'urbanisme. Extrait de l'article L151-4 :

> « Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. »

Les questions d'environnement et biodiversité, ont été traitées de manière superficielle. En particulier, il aurait été intéressant de connaître, si elles existent, les caractéristiques du Fond de Bienval nord et sud en matière de faune et de flore.

En ce qui concerne les transports, le chapitre « circulations et déplacement » identifie les grands flux de trafic automobile, mais il s'appuie sur de données déjà anciennes ; en particulier il ne fait pas état des difficultés de circulation constatée dans Jouars-Pontchartrain matin et soir, et unanimement mentionnées par le public, ainsi que des difficultés de stationnement

S'agissant des équipements, ils sont correctement décrits dans le rapport ; mais il manque un état, même sommaire, des équipements futurs à réaliser pour accompagner les quelques 1300 logements attendus dans la prochaine décennie.

3.3.3 - PADD

Le PADD document à caractère très général, ayant vocation à servir de guide pour l'application ou l'interprétation des autre pièces du dossier ; il s'articule autour de trois grandes orientations, dont

les contenus s'interpénètrent :

- un cadre de vie remarquable à préserver : il s'agit de prendre en compte, pour le préserver, l'environnement naturel exceptionnel de Jouars-Pontchartrain. L'objectif « préserver l'identité du village » paraît toutefois en contradiction avec les projet de construction proposés notamment dans les OAP.
  A souligner un objectif important et précis consistant dans la volonté de préserver le caractère agricole de la commune qui interdit l'urbanisation des terres de culture.

- un dynamisme communal à conforter : il s'agit essentiellement de favoriser un renouvellement démographique par la mise à disposition de petits logements collectifs plus accessibles que l'habitat actuel composé pour l'essentiel de grandes maisons, en respectant les objectifs légaux en matière de construction de logements locatifs sociaux. Ce programme doit naturellement s'accompagner des équipements publics indispensables.

- les chartripontains au cœur de la vie communale : il s'agit de propositions à caractère général concernant la vie citoyenne, ayant notamment pour objet de renforcer le lien social et d'encourager une participation active à le vie communale

Commentaires du commissaire enquêteur

Ce PADD exprime donc un caractère volontariste : encourager et encadrer le développement et le renouvellement de la population de Jouars-Pontchartrain en respectant les milieux naturels et sans porter atteinte à la vocation agricole de la moitié du territoire communal. L'expression « caractère rural » est apparue à de nombreuses reprises dans les contributions du public.

Toutefois l'objectif « préserver l'identité du village » paraît en contradiction avec les projets de construction proposés notamment dans les OAP : s'ils devaient être réalisés en totalité, pourrait on encore parler de « village » ?

S'agissant du « renforcement du lien social » et de la « citoyenneté participative », le commissaire enquêteur a pu constater le nombre et la présence des associations actives sur la commune en général, mais aussi dans les hameaux.

3.3.4 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Sur un plan général le descriptions de chacune de OAP ne tiennent pas compte des particularités de chaque site (topographie, végétation,...) et ne permettent pas d'avoir une bonne connaissance des programmes de logements envisagés.

En effet, il faut signaler que les « schémas de principe », pour chacune d'entre elles, ont un caractère simpliste ne permettant pas d'apprécier l'implantation et la volumétrie des constructions projetées. Or, dans le règlement, les dispositions des règles des zone UA, UG et UH concernant l'emprise au sol, la hauteur maximale, l'implantation comportent systématiquement des exemptions s'appliquant aux OAP situées dans leur périmètre, conformément à l'article L151-28 du code l'urbanisme.

Les descriptions proposées pour chaque OAP, sont très en deçà des propositions de l'articles R151-8 du code de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne le stationnement et la desserte par les transports en commun ; elles sont, d'une fiche à l'autre, rédigées de manière répétitives (« copié-collé ») et, compte tenu des densités de logements proposées, ne permettent pas de se faire une opinion sur l'organisation des futurs quartiers.

3.3.5 - Règlement

Le règlement est conforme aux dispositions du code de l'urbanisme.

Remarque : le règlement prévoit pour les zones UA, UG et UH des exemptions, dans le périmètre des OAP, des dispositions concernant l'emprise au sol, la hauteur maximale, l'implantation des constructions (cf paragraphe 3.3.4 ci-dessus). Ces exemptions, qui relèvent de l'article L151-28 de code de l'urbanisme, expliquent les dispositions retenues pour les OAP, et notamment les densités importantes prévues pour les OAP La Bonde , Entrée de ville et Hôpital

3.3.6 - Plans de zonage

La géographie particulière de la commune : un bourg et un ensemble de cinq hameaux entourant un plaine agricole continue, a rendu nécessaire d'établir cinq plans détaillés (1/2000), très lisibles. Un plan d'ensemble au 1/6000 permet d'avoir une vue globale de la commune

3.3.7 - Eléments patrimoniaux à préserver

Ce document est très complet en ce qui concerne le patrimoine bâti ; en revanche il aurait mérité d'être beaucoup plus détaillé en ce qui concerne le patrimoine végétal, et notamment comporter un signalement des « arbres remarquables » à préserver.

Commentaires du commissaire enquêteur

Sur un plan général, le dossier fait ressortir une apparente contradiction entre le « caractère rural » à préserver et les ambitieux projets de construction.
Le rapport de présentation comporte des insuffisances, et les descriptions des OAP sont trop sommaires, à la fois pour l'information des futurs constructeurs que pour celle du public.

3.4 avis des personnes publiques associées

3.4.1 - en application de l'article L123-13-1 du code de l'urbanisme le projet de modification a été notifié aux personnes publiques, organismes ou associations concernés. Les organismes suivants ont répondu à cette notification, et pour certains, formulés des observations.

3.4.2 - Préfecture des Yvelines
La Préfecture a communiqué la copie d'un arrêté portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux

3.4.3 - Direction Départementale des Territoires (DDT)
Lettre du 11 juillet 2019 communiquant l'avis rendu à l'unanimité par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) des Yvelines.
La CDPENAF formule les observations suivantes :

- elle recommande le développement des transports en commun ;
- elle demande qu'une étude préalable au projet de construction soit menée pour les OAP La Bonde , Fond de Bienval Sud et Entrée de ville oues pour permettre un délimitation et une caractérisation des zones humides ;
- elle demande que soit précisé dans le règlement que tout défrichement dans un ensemble boisé supérieur à 1 ha soit soumis à une demande d'autorisation ;
- elle demande que la surface des emplacements réservés pour une piste cyclable et le parking du cimetière soit recalibrée à la baisse ;
- concernant le règlement de la zone agricole elle demande que la hauteur des bâtiments soit portée à 12 m au lieu de 10 m.

3.4.4 - Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France (DRIEE IF)
Lettre du 11 juin 2019 du service évaluation environnementale des documents d'urbanisme.
Le service de la DRIEE IF précise que le projet de révision du PLU n'est pas soumis à une évaluation environnementale : la MRAe l'a dispensé de cette procédure par décision n° MRAe 78-001-2019 du 5 février 2019.

3.4.5 - Direction Régionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement (DRIEA)
Lettre du 21 juin 2019 de la Direction des routes d'Ile-de-France (DIRIF).
Pas d'observation.

3.4.6- Direction Départementale des Territoires (DDT)
Lettre du 19 juin 2019 du service planification, aménagement et connaissance des territoires, accompagnée d'une étude de 11 pages, ainsi que des avis de TOTAL, de RTE et de l'ARS (analysés ci-après)
L'avis de la DDT sur le projet de PLU est favorable avec quelques remarques qui devront être levées avant l'approbation du document.
La DDT souligne l'effort consenti par Jouars-Pontchartrain dans son projet de PLU an matière de logements, et notamment de logements sociaux ; elle formule les remarques suivantes :

- stationnement : revoir les dispositions concernant le parking du cimetière de Jouars ;
- risque inondation : le risque inondation est bien traité dans le rapport de présentation, mais doit être repris dans le règlement ; la carte des servitudes d'utilité publique est à compléter ;
- lisières des massifs de plus de 100 ha : les prescriptions du SDRIF doivent être mentionnées dans le règlement pour chacune des zones concernées ;
- zones humides, notamment dans les secteurs de projet : le PLU doit être compatible avec les objectifs de gestion, de préservation, de restauration et de valorisation des zones humides dans le SAGE ; une étude préalable au projet de construction doit être conduite par les porteurs de projet pour les OAP La Bonde, Fond de Bienval Sud et Entrée de ville ouest pour permettre un délimitation et une caractérisation des zones humides ;
- remarques complémentaires : elles concernent un ensemble de recommandations dont

beaucoup sont mentionnées par ailleurs dans les différents avis des PPA objet du présent chapitre.

3.4.7 - Conseil Régional d'Ile-de-France
lettre du 2 juillet 2019
Le Conseil régional « constate avec satisfaction que le projet de PLU s'accorde avec les grandes orientations du projet spatial défini par le Schéma directeur de la Région Ile-de-France ».
Il recommande de prendre en compte un certain nombre de remarques, exposées dans une note annexe qui analysent le projet de PLU dans les domaines suivants :

- qualité du projet spatial ;
- consommation d'espace environnement et développement durable ;
- développement économique ;
- transports et déglacements ;
- logement.

Les conclusions de cette analyse sont dans l'ensemble positives. Des observations concernent plus particulièrement les OAP la Bonde et Fond de Bienval sud, situées dans des zones boisées ; une étude paysagère et une études de circulations sur la création d'un rond point devraient être réalisées. D'autre part , compte tenu de l'apport d'une nouvelle population, le projet spatial aurait pu mener une analyse sur les équipements communaux.

3.4.8 - Conseil départemental des Yvelines
Lettre du 24 juin 2019.
Le Département constate et approuve les dispositions du PLU concernant le construction de logements, et notamment de logements sociaux ; il exprime quelques remarques :

- concernant l'OAP la ferme d'Ergal : le Département recommande de limiter le nombre global de logements en maintenant l'objectif de logements sociaux ;
- concernant la voirie départementale : plusieurs OAP sont susceptibles d'avoir des incidences sur le réseau départemental : les interfaces avec ce réseau devront faire l'objet de concertations avec le service interdépartemental de l'entretien et de l'exploitation des voiries ;
- remarque sur le patrimoine naturel : le PLU pourrait mentionner le dispositif départemental des espaces naturels sensibles ;
- remarque sur les itinérances douces : le rapport de présentation ne fait pas mention du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) ; le Département communique en annexe le nouveau tracé du PR23 et demande de protéger juridiquement les chemins empruntés par cet itinéraire afin d'en assurer la continuité en les inscrivant au PDIPR par délibération communale.

3.4.9 - Comité du bassin hydrographique de la Mauldre et de ses affluents
Lettre du 28 juin 2019 de la Commission Locale de l'Eau.
La CLE insiste sur l'importance de prendre en compte ces remarques pour assurer la compatibilité avec le SAGE de la Mauldre révisé et insiste sur différents points résumés ci-dessous :

- Concernant l'état initial de l'environnement du rapport de présentation, les informations concernant le SAGE de la Mauldre doivent être actualisées ;
- Concernant l'article 8 des dispositions générales du règlement, il conviendrait d'ajouter que le règlement du SAGE de la Mauldre est opposable aux tiers ;

- Concernant les zones humides, afin de les protéger efficacement, il convient de remplacer la carte des zones humides issue de la base de données ECOMOS dans le rapport de présentation par la carte des zones humides recensées du SAGE Mauldre.
  Un paragraphe concernant les zones humides dans les dispositions générales du règlement devrait être ajouter, article 8. Il pourrait préciser la réglementation en vigueur pour la protection des zones humides, notamment afin de se prémunir de la destruction de zones humides actuellement non identifiées sur le territoire communal ;
- Concernant les cours d'eau, la CLE recommande une bande de retrait de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ;
- Concernant la protection contre les inondations et le ruissellement, plusieurs secteurs sont identifiés comme zones connues de ruissellement et de coulées de boues (cf carte jointe (annexe 2). Il conviendrait de le mentionner dans l'état initial de l'environnement et de prendre, les précautions nécessaires dans le cadre du règlement de zonage ;
- Concernant la qualité de la ressource, afin de faciliter la gestion des espaces verts (publics et privés) sans pesticides, le règlement du PLU pourrait inciter à ce que la conception de tout nouvel aménagement ou réaménagement soit compatible avec l'objectif « zéro phytosanitaires ».

En conclusion, l'avis de la CLE est exprimé ainsi : « En tant que Président de la CLE de la Mauldre, j'émets un avis favorable sous réserve de prises en compte des remarques formulées dans le présent courrier et le courrier du 25 mars 2019, notamment concernant les zones humides et la préservation des cours d'eau. »

3.4.10 - Chambre interdépartementale d'agriculture d'Ile-de-France
Lettre du 4 juillet 2019.
La chambre d'agriculture émet un avis favorable sous réserve express des demandes suivantes :

- Absence de schéma des circulations agricoles : cet oubli doit être rectifié ;
- Emplacement réservé n° 2 : justifier la nécessité de consommer 0,57 ha pour 75 places de stationnement ;
- Création d'une piste cyclable : préserver l'accessibilité aux parcelles agricoles ;
- Porter de 10 m à 12 m la hauteur autorisée pour le bâtiments agricoles ;
- Préciser que le zonage Ab concerne également la ferme des Mousseaux ;
- Retenir un corps de ferme des Mousseaux dans les bâtiments pour lesquels il es possible de demander un changement de destination ;
- Est-il pertinent de ne pas incorporer l'ancien corps de ferme dans l'OAP ferme d'Ergal. ?

3.4.11 - Total
Lettre du 17 mai 2019 adressée à la Direction départementale des territoires.
Le pipeline haute pression « Total raffinage France » traverse la commune. Total indique la largeur des bandes de danger, et les contraintes qu'elles entrainent pour l'urbanisation.
La compagnie envoie un plan et des annexes devant figurer intégralement dans la liste des servitudes et demande que le dossier final lui soit communiqué pour vérifier que ses prescriptions ont été prises en compte et être consultée pour tout projet d'urbanisme aux alentours de ses ouvrages.

3.4.12 - RTE Ile-de-France
Lettre du 10 mai 2019 adressée à la Direction départementale des territoires.

La commune est traversée par des lignes à haute et très haute tension ; pour cela RTE formule un certain nombre d'observations :
Annexe concernant les servitudes :

- compléter le plan de servitudes (RTE a joint une carte à son courrier) ;
- corriger ou compléter la liste des servitudes.

Document graphique :

- déclassement d'EBC traversés par des ouvrages RTE (2.50 m de part et d'autre des lignes souterraines et 40 m de part et d'autre des lignes de 2 x 63 kV) ;
- l'emplacement réservé n°3 se trouve au voisinage de la liaison souterraine à 225 kV.

Règlement :

- RTE demande que certain des articles du règlement soit modifiés pour tenir compte de la nature de ses ouvrages.

RTE joint à son courrier un document « Recommandations à respecter aux abords des lignes électiques souterraines »

3.4.13 - Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (PNRHVC)
Lettre du 3 juillet 2019
Le PNR émet « un avis réservé au projet de révision du PLU En effet l'accroissement du développement communal mériterait d'être encadré par un phasage dans le temps afin d'éviter une transformation trop rapide des caractéristiques urbaines, une nécessaire mise à niveau des équipements publics et une non-conformité au plan du parc ».
En face d'un potentiel de création de logements très important il serait indispensable de phaser finement les projets d'urbanisation ; l'encadrement des nouvelles constructions (OAP et diffus) devrait être complété ; la constructibilité affectée à certaines zones semble excessive.
Dans les zones hors zone urbaine certaines zones excèdent le contour des enveloppes urbaines du Plan du Parc.
Le PNR demande également de « prendre la mesure des enjeux paysage et biodiversité » et de « veiller à la qualité architecturale dans le diffus » en rappelant l'existence de ses différents guides de recommandations en matière d'intégration architecturale.

3.4.14 - Direction Générale de l'Aviation civile
E-mail du 15 mai 2019
Pas d'observation

3.4.15 - Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Neauphle le Château (SIARNC)
Lettre du 13 juin 2019
Le syndicat rappelle les conditions de raccordement des nouvelles opérations de construction au réseau public d'assainissement. Il demande à être consulté en amont des projets et que soit souligné qu'il est seul qualifié pour délivrer une dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif pour cause d'impossibilité technique.

3.4.16 - Agence régionale de santé (ARS)
Lettre du 23 mai 2019 adressée à la Direction départementale des territoires.
L'ARS formule plusieurs demandes et remarques :
1 - eau potable :

- préciser la personne responsable de la production / distribution de l'eau (PRPDE) et

l'origine de l'eau distribuée ;
- prendre en compte dans les projets d'aménagement les périmètres de protection définis par l'hydrogéologue agéé dans son rapport d'avril 2014.

2 - assainissement :
- le zonage d'assainissement doit apparaitre sur les annexes du PLU ainsi que les prévisions d'installation de réseaux d'assainissement ;
- les conditions de réalisation d'un assainissement individuel doivent être précisée dans le règlement du PLU.

3 - sites et sols pollués :
- rappel des données à prendre en compte pour la gestion des sols.

4 - bruit :
- rappel des textes concernant la protection acoustique.

5 - qualité de l'air :
- rappel de prescriptions du Plan de protection de l'atmosphère (PPA) d'Ile-de-France et du Schéma régional climat air et énergie (SRCAE) d'Ile-de-France ; l'ARS prend note que les orientations du PADD prennent en compte l'amélioration de la qualité de l'air.

6 - lutte contre le saturnisme infantile - habitat insalubre :
- l'ARS rappelle que le rapport de présentation mentionne les dispositions de réalisation d'un Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) et constate qu'aucun arrêté préfectoral d'insalubrité n'est en vigueur sur la commune.

Conclusion : avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques.

3.4.17 - Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires (CART).
Lettre du 18 avril 2019.
Pas d'observation

3.4.18 - Ville de Maurepas
Délibération n° 2019/65 du 25 juin 2019 du Conseil municipal de Maurepas.
Avis favorable

Commentaire du commissaire enquêteur

Les réserves, observations ou remarques des personne publiques associées à l'élaboration du projet ne remettent pas en cause les orientations du PLU tel qu'elles sont exposées dans le PADD ; au contraire, plusieurs de ces interventions font état d'une appréciation positive de ces orientations. Toutefois, il appartiendra aux rédacteurs du projet de tenir compte de ces observations, qui concernent principalement le règlement et les annexes, préalablement à l'approbation du PLU.

3.5 avis de l'autorité environnementale

La décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n°MRAe 78-001-2019 en date du 5 février 2019 précise, dans son article premier : « La révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Jouars-Pontchartrain, prescrite par délibération du 31 octobre 2014, n'est pas soumise à évaluation environnementale. ».

3.6 concertation préalable

Conformément à l'article L 300.2 du Code de l'urbanisme les habitants de Jouars-Pontchartrain ont été associés à l'élaboration du projet de PLU prescrit le 31 octobre 2014 et arrêté le 14 mars 2019.

Les modalités de cette concertation ont notamment compris :

- une information continue, principalement dans le bulletin municipal « Vivre à Jouars-Pontchartrain » ;
- deux réunions publiques ;
- une exposition en mairie ;
- un registre à la disposition du public.

Un bilan de la concertation a été annexé à la délibération du Conseil municipal du 14 mars 2019. Il met en évidence la volonté des intervenants de préserver le caractère rural de la commune et le cadre de vie, et leur préoccupation concernant les impacts des différents programmes en matière d'habitat, d'équipements, de circulation…

3.7 contribution des associations

Plusieurs associations ont déposé une contribution à l'enquête.

3.7.1 - Le groupe du Conseil municipal « Expérience pour l'Avenir » fait état que le réunions préparatoires du conseil ont été très peu nombreuses et succinctes ; il considère également que la concertation avec la population a été insuffisante. (obs n° 2).

3.7.2 - L'association « Avec Vous une Equipe d'Avenir » propose de limiter la construction de logements dans la commune au nombre de logements sociaux nécessaire pour le respect de la loi SRU , en programmes de 20 à 30 logements répartis dans la commune. (obs n° 3).

3.7.3 - Jonction des Associations de Défense de l'Environnement (JADE)(obs n° 57C)

L'avis de l'association a été présenté par son Président Monsieur Claude Granjeon.

L'association rappelle dans un premier temps la vocation rurale de Jouars-Pontchartrain, à la périphérie du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse et souligne que de nombreux habitants sont inquiets des perspectives envisagées dans le projet de révision du PLU.
Il s'agit de faire passer la population de 5476 habitants à plus de 9000.
L'estimation des pouvoirs publics est de 350 LLS manquants ; mais il faut déduire ceux en cours de construction : 241 depuis 2013. Pourquoi s'orienter vers 1400 logements pour satisfaire 350 LLS ?
On peut satisfaire les lois en construisant de petites unités réparties sur le territoire.

Le calcul conduit à 10 000 habitants en 2026. Les habitants actuels ne veulent pas d'une telle orientation. En effet :

- le projet ne prévoit pas de création d'emploi ;
- les écoles sont proches de saturation ; le collège également ;

- l'aménagement des voies de circulation n'est pas prévu ;
- l'aménagement des voies de circulation n'est pas prévu ;
- où sont les parkings supplémentaires ;
- pas de transports en commun supplémentaire ;
- qu'en est-il du traitement des eaux ?
- impact sur la biodiversité ;
- ...

Le projet est en contradiction avec les objectifs :

- du SDRIF ;
- du PNR ;
- des promesses électorales de la municipalité actuelle.

L'association Jade émet un avis défavorable et souhaite qu'un nouveau projet soit présenté à la population.

3.7.4 - Association Union des Amis du Parc naturel régional

L'avis de l'Union des Amis du Parc a été communiqué par sa Présidente Madame Catherine Giobellina.

L'association regrette de n'avoir pas, malgré sa demande, été associée dès le début à l'élaboration du projet de modification du PLU. La municipalité aurait pu s'orienter vers un PLU patrimonial en instaurant par exemple une AVAP ou en initiant une procédure de classement de la plaine de Jouars.

Elle ne revient pas sur la construction de 1200 logements ; d'autres contributions s'en sont chargé.

Elle considère que le développement projeté est incompatible avec la charte du parc en s'appuyant sur l'avis des personnes publiques associées : PNR, DDT, CLE, Conseil régional, pour donner un avis défavorable à la révision du PLU de Jouars-Pontchartrain.

3.7.5 - Association pour la Protection du Patrimoine et de l'Environnement à Jouars-Pontchartrain (APPEJP) (obs n° 93)

Madame Christine Gautier a remis son avis par une note datée du 17 septembre 2017 ; elle a également communiqué sous forme de CD un inventaire des arbres dits « remarquables » (document remis également au commissaire enquêteur en version papier par M. Vaillent) et un ensemble de photos.
Les remarques de l'association ont été exposées en 4 points.

1 - le positif :
L'association a apprécié les informations reçues de la mairie au cours de l'élaboration du projet, ainsi que la modification votée en décembre 2018 qui réduit le lotissement dans la commune.
Elle apprécie également le classement en zone N de plusieurs hectares de terrain.

2 - ce qu'elle souhaite voir améliorer :
Elle souhaite un abaissement très sensible du nombre de logements projetés pour les raisons suivantes :

- la commune est rurale et entend le rester ;
- le nombre de voitures supplémentaires viendra saturer la circulation, et augmenter le CO^2 ;
- le réseau d'eaux usées est déjà à la limite de sa capacité ;
- le nombre de constructions prévues est au-delà des recommandations du SDRIF ;
- la charte du PNR ne sera pas respectée ;
- certaines des OAP sont situées sur des terrains comportant de l'argile verte.

3 - ce qu'elle demande :
- l'intégration au PLU du relevé des arbres remarquables qu'elle a établi ;
- l'intégration dans le document « éléments patrimoniaux à préserver » des bâtiments suivants :
  maison du 26 route de Paris ;
  maison dite « maison de Rémy » ;
  différents bâtiments de l'hôpital ;
  les manoirs d'Ergal et des Mousseaux.

4 - remarques et critiques à propos du cabinet SIAM
Il s'agit d'une critique très vive du rapport de présentation établi par le cabinet SIAM en ce qui concerne la faune et la flore.

3.7.6 - Association pour les Mousseaux et son environnement (obs n° 101)

M. Maxime Quesnel, Président de l'association, a déposé une contribution détaillée de l'AME.

L'association est en désaccord avec le calcul du nombre de nouveaux logements, et demande que cette estimation soit clarifiée afin d'en partager la pertinence.

Elle expose les impacts sur la nature de la commune :
- voirie : la voirie actuelle ne peut absorber le trafic prévisible avec l'arrivée d'une quantité de véhicules, les rues des hameaux sont étroites et ne peuvent être agrandies, la RN12 est complètement saturée ;
- transports : rien n'est prévu pour doter la commune de moyens de transport capables de résorber, même partiellement, l'utilisation de la voiture ;
- équilibre naturel : impact négatif sur la biodiversité, la qualité des paysages et les équilibres naturels ;
- équipements : l'accroissement de la population va nécessiter de faire évoluer les équipements et services communaux : écoles, sécurité, …

La contribution apporte également des remarques plus spécifiques au hameau des Mousseaux.
- il faut absolument éviter de voir se renforcer la densification de ce hameau ;
- la modification du zonage entre la rue de Coignères, la rue du Parc au Loup et la RD13 va densifier la construction, le trafic routier et l'atteinte à la faune et à la flore ;
- rien ne justifie la création d'une route entre la rue de Coignères et la rue de la Dauberie (ER6) ;
- la parcelle 1707 passe en zone UH au lieu de zone N, en contradiction avec le plan du parc.

Il est important de ne pas augmenter la densité du trafic routier.

3.7.7 - Association Chartripontaine de Sauvegarde de l'Environnement et de la Biodiversité (ACSERB)

L'association a produit un mémoire établi par Me Thibaut Adeline-Delvolve, avocat associé du cabinet Adminis Avocats à Versailles.
Les principales observations sont les suivantes :

Les orientations d'aménagement et de programmation sont manifestement incohérentes avec le projet d'aménagement et de développement durable :

- Les OAP prévoient de construire un nombre de logements bien supérieur aux obligations légales et aux besoins de la commune.

- Les OAP ne prennent pas en considération le fait que la commune manque d'équipements adaptés pour accueillir les futurs ménages.

Le classement des parcelles 4488, 4545, 4544, 4370 et 4487 est manifestement illégal :

- Il est prévu de doubler la capacité de construction de ces parcelles.

Le PLU méconnait diverses dispositions en matière environnementale :

- Le PLU méconnait les dispositions en matière de défrichement ;

- Le PLU méconnait les dispositions réglementaires de la Charte du Parc Naturel Réginal de la Haute Vallée de Chevreuse ;

- Le PLU méconnait le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Ile-de-France ;

- Le projet de PLU méconnait les dispositions du SAGE de la Mauldre concernant les zones humides.

Pour toutes ces raisons l'Association Chartripontaine de Sauvegarde de l'Environnement Rural et de la Biodiversité sollicite du commissaire enquêteur un avis défavorable sur le projet de révision du PLU.

3.7.8 - Association pour la Défense du patrimoine et de l'Environnement d'Ergal (ADEE) (obs C118)

M. Gilbert Sengler, président de l'association, a déposé les commentaires de l'association sur le projet de révision du PLU sous la forme de copie de deux documents.

1 - La lettre adressée au Préfet avec copie à tous les élus locaux, territoriaux, nationaux du secteur, le PNR...Cette lettre, datée du 14 juin 2019 et signée par 7 associations actives à Jouars-Pontchartrain, est présentée comme une alerte, un cri « au secours ».

2 - Les commentaires et propositions alternatives des associations envoyées au Maire et son adjoint à l'urbanisme dans un papier de 2 pages en préalable à une réunion de discussion du projet entre Mairie et Associations le 10 juillet 2019.

3 - La contribution est complétée par des commentaires concernant plus particulièrement Ergal :

- Le nombre de logements proposés pour l'OAP de la Ferme d'Ergal est trop élevé ; cette densification serait de nature à « dénaturer la physionomie du hameau » et poser des problèmes de stationnement ;
- Les risques dus à la nature du sous sol ne sont pas signalés dans le le projet de PLU et mériteraient des études supplémentaires ;
- Ergal est situé à plus de 4 km du bourg et 7 km de la gare.

3.7.9 - Association pour Chenennevières (AC)

Monsieur Alain Moulin, vice -président a déposé lors de la permanence du 27 septembre 2019 une contribution de 16 pages, rédigée par 5 personnes dont le président de l'association M. José Polard.

AC émet un désaccord fort avec ce projet de révision du PLU ; l'ampleur du nombre de logements prévus modifiera foncièrement l'aspect de la commune.
Il serait préférable de diluer les logements sociaux en petits programmes dans le tissu existant.

AC établit ensuite une analyse détaillée et critique du rapport de présentation, avec des propositions :

- mise à jour de la liste des associations enregistrées sur la commune ;
- inventaire des équipements médicaux ;
- soutien du petit commerce ;
- mesures de protection de Chennevières et la Richarderie contre les nuisances sonores en provenance de la RN 12 ;
- aménagements à réaliser pour que les PMR et les enfants puissent circuler en sécurité ;
- préciser les voies de circulation douces.
- ...

L'association attire l'attention sur les zones humides, les cours d'eau et les risques d'inondation, les espaces protégés, la faune.
Elle consacre un important chapitre aux questions de santé publique et de relations sociales liées à l'urbanisme.

Elle analyse les choix retenus pour établir le PADD et notamment le scénario de développement de la commune et la consommation foncière. Elle conclut par la critique des OAP et de leur impact sur la vie quotidienne, en regrettant que les experts du PNR n'aient pas été sollicités.

3.7.10 - Liste d'opposition municipale Union et Avenir

Un « mémorandum sur le projet de révision du PLU » a été remis par Monsieur Jacques Arnoux, conseiller municipal.

Remarques sur la méthode : cette critique fait état d'une contradiction entre le programme électoral de la municipalité actuelle et le projet de PLU ; il souligne la proximité des élections, l'absence de débat au sein de l'équipe municipale et de concertation avec la population.

Remarques sur le projet : approche purement quantitative des OAP, nouveau calcul des besoins en matière de logements sociaux, incidences sur la vie de la commune et de ses habitants, absence de vision d'avenir.

En conclusion, le groupe Union et Avenir estime que le projet doit être retiré, et repris par l'équipe municipale désignée par les prochaines élections.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les associations qui ont participé à l'enquête font unanimement état d'une ferme opposition au projet de révision du PLU, motivée par le nombre de logements envisagés, avec ses conséquences sur les équipements publics, les écoles, la circulation, le stationnement...et par la perte du « caractère rural » de la commune..

3.8 pétitions ou actions collectives

Le commissaire enquêteur n'a pas reçu de pétitions.
Il a été informé que des tracts invitant les habitants à s'opposer au projet de modification auraient été diffusés ; toutefois il n'a pas été destinataire de ces tracts.

3.9 consultation de la Ville de Jouars-Pontchartrain

3.9.1 - procès-verbal de synthèse

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur a rencontré les représentants de la ville de Jouars-Pontchartrain pour leur remettre et commenter le procès-verbal de synthèse au cours d'une réunion qui s'est tenue en mairie le 8 octobre 2019 ; étaient présents :

Monsieur Hervé Lemoine, maire de Jouars-Pontchartrain ;
Monsieur Guillossou, directeur général des services
Madame Sophie Jutzet, responsable de l'urbanisme ;
le commissaire enquêteur.

Le procès-verbal de synthèse figure en annexe n° 5.

3.9.2 - mémoire en réponse

La ville a communiqué un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, accompagné

4 OBSERVATIONS DU PUBLIC

4.1 registre d'enquête

6 registres ont été utilisés ; ils ont reçus 121 observations, numérotées de 1 à 121.

4.2 courriers

23 courriers, numérotés L1 à L23, ont été adressés au commissaire enquêteur ou déposés en mairie.

4.3 courriels

Le site ouvert par la commune reçu 176 courriels, numérotés de 1 à 176.

4.4 permanences du commissaire enquêteur

4.5.1 - Permanence du mercredi 28 août 2019 de 14 h 00 à 17 h 30

- Me Lorand : souhaite construire dans une clairière en EBC (obs. n° 9)
- M. Santini : opposé aux OAP « Fond de Bienval » nord et sud (obs n° 10)
- Mme Santini : opposé aux OAP « Fond de Bienval » nord et sud et au nombre de logements prévus (obs n° 11)
- M. Delporte : souhaite protéger un chêne de 200 ans situé en limite de sa proprité (obs. n° 12)
- Mme Giobellina, Présidente de l'Union des Amis du Parc de la Haute Vallée de Chevreuse, qui a prévu de déposer une contribution
- Mme Marie Laure Roquelle : (obs. n° 13) : limiter le nombre de logements au strict nécessaire pour respecter la carence en logements sociaux.
  Les besoins en équipements publics, communaux ou autres, n'a pas été évalué
- M. et Mme Bethenaud : ont prévu de déposer une contribution
- Mme Badin : venue s'exprimer sur son projet de campus spécialisé et sur l'association APSAD (obs N 4)

- M. Franck Pula : sécurité des enfants se rendant au collège et aux écoles ; augmentation du trafic routier (obs n° 14)

- Mme Michele Genevée : Jouars-Pontchartrain est une commune rurale ; il faudra des infrastructures (obs n° 15)

- Mme Huguette Boutillon : voit avec appréhension ce PLU ; penser aux infrastructures (obs n° 16)

- M. et Mme Girard : OAP disproportionnées ; nombre de logements (obs n° 17)

- M. Rida Gadhi : les classes sont surchargées et l'établissement est saturé ; manque d'équipements sportifs et d'aires de jeu (obs n° C1)

4.5.2 - Permanence du samedi 7 septembre 2019 de 9 h 00 à 12 h 00

- M. et Mme Godfroy : dépôt d'une lettre dans le registre (obs n° 24)
habitant les Mousseaux, rue de la croix de Bièvres, parcelle n° 129, venus demander une modification de la limite entre les zones UHa et UA1, afin que leur terrain soit situé en zone UA1

- Mme Sabrina Maitrier : dépôt d'une note dans le registre (n° 25)
Mme Maitrier expose huit raisons motivants son opposition au projet, et se déclare favorable à la construction de logements sociaux en petites unités réparties sur le territoire de Jouars-Ponhartrain.

- M. Alexandre Vaillant : dépôt d'une note de deux pages dans le registre (obs n° 26)
M. Vaillant estime que ce projet a été bâclé et souligne les observation des PPA.
Il a établi un inventaire des arbres remarquables de la commune, document qui devrait être annexé au PLU.

- M. et Mme Bollé
M. Hugues Bollé a déposé une contribution (obs n°27) concernant les nuisances sonores ayant pour origine les axes routiers, accentuées par le déboisement et la création d'une aire de covoiturage.
Mme Frédérique Bollé (obs n° 28) souligne la nécessité de préserver l'environnement et est opposée aux OAP du Fond de Bienval

- M. Viglieccа, venu s'informer pour savoir s'il existe un projet sur le site de l'ancienne mairie

- Mme Isabelle Lethielleux, propriétaire d'une maison rue de Montfort qui s'inquiète des inconvénients ou dommages qui auraient pour origine un projet de construction sur la propriété voisine (obs n° 29)

- M. Vincent Brochier, venu rencontrer le commissaire enquêteur ; il a déposé une contribution le 26 août 2019 (obs n° 5) dans laquelle il se déclare opposé au projet compte

tenu du nombre de logements et de l'insuffisance des équipements publics.

- M. Philippe Gallois, venu déposer un dossier pour justifier sa demande de modification du tracé de la limite entre zone N et zone UHa, qui rendrait constructible une partie de sa propriété.

- M. Kesmarszky : il souhaite obtenir le déclassement d'une zone en EBC et déposera un dossier en ce sens

- Mme Gallet, venue s'informer ; elle fera un courrier ou un courriel

- Mme Herbelet et Mme Marjolet, venues ensemble exprimer leur totale opposition au projet de construction de logements ; elles feront un courrier ou un courriel

- M. et Mme Long, venus s'informer ; ils feront un courrier ou un courriel.
-

- M. Seyres, accompagné de M. Schnake et M. Gadi
  M. Seyres a adressé un courriel (obs n° C4) et est venu s'informer sur la fonction de commissaire enquêteur : désignation, neutralité, rémunération,... ; il reprend certaines observations exprimées dans son courriel, concernant plus particulièrement la circulation et le stationnement

4.5.3 - Permanence du vendredi 13 septembre 2019 de 9 h 00 à 12 h 00

- Mme Hélène Flèche (obs n° 36)
  Mme Flèche est propriétaire d'une maison située dans le périmètre de l'OAP Porte d'Andin, et exprime sa volonté de résister à une éventuelle expropriation

- Mme Micheline Gaidamour (obs n° 37 et 38)
  Mme Gaidamour a inséré dans le registre trois notes sous sa signature et une troisième signée par son mari

- M. Christophe Sarry (obs n° C14)
  M. Sarry a adressé un courriel ; il remet au commissaire enquêteur une lettre du maire et un dessin représentant son projet d'extension de sa propriété)

- Mme Carole Lemoine et Mme Catherine Lemoine (obs n° 39 et 40) venues ensemble exprimer leur opposition aux projets de construction

- M. et Mme Pontet (obs n° 41) ont exprimé leur appréciation favorable au projet de PLU.

- M. Sébastien Gougé (obs n° 42) défavorable au projet de PLU et plus particulièrement opposé à la création d'une route sur l'emplacement réservé ER6

- Mme Bouvier (obs n° 43) défavorable au projet de PLU en soulignant les difficultés de circulation

- M. Gérard Gougé défavorable au projet de PLU

- Mme Busi, Mme Palazzi et Mme Leroy venues ensemble exprimer leur opposition au projet de route sur l'ER6 ; Mme Palazzi a inséré une lettre dans le registre (obs n°44)

M. Bernard Lavernhe a exprimé verbalement divers motifs justifiant son opposition au projet de PLU et inséré une note dans le registre (obs n° 45

4.5.4 - Permanence du mardi 17 septembre 2019 de 14 h 00 à 17 h 00

- Mme Monthéan , qui a déposé un dossier concernant la protection d'un arbre remarquable

- Mme Micheline Gaidamour, qui a déposé une contribution en complément de celles du 13 septembre (obs n° 52)

- Mme Binard, qui a déposé une contribution (obs n° 53)

- Mme Isabelle Venault, qui a remis un dossier (L5)

- M. Michal Chervy et Mme Aubugeaud, venus ensemble pour déposer chacun une contribution dans le registre (obs n° 54 et 55)

- Mme Trébillon, qui a prévu de déposer une contribution

- M. et Mme Lévèque

- Mme Babin, venue déposer une contribution en synthèse de ses contributions précédentes (obs n° 56)

- M. Robert, venu rencontrer le commissaire enquêteur ; il a déposé une analyse détaillée du dossier (obs n° 37)

- M. Anthony Gonçalves, qui a déposé un dossier concernant la parcelle 1707

- Mme Chamrigaud-Guillon

- M. Couton, qui a prévu de déposer une contribution

4.5.5 - Permanence du vendredi 27 septembre 2019 de 14 h 00 à 17 h 00 (clôture de l'enquête)

- M. Jacques Arnoud, conseiller municipal de la liste d'opposition Union et Avenir, venu rencontrer le commissaire enquêteur. Monsieur Arnoux a déposé antérieurement un mémorandum sur le projet de révision du PLU (voir ci-dessus chapitre 3.7.10)

- M. et Mme Danel, qui ont déposé un courrier (L 23)

- Mme Faudet, de la Société Yvelines Paysage, qui a déposé un dosier concernant la parcelle 253 à Ergal (L 13)
- M. Bouchaud, venu exprimer son désaccord sur la construction d'une route sur l'ER6
- Mme Naticia Santiago et M. Mathieu Ospital, qu ont déposé une contribution dans le registre (n° 110)
- M. Kermarsky, qui a déposé un dossier (L 16)
- M. Alain Moulin, qui a déposé la contribution de l'Association pour Chenenevières
- M. Pascal Tissier, qui a inséré une contribution dans le registre (n° 114)
- Mme Busi, qui a déposé une note de 7 pages (L21), ainsi que la contribution de M. et Mme Durand (L 22)
- Mme Pasco, qui a écrit une note dans le registre (n° 109)
- Mme Lartigue, qui a inséré une note dans le registre (n° 115), ainsi qu'un courrier de M. Marteau (n° 13)
- M. Alain Ezavin, venu exprimer son désaccord ; il a collé une note dans le registre (n° 116)
- Mme Cluss et Mme Timon, venue ensemble écrire leur contribution (n° 118)
- M. et Mme Converset, qui ont écrit une contribution dans le registre (n° 119)
- M. Thierry Andrzejewski qui a écrit sa contribution dans le registre (n° 120)
- Mme Carole Lemoine, qui a collé une note dans le registre (n° 121).
  Mme Lemoine est la dernière personne à s'être présentée avant la clôture de l'enquête.

5 AVIS SUR LES OBSERVATIONS

5.1 généralités

La participation du public a été importante ; 6 registres ont été nécessaires ; la possibilité de communiquer des observations par courriel a été très utilisée. Certains intervenants ont également envoyé leur contribution par courrier, postal ou déposé en mairie.

Les participants ont consigné 121 observations, numérotées de 1 à 121, dans 6 registres ;176 observations, certaines avec annexes, numérotées de C1 à C176 ont été formulées par courrier électronique, et 23, numérotées de L1 à L 23,par courrier postal..

Une analyse de ces observations, avec leurs numéros, figure dans le tableau annexé au procès-verbal de synthèse.

Quelques intervenants ont déposé plusieurs contributions ou plusieurs fois la même contribution, dans le registre ou par courriel ; compte tenu des corrections nécessaires, le nombre de participants à l'enquête est de l'ordre de 300.

22 contributions constituent des « cas particuliers » : observations portant sur un point précis ou sollicitant une modification du règlement en faveur de leur rédacteur.

A de rares exception près, les observations affirment une ferme opposition au projet de modification du PLU tel qu'il est proposé dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Ci-après on trouvera après le rappel de chacun des thèmes abordés la réponse de la commune aux questions posées dans le procès-verbal de synthèse (textes encadrés) et les éventuels commentaires du commissaire enquêteur.

5.2 observations à caractère général

▪ opposition de principe

Remarque type : « j'ai choisi de m'installer à Jouars-Pontchartrain pour sa tranquillité et son « caractère rural » ; je tiens à les conserver. », sans autre explication ou justification.

Commentaires du commissaire enquêteur

La notion de « ruralité » revient dans de nombreuses observations, mais aussi dans le dossier d'enquête. En réalité, si environ 50 % du territoire communal est constitué de terres de culture, les exploitations agricoles constituent un monde à part. Mais un tiers environ des intervenants ont

voulu souligner leur attachement à l'environnement, les expressions « caractère rural » ou « village » étant utilisés à de nombreuses reprises.

▪ **report de l'approbation du PLU**

Des intervenants (33, soit 11 %) ont fait état d'une absence de communication pendant l'instruction du dossier, du besoin d'études complémentaires (écoles, circulation,…), de la nécessité de reprendre le contenu du projet (nombre de logements, infrastructures nécessaires à un accroissement de la population) ou de la proximité des élections municipales pour demander un report de la décision d'approbation du PLU après celles-ci.

Commentaires du commissaire enquêteur

La commune n'a pas estimé devoir répondre à la question n° 1 du procès-verbal de synthèse, qui sollicitait son avis sur cette proposition, souvent motivée en arrière plan par des considérations électorales.

La possibilité offerte par l'article L 123-14 du code de l'environnement d'utiliser une suspension d'enquête (jusqu'à six mois) pour apporter de modifications substantielles au projet n'a pas été retenue compte tenu de la proximité des élections municipales.

5.3 observations sur le contenu du projet de modification

▪ **réduire le nombre total de logements**

Cette observation représente la quasi-totalité des avis exprimés.
Le nombre de logements prévu dans les sept OAP est très important, surtout si on lui ajoute les petites opérations (maison individuelles ou immeubles collectifs) en cours ou à réaliser dans le tissus urbain existant. C'est une représentation brutale de l'évolution proposée pour la commune dans la décennie à venir.

<u>Question n° 2</u> : Le dossier fait état de densités très importantes pour une commune à « caractère rural » :

- *la Bonde : 163 lgs/ha*
- *Entrée de ville : 176 lgts/ha*
- *Hôpital : 222 lgts/ha*

Ne peut on pas réduire le programme des OAP ?
Voir aussi plus loin questions n° 10 et 11.

<u>Réponse de la commune:</u>
Le choix fait par l'équipe municipale en 2014 s'appuyait notamment sur une clé de répartition des logements entre accession privée et logements sociaux de 70/30, comme cela avait déjà été inscrit dans le cadre de la ZAC (2012).
Ce choix entrainait mathématiquement un nombre conséquent de logements en partant d'un objectif de 350 logements sociaux et donc un taux de croissance de l'urbanisation important.

Il a été décidé, et il sera proposé au conseil municipal, de revenir vers une organisation moins dense répondant en cela à la demande du Préfet qui, dans son avis du 19 juin 2019 tout en rendant hommage au courage et au dynamisme de cette révision, encourageait notamment la commune à viser un objectif compris entre 50 et 100 % de réalisations sociales.
En conséquence, le nombre total de logements programmés ou en cours sur la période 2020 – 2035 est ramené à 764 dont 358 logements sociaux (soit 46,88 %).
Il est à noter que le projet de révision a reçu de la part des autres Personnes Publiques Associées (PPA) un avis favorable, y compris du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse qui l'a assorti de recommandations.
Nous précisons que ce programme de constructions de logements doit se lire en deux parties:

- Une première partie concernant les programmes déjà engagés représentant pratiquement 50 % des logements sociaux manquants (171 sur 350). Il est précisé que ces programmes sont réalisés en très grande majorité dans le centre-ville conformément à la demande des services de l'Etat et au SDRIF.
- La deuxième partie est constituée des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont le nombre de logements sociaux est ramené de 321 à 187.

Concernant l'ensemble des logements, les programmes engagés représentent 314 logements contre 340 et les OAP 450 contre 875.
Par ailleurs, il est à noter que la modification du PLU engagée par la commune en décembre 2018 a contribué à réduire fortement la création de maisons individuelles ou petits collectifs dans le tissu existant, faisant passer le nombre de permis de construire de 50 par an à une quinzaine. Cette tendance à la baisse devrait se poursuivre.

Réponse de la commune :
Concernant les trois OAP citées:

- pour la Bonde, le nombre de logements est ramené de 300 à 140, soit 58 logements à l'hectare, nombre équivalent à celui prévu dans la ZAC de 2012.
- Pour l'entrée de ville ouest, le nombre de logements est ramené de 300 à 113, soit environ 80 logements à l'hectare, sachant que ce programme se décomposera en 3 étapes.
- Concernant l'hôpital, le nombre de logements créé est de 117, soit 130 logements à l'hectare contre 222 initialement prévus.

En conséquence, nous engageons effectivement une réduction du programme des OAP.
En complément, nous vous précisons que l'OAP des terrains du Fond de Bienval sud est abandonnée, soit 40 logements, seule une partie de la zone nord était maintenue (voir question n° 10).

Commentaires du commissaire enquêteur

Ces propositions entraineront un important remaniement du dossier du PLU qui doit être proposé à l'approbation du Conseil municipal.

La décision de la commune de réduire substantiellement la densité dans les trois plus importantes OAP et dans le fond de Bienval nord, avec la suppression de l'OAP du Fond de Bienval sud répond de manière satisfaisante aux observations du public, même si certains auraient préféré qu'elle se limite à la réalisation des seuls 350 logements sociaux faisant actuellement défaut.

▪ **limiter la construction à 350 logements sociaux**

La situation de carence de la commune en matière de logements sociaux impose la réalisation d'environ 350 logements locatifs sociaux : pourquoi ne pas se limiter à la construction de ces logements, de préférence répartis en petits immeubles dispersés sur les terrains disponibles ?

Question n°3 : La solution consistant à réaliser uniquement 350 logements sociaux en petite unités de 20 à 30 logements répartis sur le territoire de la commune a-t-elle été étudiée ?

Question n° 4 : Est-il possible de construire uniquement 350 logements sociaux sur l'une ou l'autre des OAP Entrée de ville, la Bonde et/ou Hôpital ?

Réponse de la commune questions 3 et 4:
Il apparait au travers de cette enquête une contradiction flagrante entre d'une part, le souhait de construire de petites unités sociales de l'ordre de 20 à 30 logements et d'autre part, la demande de construire les 350 logements sociaux sur un seul terrain.
La proposition qui sera faite est de privilégier les petites unités sociales de l'ordre de 20 à 60 logements essentiellement en centre-ville.
C'est ce qui ressort de l'étude préalablement réalisée par l'EPFIF dans le cadre des conventions tripartites signées entre l'Etat, l'EPFIF et la commune.
Il est à remarquer que l'étude préalable portait sur plus de 15 sites et que l'EPFIF a jugé que seuls 9 d'entre eux étaient financièrement viables.
Pour répondre à la question n° 4, bien évidemment il n'est absolument pas envisageable de répéter les opérations d'urbanisation de certaines communes voisines conduisant à la ghettoïsation et allant à l'encontre de la politique d'intégration.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement de la commune.

▪ **les équipements publics sont insuffisants vis-à-vis de l'accroissement de la population**

Cette observation est exprimée soit sous une forme très générale, soit de manière plus précise en ce qui concerne les établissements scolaires : maternelle et crèche, primaire, collège, lycée : de très nombreuses observations font état de classes surchargées.
De même les transports publics sont jugés insuffisants.

Question n° 5 : le rapport de présentation décrit les équipements existants ; quel est l'échéancier des équipements (principalement scolaires, mais aussi, sportifs, culturels, ...) à réaliser en parallèle de l'augmentation de la population ?

Question n° 6 : sur quels emplacements ?

Réponse de la commune questions 5 et 6:
Concernant les écoles, depuis plusieurs années on constate une stabilité des effectifs tant en maternelle qu'en élémentaire et ce malgré la réalisation d'environ 300 logements de 2013 à 2018

instruits conformément au PLU 2012. On notera même qu'à la rentrée 2019 lesdits effectifs étaient en diminution par rapport à la rentrée précédente.
A aucun moment les seuils d'ouverture de classe supplémentaire n'ont été atteints.
Bien évidemment, l'évolution des effectifs à venir est anticipée par un potentiel d'ouverture de 7 classes dans l'école actuelle (travaux en cours).
La commune a anticipé à moyen terme l'implantation d'une deuxième école qui aura vocation à accueillir les enfants des hameaux.
Il est à remarquer que la surcharge évoquée des classes n'est pas du fait de la commune mais de l'Education Nationale. Pour preuve, à la rentrée 2018/2019 le Maire avait demandé l'ouverture d'une nouvelle classe en maternelle et se l'est vu refusée par l'Inspecteur de l'Académie de Versailles.
Pour ce qui concerne le collège et le lycée, nous avons alerté à plusieurs reprises les services concernés du département et de la région sur les conséquences de la demande de l'Etat de créer des logements sur la commune. Le département a répondu en modifiant la carte scolaire des collèges.
Les transports seront évoqués à la question n° 9.
Il est rappelé qu'un emplacement réservé n° 1 figurant au PLU permettra l'extension des équipements sportifs et culturels. Ceux-ci seront financés par la majoration de la taxe d'aménagement sur les différentes OAP, les délibérations à cet effet ayant déjà été votées.

Commentaires du commissaire enquêteur

Il ne faut pas oublier que la construction des logements projetés doit s'étaler sur plus d'une dizaine d'années, et que la réalisation des équipements, notamment scolaires, pourra s'adapter, y compris sur le plan financier, aux besoins rendus nécessaires au fur et à mesure de l'accroissement de la population.

▪ circulation et stationnement

Beaucoup d'intervenants ont fait état des difficultés de circulation dans Jouars-Pontchartrain aux heures de pointe ; ils considèrent que ces difficultés vont s'aggraver avec la venue d'une nouvelle population : en effet les activités économiques et sociales rendent l'automobile indispensable. Ces observations concernent aussi bien les petites rues du centre ville et des hameaux que la D 912.
De même, le stationnement est difficile et la situation ne pourra qu'empirer avec l'arrivée de nouveaux habitants, sachant que les logements locatifs sociaux ne disposent que d'une place par logement, qu'ils ne sont pas contraints d'utiliser.

Question n°7 : quelles dispositions sont prévues pour supprimer ou réduire les difficultés de circulation ?

Réponse de la commune :
Les dispositions prévues sont la création d'une route à double sens permettant de relier la rue de la Cimballe à la rue Sainte Anne en dédoublant la rue Phélypeaux (cf. extension ER1) contournant ainsi l'espace réservé d'origine, dispositif complété par le parking de covoiturage permettant ainsi de réduire le nombre de véhicules sur les routes et de délester le parking de la gare de Villiers-Neauphle-Pontchartrain. La création du tiers-lieux en centre-ville offrira un service à tous les chartripontains désirant faire du télétravail.

Par ailleurs, Monsieur le Maire a saisi le Préfet des Yvelines le 21 juin 2019 en demandant la réalisation d'une bretelle d'accès au niveau du rond-point du Pontel. Cela permettrait de réduire drastiquement le nombre de véhicules en provenance de la RD 191.

Commentaires du commissaire enquêteur

L'augmentation de la population entrainera automatiquement le nombre de voitures, et, quelles que soient les dispositions prises, il y aura toujours le risque d'encombrements aux heures de pointe.

Cela dit, les dispositions envisagées par la commune, comme le parking de covoiturage ou la mise en place de navettes vers la gare doivent être encouragées, et il est souhaitable que la voie nouvelle soit réalisée le plus rapidement possible.

Question n° 8 : quelles dispositions sont prévues pour supprimer ou réduire les difficultés de stationnement ?

Réponse de la commune :
Toutes les nouvelles constructions intègreront les parkings résidents et visiteurs. Une extension du parking du foyer rural a d'ores et déjà été réalisée et il est envisagé une extension supplémentaire en sous-sol à moyen terme.

Commentaires du commissaire enquêteur

Les difficultés évoquées par les intervenants concernent surtout le stationnement sur la voie publique : les rues du bourg et des hameaux sont étroites, et le stationnement abusif peut devenir une entrave à la circulation. Voir par exemple la contribution de Monsieur et Madame Lemoine (obs n° 121).
Mais il faut remarquer que le bourg, comme les hameaux, sont pour l'essentiel constitués de maisons individuelles qui normalement, doivent disposer de la possibilité de se garer sur leur terrain.
Le règlement fixe dans chaque zone les dispositions concernant le stationnement pour les constructions nouvelles.
D'autre part le commissaire enquêteur estime que la question du stationnement doit être abordée dans les fiches descriptives des OAP

- **transports en commun**

Avec les problèmes de circulation, de nombreuses observations concernent les transports en commun, jugés insuffisants et peu pratiques.

Question n° 9 : est il envisagé un renforcement et une amélioration du réseau de transport en commun ?

Réponse de la commune :
La commune va poursuivre ses actions auprès d'Ile-de-France Mobilités et des transporteurs afin d'améliorer tant la fréquence que le nombre d'arrêts sur les lignes traversant son territoire. Ceci a déjà été réalisé sur les lignes 5 et 7 favorisant la correspondance entre celles-ci et améliorant ainsi la

desserte du collège (prolongation de la ligne 7)
Il est rappelé que les écoles maternelle et élémentaire sont desservies quotidiennement par des lignes de bus gratuites financées par la commune mais que celle-ci n'a pas la totale maîtrise de la gestion des transports en Ile-de-France.

Commentaires du commissaire enquêteur

Cette question concerne indirectement le PLU, mais la remarque a été formulée par de nombreux intervenants, la plus souvent habitants des hameaux.
Il est vrai qu'il est difficile de concilier un habitat à faible densité composé de maisons individuelles dispersées dans des espaces boisés avec un réseau de transports denses et fréquents.
Le commissaire enquêteur prend acte des efforts de la commune en vue de l'amélioration des transports en commun

▪ **protection des espaces naturels et de la biodiversité**
Cette observation est formulée sous des formes diverses. Les intervenants expriment leur inquiétude de voir les espaces naturels disparaître ; elle concerne plus particulièrement les OAP Fond de Bienval nord et sud.
Le commissaire enquêteur partage ces avis et considère que ces deux sites méritent d'être préservés.

Question n° 10 : Peut-on supprimer l'OAP Fond de Bienval nord ou, à la rigueur, réduire de manière substantielle le nombre de logements à réaliser sur ce site ?

Réponse de la commune :
Concernant l'OAP du fond de Bienval Nord, celle-ci sera réduite en surface et en nombre de logements, seules les parcelles urbanisées A562, A563 A564 A566 et 1669 seront maintenues dans l'OAP ramenant le nombre de logements prévus de 75 à 30 (100 % sociaux).

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur estime que la réduction du nombre de logements dans l'OAP Fond de Bienval nord est une bonne décision.

Question n°11 : Conséquences de la suppression de l'OAP Fond de Bienval sud.

Réponse de la commune :
Compte tenu de l'étude réalisée par un cabinet indépendant en liaison avec le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, cette OAP est supprimée contribuant ainsi à restituer le secteur en zone naturelle (à l'instar du Ruchot et d'une partie du fond de Bienval nord).

Commentaires du commissaire enquêteur

Excellente décision. Ce site densément boisé et riche en biodiversité mérite d'être préservé.

▪ **projet de route sur l'emplacement réservé n° 6**

Une quinzaine de contributions, émanant toutes d'habitants de la Dauberie, ont exprimé une vive opposition au projet de route sur l'emplacement réservé ER6.

Question n° 12: Où en est ce projet ?

Réponse de la commune :
Quand bien même l'objectif de création d'une route sur l'emplacement réservé n° 6 destinée à soulager la circulation sur la rue de la Dauberie et la rue de Coignières paraissait pertinent, ce projet est finalement abandonné.

Commentaires du commissaire enquêteur

Dont acte.

- **protection des arbres remarquables**

Le dossier contient un état (pièce 5.7) des éléments patrimoniaux à préserver, très détaillé en ce qui concerne le patrimoine bâti, mais succinct pour le patrimoine végétal.

Mais le territoire communal possède également des arbres qu'il convient de signaler et protéger. Un état des arbres remarquables devrait être joint au dossier, et les plans de zonage complétés.

Un document très élaboré : « inventaire des arbres dits remarquables » a été remis au commissaire enquêteur par Monsieur Alexandre Vaillant et pourrait en tenir lieu.
A signaler également les démarches de Monsieur Patrick Delporte (observation n° 12) et de Monsieur et Madame Monthéan (lettre n° L3).(Voir ci-dessous : cas particuliers).

Question n° 13: quelles dispositions sont prévues par la commune afin de compléter le dossier de PLU (pièces écrites et plans de zonage) par un inventaire des arbres remarquables ?

Réponse de la commune :
Il est important de préciser que c'est la commune qui a sollicité les associations de protection de l'environnement pour qu'elles réalisent un inventaire des arbres dits « remarquables ».
On rappellera qu'un arbre est qualifié de remarquable lorsqu'il est âgé de 400 ans au moins.
Ce recensement a été réalisé et remis au commissaire enquêteur par la représentante d'une association.
Cette étude étant apparue incomplète, notamment sur certains hameaux, elle devra être enrichie au fil du temps et viendra donc compléter la liste actuelle des arbres dits remarquables.

Commentaires du commissaire enquêteur

Jouars-Pontchartrain possède de nombreux beaux arbres qui, même s'ils n'ont que 200 ou 300 ans, méritent d'être préservés. Même si la commune ne dispose pas à ce jour de toutes les informations, il est important que ceux qui ont fait l'objet d'un signalement par l'APPEJP soient répertoriés dans le projet de PLU.

5.4 cas particuliers

Il s'agit de demandes concernant des propriétés privées, ou attirant l'attention sur un point particulier du projet de modification du PLU, sur lesquels la commune est invitée à se prononcer préalablement à son approbation.
Dans certains cas, des courriers ont été adressés aux demandeurs par la commune, les renvoyant à l'enquête publique. Les requêtes concernent, le plus souvent, des déplacements de limites entre zones ou des emprises d'espaces boisé classés.
Le commissaire enquêteur prend acte, pour chaque cas, à l'avis formulé par la commune.

Question n° 14 : avis (éventuels) de la commune sur les cas particuliers ci-dessous (au cas par cas).

▪**Projet de campus pour l'archéologie et le patrimoine (obs n° 4 avec pièces jointes)**
Projet soutenu par Madame Babin : réalisation d'un campus universitaire pour l'archéologie, le patrimoine, les métiers d'arts, avec centre de recherche, salles de classe, bibliothèque, restaurants, résidences universitaires, sous couvert de l'APSAD (Association pour la Promotion du site Archéologique de Diodorum).
Ce projet est présenté comme une alternative au projet de PLU, mais en est très éloigné ; son développement nécessiterait une refonte du projet et une nouvelle enquête publique.

Réponse de la commune :
La commune partage l'avis du commissaire enquêteur à savoir que ce projet ne peut s'inscrire dans le cadre de la révision actuelle du PLU. D'autre part, si un tel projet devait être envisagé, il devrait se situer a priori sur le site de la ferme d'Ithe sur la commune du Tremblay-Sur-Mauldre.

▪**Madame Lorand (obs n° 9 avec lettre jointe)**
Elle possède un ensemble de parcelles contigües situées dans un EBC, pour une surface totale de 15 700 m^2 ; suite à la tempête de 1999 il existe au milieu de ce terrain une clairière dans laquelle elle demande l'autorisation de construire une maison, sans porter atteinte à aucun arbre.
Cela nécessite un déclassement partiel de l'EBC, limité à cette clairière ; cette démarche est possible dans le cadre d'une révision du PLU

Réponse de la commune :
La commune ne souhaite pas réserver une suite favorable à la demande de déclassement partiel de la zone EBC.

▪ **M. Patrick Delporte (obs n° 12)** souhaite protéger comme « arbre remarquable » un chêne de 200 ans en limite de sa propriété.

Réponse de la commune :
Cet arbre est situé dans une zone urbaine dense (Pré des Fontaines) ; son emplacement au milieu des habitations présente un risque majeur en cas d'effondrement (tempête) qui pourrait avoir des conséquences dramatiques.

▪ **M. et Mme Godfroy (obs n° 24)**
Propriétaires de la parcelle n° 129, 21 rue des croix de pierre aux Mousseaux, constatent avec satisfaction la suppression de la zone non aedificandi le long de cette voie ; ils demandent une modification de la limite entre zone UA1 et zone UHa soit modifiée, afin que leur terrain soit situé dans la zone UA1.

Réponse de la commune :
La commune fait droit à la demande des propriétaires concernant la suppression de la zone non aedificandi. En revanche, la commune ne donne pas suite à la demande de modification du zonage en zone UA1.

▪ **M. Philippe Gallois (obs n° 30)**
M. Gallois, 9 rue du Hameau à la Dauberie, a déposé dans le cadre de l'enquête un important dossier pour justifier un déplacement de la limite entre la zone UHa et la zone N. Cette modification lui permettrait de réserver une partie constructible de sa propriété, tout en respectant à la fois la limite de 50 m de la lisière et l'EBC.

Réponse de la commune :
La commune ne peut répondre favorablement concernant le déplacement de la limite entre les zones UHa et N dans la mesure où le tracé relève de la décision des services de l'Etat.

▪ **Consorts Moullé-Berteaux (obs n° 50)**
lettre au Maire du 16/03/209, corrigée 16/09/2019
Ils renouvellent la demande de lever la servitude d'EBC sur la parcelle 521 à la Dauberie entre la rue du Moulin de la Barre et le rue de la Fontaine à Madame, l'objectif étant de diviser pour créer une parcelle constructible coté rue du Moulin de la Barre et de conserver une parcelle EBC coté rue de la Fontaine à Madame.

Réponse de la commune :
Les propriétaires ayant déjà bénéficié, lors de la mandature précédente, d'une dispense de servitude EBC sur la parcelle 1587 en contradiction avec la volonté de préserver les zones boisées, la commune ne peut donner une suite favorable à la demande de déclassement de la parcelle C521.

▪ **Indivision Colin (Madame Martine Colin et Madame Danielle Colin) (obs L1 avec plan joint)**
Propriétaire d'un terrain situé rue de la Mauldre elle demande de déplacer la limite entre les deux zones N et UHa, de manière à majorer sa constructibilité de ce terrain.

Réponse de la commune :
La commune accepte de déplacer la limite de la zone UHa vers la zone N.

▪ **Monsieur et Madame Montéan (lettre L3 accompagnée d'annexes.**
Il existe sur leur propriété, en limite de la propriété voisine, un chêne ancien qu'ils souhaitent voir protégé ; pour cela, ils demandent qu'il soit retenu comme « arbre remarquable », mais de plus qu'il soit inscrit comme « élément de paysage à protéger », afin que toute modification (élagage,

notamment par le propriétaire voisin) soit soumise à autorisation, et que soit délimité un périmètre de 20 m de rayon
Il convient de signaler que dans ces conditions le projet de construction autorisé sur la propriété voisine deviendrait irréalisable.

Réponse de la commune :
Le classement du chêne ancien demandé est inscrit dans la liste du recensement effectué par les associations de protection de l'environnement. La commune renvoie donc à la réponse de la question n° 13. D'autre part, la commune considère qu'elle n'a pas à rentrer dans un contentieux privé.

- **M. et Mme Goncalves (lettre L5 accompagnée d'annexes)**

M. et Mme Goncalves demandent le classement en zone N de la parcelle n° 1707 aux Mousseaux. Cette demande, cosignée par M. Julien Legrand, propriétaire de la parcelle voisine 1709, s'appuie sur un important dossier et notamment sur les observations formulées par le PNR et la CLE. : le terrain est situé dans une zone humide et est inondable.
Le propriétaire du terrain ne s'est pas manifesté au cour de l'enquête.

Réponse de la commune :
Un tiers ne peut demander une modification de zonage sur une parcelle ne lui appartenant pas. Le classement envisagé ne sera donc pas modifié. Ceci étant, la parcelle 1707 sera soumise au règlement du PLU modifié en 2018 en matière de constructibilité.

- **Monsieur et Madame Boone (lettre L10 avec dossier joint)**

Ils demandent de « modifier le zonage de leur propriété de zone N en zone UHa et de déplacer la ligne verte de l'espace boisé » ; ce n'est pas exprimé, mais cela induit la suppression de la trame EBC et la modification de la trame « espaces paysagers ».

Réponse de la commune :
La commune ne souhaite pas réserver une suite favorable à la demande et rappelle que la ligne verte de l'espace boisé relève de la compétence des services de l'Etat.

- **Yvelines Paysage (lettre L13)**

parcelle n° 253 située 1871 route d'Elancourt à Ergal
Mme Faudet (gérante) a déjà demandé à la mairie le classement de tout ou partie de la propriété de la société, actuellement en zone N, en zone constructible.

Réponse de la commune :
Compte tenu de la volonté de la commune de préserver les zones A et N, voire de les augmenter, aucune suite favorable ne sera réservée à cette demande.

- **M. G. Rabiey (lettre L15 avec annexes)**

propriété 552 rue de la Dauberie (parcelles 1588, 1718 et 822)
M. Rabey demande la suppression partielle de la trame EBC sur son terrain.

Réponse de la commune :

Compte tenu de la volonté de la commune de préserver les zones A et N, voire de les augmenter, aucune suite favorable ne sera réservée à cette demande.

▪ **M. D. Kesmarszky (lettre L16 avec annexes)**
propriété 3 rue Fontaine à Madame (parcelle 1585)
M. Kermarszky demande la suppression partielle de la trame EBC sur son terrain (courrier identique à celui de M. Rabiey).

Réponse de la commune :
Compte tenu de la volonté de la commune de préserver les zones A et N, voire de les augmenter, aucune suite favorable ne sera réservée à cette demande.

▪ **Madame Edith Fournié (courriel C6)**
Elle demande que sa parcelle, (numéro 3154) qui ne fait pas partie du Parc des Bordes, soit classée en zone UA,et non UG).

Réponse de la commune :
Compte tenu d'une forme d'urbanisation cohérente, la commune ne souhaite pas accéder à la demande.

▪**M. Christophe Sarry (courriel C14)**
M. Sarry a produit une lettre du maire l'autorisant à terrasser pour agrandir son terrain sur une profondeur de 5 m. Cette lettre l'engage à renouveler cette demande en rencontrant le commissaire enquêteur.

Réponse de la commune :
Cette demande se réalisant sur un terrain en copropriété, il n'est pas possible à la commune de se positionner sans avoir obtenu l'accord de l'ensemble des copropriétaires.

▪ **Monsieur et Madame Corseul (courriel C72)**
Ils habitent rue de la Dauberie (terrain de 7 m de façade pour 650 m² sans autres précisions).
Ils souhaitent ajouter une extension en partie arrière de leur maison ; il semble qu'ils soient contraints par les règles de distance.

Réponse de la commune :
Il n'est pas envisagé de modifier les règles de constructibilité concernant la demande.

▪ **Monsieur et Madame Bolya (courriel C78)**
Le terrain autour de leur maison 16 rue de la Butte Madame a été classé dans le projet de PLU en EBC et les possibilités d'agrandissement sont limitées à la surface d'emprise au sol; de ce fait ils ne disposent plus de possibilité d'extension.

Réponse de la commune :
Compte tenu de la volonté de la commune de préserver les zones A et N, voire de les augmenter, aucune suite favorable ne sera réservée à cette demande.

▪ **Madame Sylvie Masson (courriel C91)**
Habite 11 rue du Moulin de Barre (parcelle 1936)
Madame Masson demande « à être classée en zone rose comme ses voisins et non naturelle » et ne souhaite pas « avoir 3 arbres classés prestigieux sur son talus », sans autre précision.
La propriété bâtie se trouve effectivement en zone N et n'est pas la seule ; il semble que la demande de Madame Masson signifie qu'elle souhaite un classement UHa, ainsi que ses voisins.

Réponse de la commune :
Compte tenu de la volonté de la commune de préserver les zones A et N, voire de les augmenter, aucune suite favorable ne sera réservée à cette demande.

▪ **Monsieur et Madame Roncolato (courriel C104)**
Ils demandent une modification, dans le projet de PLU du règlement de la zone UG (article UG9) tel qu'il figure dans le PLU en vigueur, ceci en vue de la construction d'une véranda. Cette modification a fait l'objet d'échanges avec la mairie, qui n'a pas donné suite : l'article n'a pas été modifié.

Réponse de la commune :
L'habitation étant située dans une zone déjà densifiée et afin de préserver le caractère pavillonnaire historique, il n'est pas envisagé de modifier l'article UG9 du PLU.

▪ **Madame Céline Manceau (courriel C133)**
Madame Manceau est propriétaire à la Dauberie, lieu dit « entre Barre et le Moulin » de trois parcelles cadastrées 712, 753 et 898 ; il s'agit de parcelle nues, naturelles et sans arbre.
Ces terrains figurent dans le projet de PLU comme espaces boisés classés, alors que ce n'est pas le cas pour le PLU en vigueur ; Madame Manceau demande que soit retirée la trame EBC du projet de modification.

Réponse de la commune :
Contrairement à ce qui est indiqué, les trois parcelles citées sont déjà en zone EBC au PLU 2012 ; pas de modification envisagée.

▪ **Madame Anne Barlet (courriel C164avec annexes et L7)**
26 route de Paris
Elle demande que ses deux maisons soient inscrites sur la liste des éléments particuliers à préserver.

Réponse de la commune :
La commune accède à la demande.

▪ **Monsieur et Mme Danel (L 23)**
1017 rue de la Dauberie
La zone N empiète sur une partie non boisée de leur propriété et notamment sur un tennis (voir plan) ; ils demandent la rectification du plan de zonage : cette partie devrait être classée en zone UHa.

Réponse de la commune :
Compte tenu de la volonté de la commune de préserver les zones A et N, voire de les augmenter, aucune suite favorable ne sera réservée à cette demande.

5.5 conclusion

▪ sur le projet de révision

Le commissaire enquêteur constate que la commune a pris acte des observations du public, qui concernent essentiellement le nombre de logements à construire et ses conséquences sur la vie publique.
Elle propose en effet une refonte complète du contenu des OAP :

- la Bonde : le nombre de logements est ramené de 300 à 140, soit 58 logements à l'hectare ;
- Entrée de ville ouest :le nombre de logements est ramené de 300 à 113, soit environ 80 logements à l'hectare ;
- Hôpital : le nombre de logements créé est de 117, soit 130 logements à l'hectare contre 222 initialement prévus ;
- Fond de Bienval nord : le nombre de logements est ramené de 70 à 30 ;
- Fond de Bienval sud : OAP supprimée

Le nombre total de logements à construire est ramené à 764 (dont 358 logements sociaux) étalés sur la période 2020 - 2035.
La commune a pris ses dispositions en matière d'équipements scolaires.
Elle prévoit la réalisation d'une voie nouvelle qui, à défaut de réduire les difficultés de circulation, contribuera à ne pas les aggraver.

▪ sur les cas particuliers

Les réponses de la commune mettent en évidence la volonté de ne pas porter atteinte, même pour des situations locales et individuelles, aux zones naturelles et aux espaces boisés classés.

Versailles, le 28 OCT. 2019

Georges-Michel Brunier

COMMUNE DE JOUARS-PONTCHARTRAIN (YVELINES)

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique du 26 aout au 27 septembre 2019

Commissaire enquêteur : Georges-Michel Brunier

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

6 AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

objet de l'enquête

La ville de Jouars-Pontchartrain dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 juin 2012 et modifié le 20 décembre 2018 ; par une délibération en date du 31 octobre 2014, le Conseil municipal a décidé la mise en révision de ce PLU.
Le projet de révision a été arrêté par le Conseil municipal le 14 mars 2019.

Cette révision est structurée par les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

- un cadre de vie remarquable à préserver ;
- un dynamisme communal à conforter ;
- les chartripontains au cœur de la vie communale.

Jouars-Pontchartrain est organisée suivant une répartition géographique originale : un centre ville et six hameaux, répartis autour d'un territoire agricole et encadrés par des massifs forestiers. Les idées fortes qui ont été retenues pour le développement de la commune sont les suivantes :

- préserver le domaine agricole et les espaces naturels ;
- résorber le déficit réglementaire en matière de logements sociaux, estimé à 350 logements ;
- construire de nouveaux logements petits ou de taille moyenne pour équilibrer le parc actuel composé pour l'essentiel de maisons individuelles.

Pour réaliser ces objectifs, le projet a prévu d'affecter à sept secteurs (six dans le bourg et un dans le hameau d'Ergal) des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), pour un ensemble d'environ 1 000 logements, dont 30 à 50 % de logements sociaux.

Monsieur le Maire de Jouars-Pontchartrain a prescrit l'ouverture d'une enquête publique du lundi 24 aout au vendredi 26 octobre 2019 inclus, avec l'objectif de proposer l'approbation du PLU révisé à la fin de l'année 2019.

o O o

déroulement de l'enquête

L'organisation matérielle de l'enquête publique a été satisfaisante :

- la publicité de l'enquête a été assurée : au-delà des obligations réglementaires, elle était notamment mentionnée sur les panneaux lumineux.
- le dossier était complet, disponible en mairie et accessible sur le site internet de la mairie, mais cet accès était malaisé, l'enquête n'étant pas signalée sur la page d'accueil.

- toutefois, le volume de ce dossier était dissuasif : de nombreux intervenants ont contribué à l'enquête sans l'avoir consulté, se forgeant une opinion sur les déclarations des associations, des tracts ou le bouche à oreille ;
- de nombreuses contributions ont été recueillies par courriel à l'adresse mise à la disposition du public.
- pour les permanences, un bureau isolé était dédié à l'accueil du public par le commissaire enquêteur ; il était précédé d'une « salle d'attente » qui s'est révélée utile du fait de l'affluence.

o O o

observations du public

324 contributions ont été analysée ; quelques intervenants ont déposé plusieurs contributions ou plusieurs fois la même contribution, dans le registre ou par courriel ; compte tenu des corrections nécessaires, le nombre de participants à l'enquête est de l'ordre de 300.

6 intervenants se sont déclarés favorables au projet ; 22 font état de cas particuliers concernant le plus souvent des demandes en faveur de propriétés privées.

La grande majorité des observations expriment une ferme opposition au projet, pour le raisons suivantes :

- le nombre de logements prévus est anormalement élevé, et ferait disparaître le « caractère rural » de la commune ;
- il serait préférable de ne réaliser que les 350 logements sociaux nécessaires pour résorber le déficit, de préférence en petits ensembles répartis sur l'ensemble de la commune ;
- les équipements communaux, et notamment scolaires, de la commune ne pourront pas absorber un surcroit de population ;
- la circulation et le stationnement dans Jouars-Pontchartrain sont déjà très difficile ; la venue de nouveaux habitants tributaires de l'automobile aggravera cette situation ;
- les projets de construction dans les OAP du Fond de Bienval portent atteinte à l'environnement et à la biodiversité.

o O o

observations du commissaire enquêteur

- <u>sur la procédure</u>

La publicité de l'enquête a été correctement réalisée ; le dossier d'enquête était complet et accessible par internet ; les dispositions prises pour l'accueil du public étaient satisfaisantes.

Une trentaine d'intervenants ont estimé que la procédure de révision du PLU aurait du être reportée après les élections municipales ; mais rien n'obligeait la commune à reporter cette procédure. Elle a préféré s'engager à apporter au dossier de très importantes modifications de nature à satisfaire aux observations du public ; dans ces conditions l'approbation du nouveau PLU ne pourra intervenir, au mieux, que fin décembre 2019.

Une ambiance de pré-campagne électorale était latente pendant la durée de l'enquête, et a influencé une partie des participants ; les associations locales qui se sont toutes déclarées opposées au projet ont pu également orienter certaines contributions.

- sur les observations du public

D'une manière générale le public a manifesté son opposition au projet, pour les différents motifs énumérés ci-dessus ; la consigne générale était de contester le nombre de logements à réaliser, en justifiant ou non cette prise de position.
Peu de propositions concrètes ont été exprimées :

- reporter la procédure après les élections municipales ;
- ne construire que les 350 logements sociaux nécessaires pour résorber le déficit ;
- supprimer la route sur l'emplacement réservé n° 6 ;
- ne pas urbaniser le Fond de Bienval.

Nous retiendrons que la consigne généralement exprimée était la suivante : ne pas construire 1200 logements et supprimer les OAP ; cette prise de position brutale ne tenait pas compte du fait que cette construction devait s'étaler sur une quinzaine d'année, laissant le temps aux autorités la possibilité d'ajuster les équipements au fur et à mesure que nécessaire.

- sur le contenu du projet de révison

Le projet de modification du PLU s'est imposé de respecter les terres agricoles et les espaces naturels. .

En ce qui concerne le nombre de logements, objet de l'opposition du public, le projet s'est appuyé sur une clé de répartition des logements entre accession privée et logements sociaux de 70/30 ; ce choix entrainait mathématiquement, en partant d'un objectif de 350 logements sociaux à environ 800 logements libres, soit un total de 1150, dont 1035 prévus dans 7 OAP.

Certaines OAP : la Bonde, Entrée de ville ouest et Hôpital se caractérisaient par une très grande densité urbaine ; d'autres : Fond de Bienval nord et sud, étaient situées sur des zones densément boisées riches en biodiversité.

Le parti retenu entrainait naturellement une forte augmentation de la population, avec ses conséquences en matière d'équipements, écoles, circulation, stationnement,…

Le zonage du PLU de 2012 a été peu modifié.

- sur la réponse de la commune

En réponse aux observations du public la commune propose des modifications substantielles au projet :

- réduire la densité dans les OAP la Bonde, Entrée de ville ouest et Hôpital ;
- limiter le nombre de logements dans l'OAP Fond de Bienval nord et supprimer l'OAP Fond de Bienval sud ;

- privilégier les petites unités de logements sociaux de 20 à 60 logements essentiellement en centre-ville ;
- supprimer la route sur l'emplacement réservé n° 6 (demande spécifique des habitants de la Dauberie).

Dans son mémoire en réponse la commune a par ailleurs pris position sur chaque cas particulier concernant des demandes à caractère privé.

o O o

conclusions et avis du commissaire enquêteur

Sur un plan général il existe une importante nécessité de construction de logements, notamment de logements sociaux, en Ile-de-France.
Jouars-Pontchartrain qui possède des terrains bien situés en centre ville se doit de prendre sa part de l'effort de construction.
Il existe dans la commune un important déficit de logements sociaux et un besoin de petits et moyens logements en accession, nécessaires pour compléter le parc actuel composé pour l'essentiel de maisons individuelles.
La bourg et les hameaux sont mal desservis par les transports en commun et leurs habitants dépendants de l'automobile.
Mais cette participation à l'effort de construction ne doit pas dénaturer le caractère particulier d'une commune originale, composée d'un bourg et de six hameaux répartis autour d'un vaste espace agricole, qualifié par certains de « caractère rural ».

Le dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme a pris en compte ces contraintes et propose une évolution brutale de la commune par l'introduction, en plus des programmes en cours de réalisation ou projetés, de sept sites affectés d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour plus de 1000 logements.

Ces dispositions ont été quasi unanimement rejetées par les habitants participant à l'enquête, qui ont mis en avant les nuisances qu'apporterait un accroissement massif de la population, en matière d'équipements scolaire, d'emplois, de circulation...et ferait perdre à la commune sa convivialité et son « caractère rural ».

Les autorités communales ont pris acte de ces observations en proposant, à la suite de l'enquête, une réduction sensible du nombre de logements projetés, par une diminution de la densité dans les OAP.
C'est une proposition raisonnable, entre un projet initial manifestement excessif et « ne rien faire ».

En conclusion, le commissaire enquêteur, considère :

- que la procédure de révision adoptée est régulière ;
- que l'organisation de l'enquête a été satisfaisante ;
- que le dossier proposé à l'enquête était, dans sa composition, conforme aux dispositions du code de l'urbanisme ;
- mais que ce dossier faisait apparaître un accroissement excessif du nombre de logements à réaliser dans le cadre de sept OAP ;

- que les participants à l'enquête ont formulé de manière quasi unanime une nette opposition à ce projet.

Il prend acte de l'engagement pris par les autorités communales, dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, de remanier en profondeur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, par une réduction sensible du nombre de logements.

Il émet un **avis favorable** sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Jouars-Pontchartrain (Yvelines), tel qu'il est défini par le dossier soumis à l'enquête publique du 26 août au 27 septembre 2019.

Cet avis favorable est assorti des **réserves** suivantes :

Réserve n° 1 :
Revoir le projet en y apportant les modifications proposées dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, rappelées ci-dessous :

- réduction de la densité dans les OAP la Bonde, Entrée de ville ouest et Hôpital ;
- limitation le nombre de logements dans l'OAP Fond de Bienval nord et suppression de l'OAP Fond de Bienval sud ;
- réalisation des logements sociaux par petites unités de 20 à 60 logements
- suppression de la route sur l'emplacement réservé n° 6 ;

Ces modifications nécessitent la reprise du rapport de présentation, des OAP, du règlement et des plans.
Le commissaire enquêteur recommande de compléter ce dossier par un état, même incomplet, des arbres « dits remarquables ».

Réserve n° 2 :
Compléter les descriptions et les schémas de principe des OAP : zones d'implantation des constructions, hauteurs des bâtiments, espaces libres, circulations, stationnement, locaux à rez-de-chaussée…

Réserve n° 3 :
Intégrer au projet de révision les remarques, réserves ou observations des personnes publiques associées.

Versailles, le 28 OCT. 2019

Georges-Michel Brunier

COMMUNE DE JOUARS-PONTCHARTRAIN (YVELINES)

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique du 26 aout au 27 septembre 2019

Commissaire enquêteur : Georges-Michel Brunier

ANNEXES ET PIECES JOINTES

7 ANNEXES ET PIECES JOINTES

1. décision n° E19000071/78 du 13 juin 2019 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles
2. arrêté du 11 juillet 2019 de Monsieur le Maire de Jouars-Pontchartain
3. avis parus dans la presse
4. certificat d'affichage
5. procès-verbal de synthèse
6. mémoire en réponse de la mairie de Jouars-Ponchartrain