Département des Yvelines

Commune de

Jeufosse

Plan local d'urbanisme

2. Projet d'aménagement et de développement durables

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 23 janvier 2018

Maître d'ouvrage : ***commune de Jeufosse****, Place de la Mairie, 78270 Jeufosse, tel : 01 30 93 06 16, mairie.jeufosse @ wanadoo.fr*
Bureau d'études : ***Cabinet Avice, architecte-urbaniste,*** *3, rue d'Hauteville, 75010 Paris, tel : 01 82 83 38 90, contact @ avice.fr*

Article L151-5 du code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

*1° Les **orientations générales** des politiques d'**aménagement**, d'**équipement**, d'**urbanisme**, de **paysage**, de **protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**, et de préservation ou de remise en bon état des **continuités écologiques** ;*

*2° Les orientations générales concernant l'**habitat**, les **transports** et les **déplacements**, les **réseaux d'énergie**, le développement des **communications numériques**, l'équipement **commercial**, le **développement économique** et les **loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation** de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Préambule

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Il s'agit d'un projet valable sur le **long terme**, qui doit être respecté dans l'esprit par tout projet d'urbanisme concernant le territoire communal.

Jeufosse

Plan local d'urbanisme

Enjeu 1
Protéger et mettre en valeur le paysage

Préserver le site classé

Interventions sur le paysage

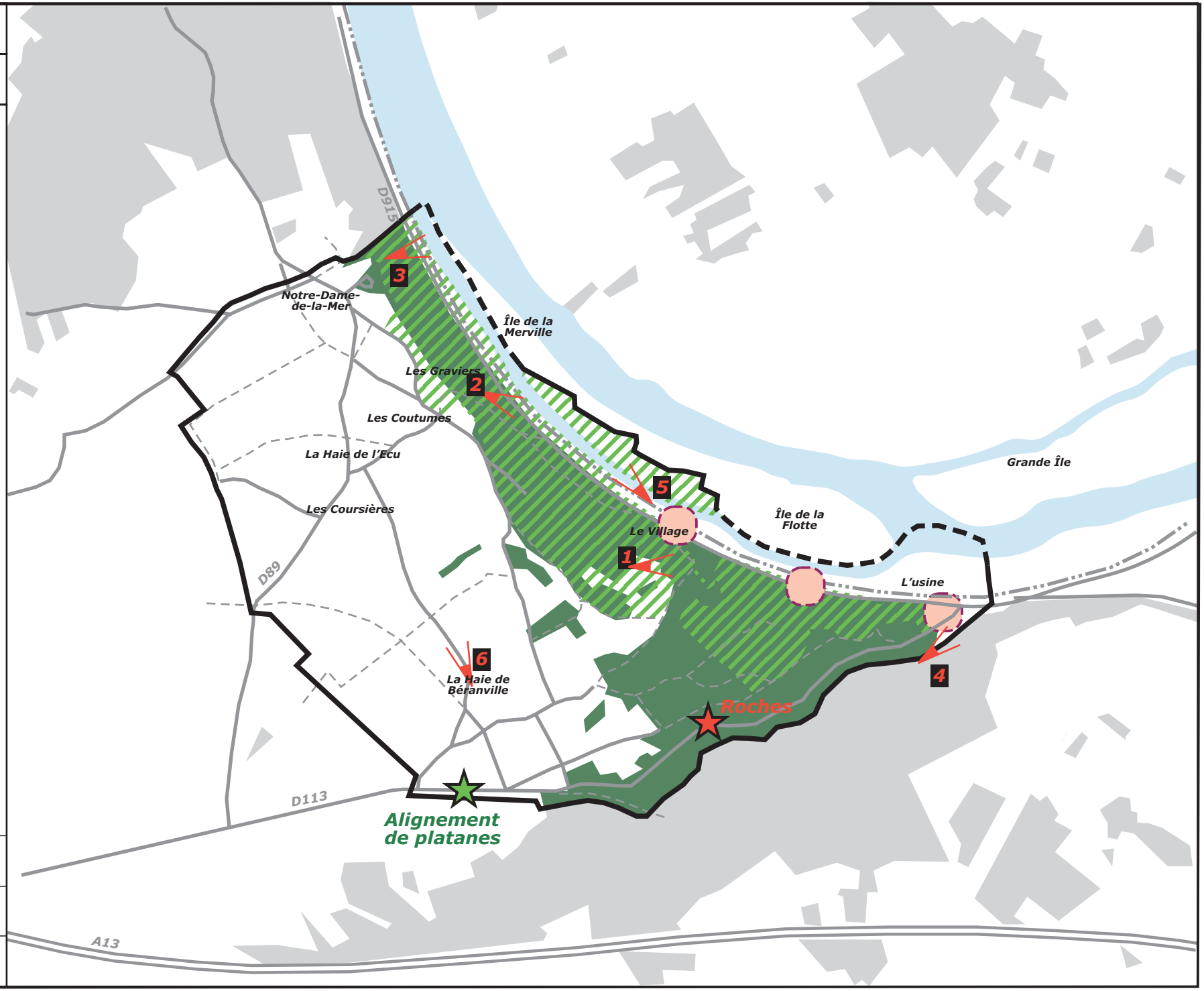
Action pour améliorer le paysage

Vue à préserver

Elément de paysage à préserver

Espace boisé à préserver

Structure végétale à préserver



Cabinet Avice, architecte-urbaniste

Février 2017

Nord

Echelle : 1/20 000

0 500 m

Enjeu 1 : Protéger et mettre en valeur le paysage

Préserver le paysage dans l'emprise du site classé Giverny-Claude Monet

- Limiter les constructions à l'évolution du bâti existant afin de préserver le paysage de ce site exceptionnel. Les nouveaux bâtiments à usage agricoles restent autorisés.

Préserver les vues remarquables

- 1/ Vue sur la vallée depuis le site de parapente
- 2/ Vue sur la vallée depuis le coteau boisé
- 3/ Vue sur la vallée de la Seine et Bennecourt depuis le belvédère de Notre-Dame-de-la-Mer
- 4/ Vue sur l'aciérie encadrée par les bois depuis la RD 113
- 5/ Vue sur les coteaux boisés depuis l'église
- 6/ Vue depuis la Haie de Béranville vers la Haie de l'Ecu

Préserver les structures végétales et minérales remarquables

- Les roches calcaires
- Les bois
- L'alignement d'érables et de platanes au bord de la RD 113 sauf au niveau du hameau de la Haie de Béranville et sauf lorsqu'ils posent un problème de sécurité.

Protéger le patrimoine bâti

- Favoriser les réhabilitations du bâti traditionnel.
- Respecter le style traditionnel et les caractéristiques principales du bâti ancien.
- Protéger les bâtiments remarquables, notamment :
  - la mairie ;
  - l'église Saint-Germain-de-Paris (monument historique) ;
  - la chapelle, le belvédère et la statue de Notre-Dame-de-la-Mer.
- Protéger les murs d'enceinte maçonnés, lorsqu'ils se trouvent en limite de l'espace public.
- Protéger le patrimoine vernaculaire *(cabanes de cantonniers, calvaire de Notre-Dame de la Mer, portails traditionnels surmontés d'un petit toit).*

Améliorer le paysage du village

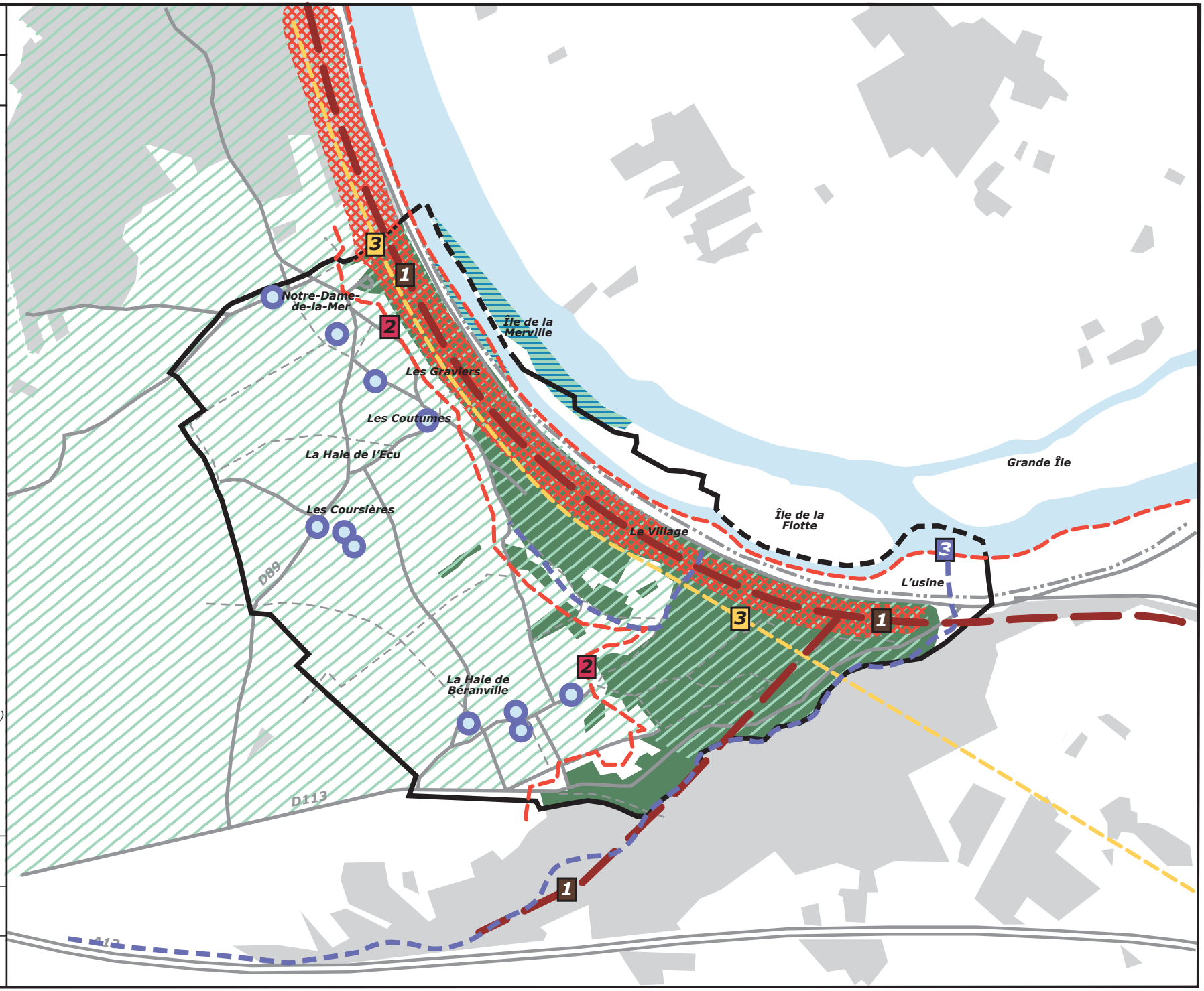
- Limiter l'implantation des panneaux publicitaires et de pré-enseignes.
- Améliorer l'aspect de l'espace public et des bâtiments notamment les sites de l'ancienne laiterie et de l'ancienne station service.
- Agir sur l'implantation de constructions démontables ou précaires en bord de Seine.

Jeufosse

Plan local d'urbanisme

Enjeu 2

Préserver les réservoirs de biodiversité ; préserver ou remettre en état les continuités écologiques



Résevoirs de biodiversité

- Site Natura 2000
- ZNIEFF de type 1 ou 2
- Trame bleue : Zone humide
- Trame bleue : Mare
- Trame verte : Espace boisé

Continuités écologiques

- Trame bleue : continuité à préserver
- 1 Continuité à restaurer : milieux calcaire (SRCE)
- 2 Trame verte : lisière de massif boisé ou autre continuité à préserver
- 3 Continuité à préserver : sous-trame arborée (SRCE)
- 3 Continuité écologique à restaurer

Cabinet Avice, architecte-urbaniste

Février 2017

Nord

Echelle : 1/20 000

0 500 m

Enjeu 2 : Préserver la biodiversité

Protéger les espaces naturels porteurs de richesses écologiques (réservoirs de biodiversité) de la trame verte

- Le périmètre de la zone Natura 2000 des Coteaux et boucles de la Seine.
- Le périmètre de la ZNIEFF de type 1 des Coteaux de Port-Villez à Jeufosse.
- Le périmètre de la ZNIEFF de type 1 du Ravin de la Roquette.
- Les périmètres de la ZNIEFF de type 2 du Bois de Port-Villez à Jeufosse.
- Le périmètre de la ZNIEFF de type 2 du Plateau de Blaru, en favorisant la protection de la chouette chevêche (essence végétales adaptées, mise en place de nichoirs...). La protection de la chouette chevêche n'interdit pas les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes.
- Les bois.
- Les jardins situés entre les zones d'habitat et les zones agricoles, lorsqu'ils ne sont pas proposés à la construction.

Protéger les espaces naturels porteurs de richesses écologiques (réservoirs de biodiversité) de la trame bleue

- La zone humide.
- L'ensemble des mares.

Préserver les continuités écologiques reliant les réservoirs de biodiversité

- Les corridors identifiées par le SDRIF ou par le SRCE :
  - corridor de la sous-trame arborée
  - lisières des massifs boisés
- Les cours d'eau et leurs abords immédiats (cours d'eau intermittents, la Seine et ses berges), en définissant une marge de recul des constructions d'au moins 5 mètres par rapport aux berges.

Restaurer certaines continuités écologiques

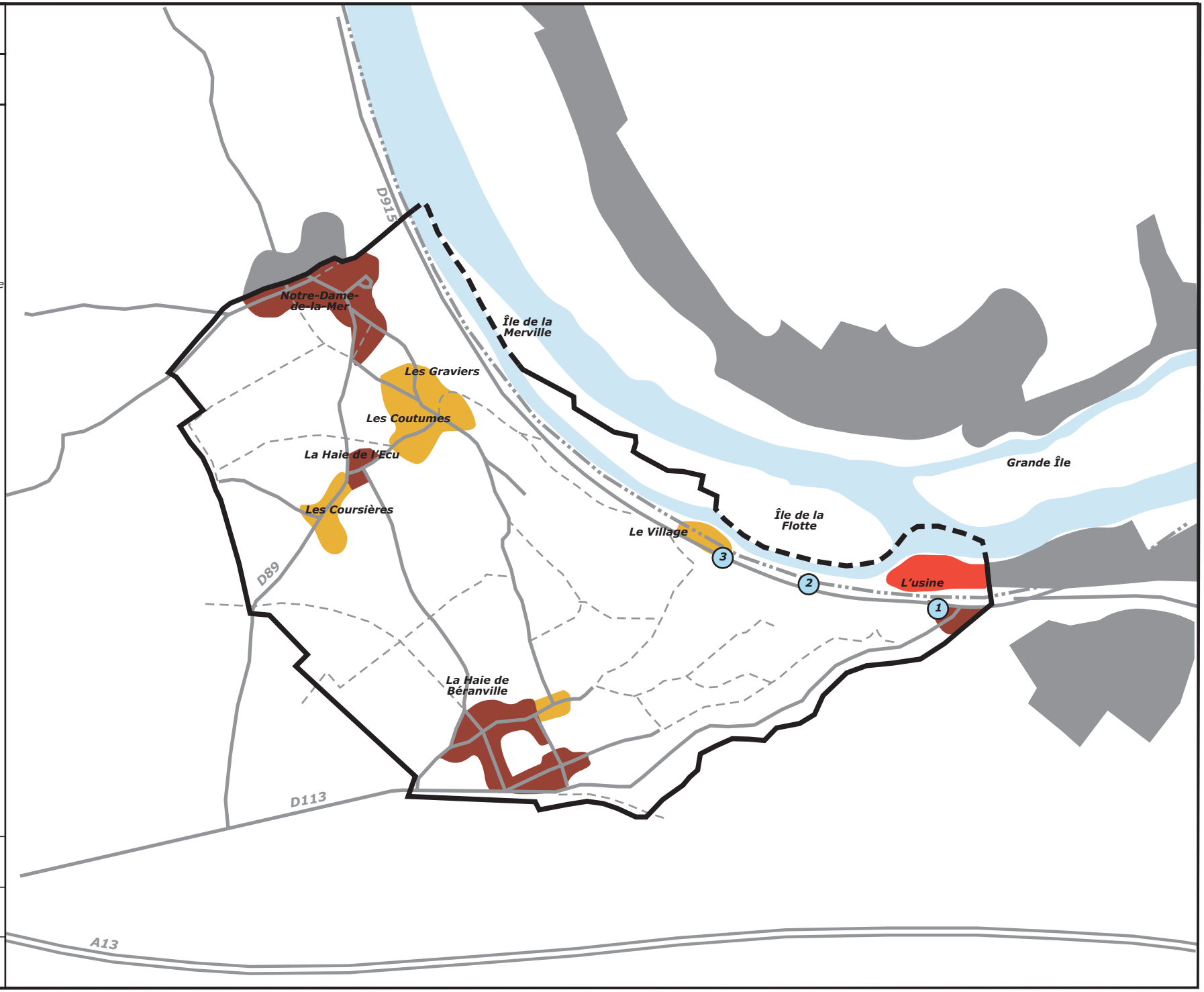
- L'exutoire dans la Seine du ru des Saulots n'est pas fonctionnel
- Le corridor des milieux calcaires (sous-trame herbacée)

Jeufosse

Plan local d'urbanisme

Enjeu 3
Développer la commune

- Hameau à développer
- Hameau à conforter
- Accompagnement des projets de l'usine Iton Seine
- Secteur de renouvellement urbain
- Sites urbains voisins



Cabinet Avice, architecte-urbaniste

Février 2017

Nord

Echelle : 1/20 000

0 500 m

Enjeu 3 :
Développer la commune

Au cours des 15 prochaines années, augmenter la population communale selon un rythme de croissance d'environ 1,4 % par an.

- En créant au moins **50** logements supplémentaires dans le territoire communal.
  - 15 logements pour compenser le desserrement des ménages
  - 35 logements pour accueillir de nouveaux habitants
- Favoriser la création de logements dans du bâti existant.

Diversifier l'offre de logements pour accueillir toutes les générations

- Développer l'offre de logements adaptés au grand âge.
- Développer l'offre de logements de petite taille permettant d'accueillir les jeunes ménages.
- Développer l'offre locative.

Encourager la mixité générationnelle et sociale, bien que la commune ne soit pas assujettie à la loi SRU.

- Atteindre au moins 2% de logements aidés par l'État.
- Imposer la réalisation d'un taux minimal de logements aidés par l'État dans les opérations immobilières conséquentes.

Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.

- Densifier les terrains déjà urbanisés et, dans une moindre mesure, favoriser l'urbanisation des « dents creuses », parcelles situées dans les espaces bâtis et déjà desservies par les réseaux.
- Développer les hameaux de la Haie de Béranville, Notre-Dame-de-la-Mer, ainsi que la Haie de l'Ecu (principalement pour des équipements publics).
- Conforter sans extension urbaine le village et les hameaux des Coursières, des Graviers et des Coutumes.
- Le rythme de consommation de l'espace agricole et naturel ne doit pas excéder **0,20 ha** par an en moyenne *(0,22 ha par an au cours des 32 dernières années).*

Permettre l'évolution de l'habitat

- En imposant dans le PLU des règles de stationnement proportionnées à la taille des nouveaux logements.
- Permettre l'évolution du bâti existant en vue de pouvoir y créer du logement.
- Pour tenir compte des droits offerts par les certificats d'urbanisme positifs établis sur la base du POS sur des terrains non constructibles du PLU, le règlement devra prévoir un zonage permettant aux constructions édifiées après l'approbation du PLU sur ces terrains de bénéficier des mêmes règles que toutes les constructions situées dans une zone non constructible.

Identifier les opportunités de renouvellement urbain.

- Notamment :
  1/ Le site de l'ancienne station service
  2/ Le site de l'ancienne laiterie
  3/ Le hangar délabré à l'entrée du village
  4/ Plusieurs corps de ferme à transformer en logements

Accompagner les projets de développement de l'usine Iton Seine

- Notamment :
  - Permettre l'aménagement d'un stationnement inséré dans le paysage environnant.
  - Permettre de sécuriser et aménager les accès au site.
  - Permettre l'extension de l'usine.

Développer les commerces et services

- Pérenniser les activités en place et autoriser l'implantation de commerces et d'activités non nuisantes dans les zones bâties.
- Accompagner les projets de développement économique propres à la commune et ceux en partenariat avec les communes voisines de Blaru et Port-Villez.
- Communiquer autour de ces projets à l'échelle intercommunale.

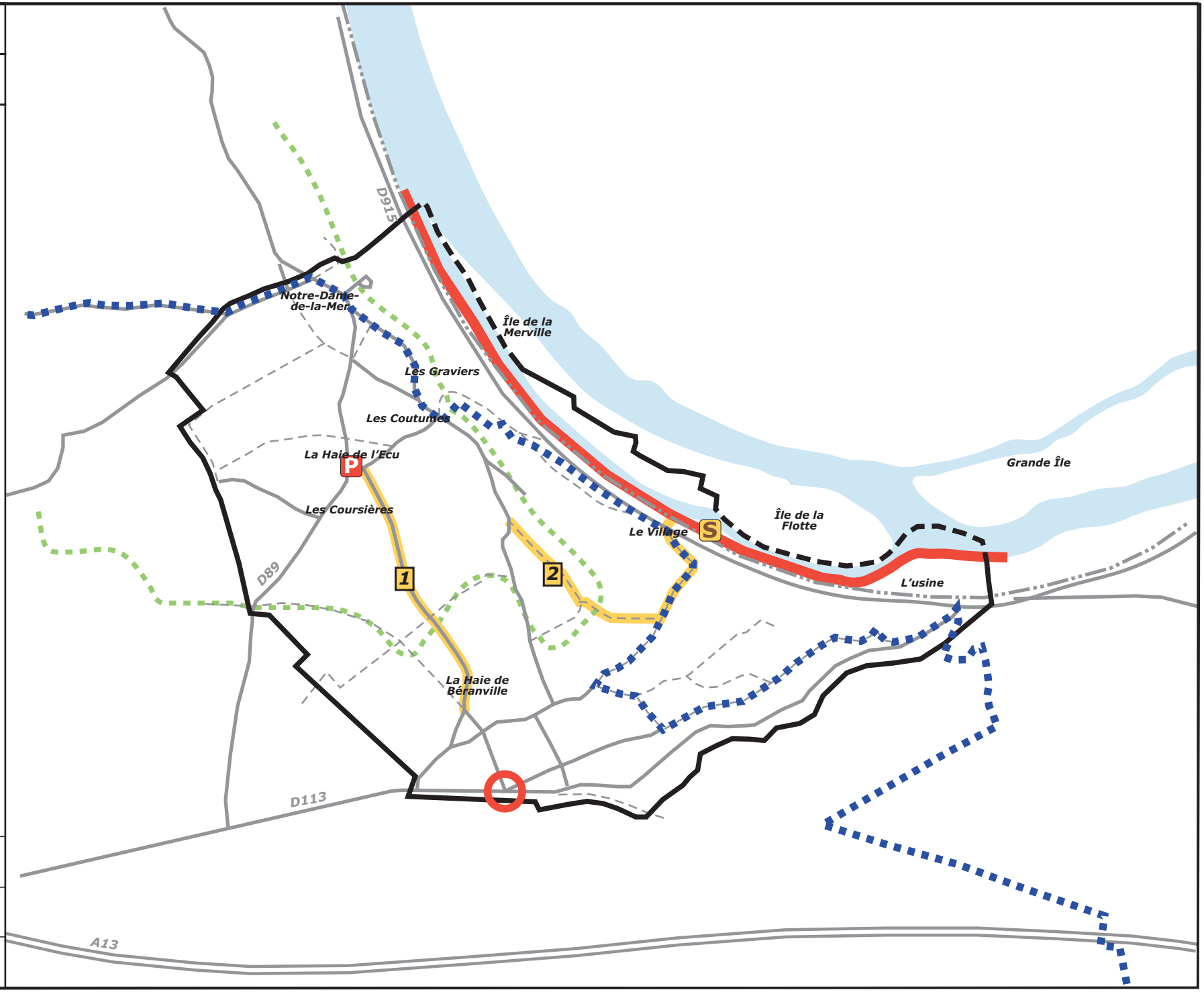
Jeufosse

Plan local d'urbanisme

Enjeu 4

Améliorer le cadre de vie et les déplacements

- Reconquérir les berges
- Développer un parcours équestre et pédestre
- 1 Liaison douce (piétons et cyclistes) à sécuriser ou à créer
- Parcours de randonnée à pérenniser
- Carrefour à sécuriser
- P Organiser une aire de covoiturage
- S Supprimer la station d'épuration



Cabinet Avice, architecte-urbaniste

Février 2017

Nord

Echelle : 1/20 000

0 500 m

Enjeu 4 : Améliorer le cadre de vie et les déplacements

Renforcer l'offre d'équipements publics

- Conforter l'école communale en maintenant la population scolaire à un niveau stable.
- Informer les communes limitrophes des équipements disponibles, notamment la bibliothèque, et des événements en lien avec ces derniers en vue de les pérenniser et d'animer la commune.
- Créer un boulodrome.

Optimiser les transports et les déplacements

- Déplacements doux :
  - Aménager une liaison douce parallèle à la route reliant la Haie de Béranville à la Haie de l'Ecu (1)
  - Garantir de parfaites conditions d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite aux équipements et espaces publics.
  - Améliorer et sécuriser l'accès à pied et à vélo à la mairie, à l'école et aux différents arrêts de bus.
  - Reconquérir les berges de la Seine et pérenniser les chemins ruraux.
  - Mettre en place, en collaboration avec les communes concernées, un chemin de randonnée pédestre et équestre reliant Jeufosse à Port-Villez et Blaru, pour favoriser la convivialité, créer du lien social, animer la commune et contribuer à la fréquentation des commerces.
  - Améliorer la liaison piétonne entre le village et les Coutumes (2).
  - Pérenniser le parcours de grande randonnée n°26.
- Déplacements motorisés :
  - Installer une borne de rechargement pour les véhicules électriques.
  - Mettre en place une aire de covoiturage à la Haie de l'Écu.
  - Réaménager le carrefour de La Haie de Béranville.

Maîtriser la salubrité publique

- Un logement peut être créé dans un bâtiment existant à condition que la construction puisse être raccordée au réseau d'assainissement collectif ou si les sols permettent de créer un assainissement individuel dans de bonnes conditions.
- Réserver une part de la capacité résiduelle de la station d'épuration de Jeufosse pour le développement urbain de la commune.
- De plus, en vue de la connexion du réseau de Jeufosse au réseau de Freneuse, réserver une part de la capacité résiduelle de la station d'épuration de Freneuse pour le développement de Jeufosse.

Soigner l'aménagement des espaces publics

- Autour de la mairie et de l'école et à proximité du restaurant du village.
- Atténuer le caractère routier des entrées dans le village.
- A terme, supprimer la station d'épuration de Jeufosse.

Améliorer les performances énergétiques

- L'implantation de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques (production d'eau chaude sanitaire) sera encouragée par le PLU.
- L'isolation thermique par l'extérieur est possible sauf pour les bâtiments remarquables.
- Pour les opérations immobilières d'envergure, encourager et accompagner la création de logements à énergie positive.

Développement des communications numériques

- Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau de fibre optique, si ce réseau existe et dessert les propriétés au moment de leur livraison.

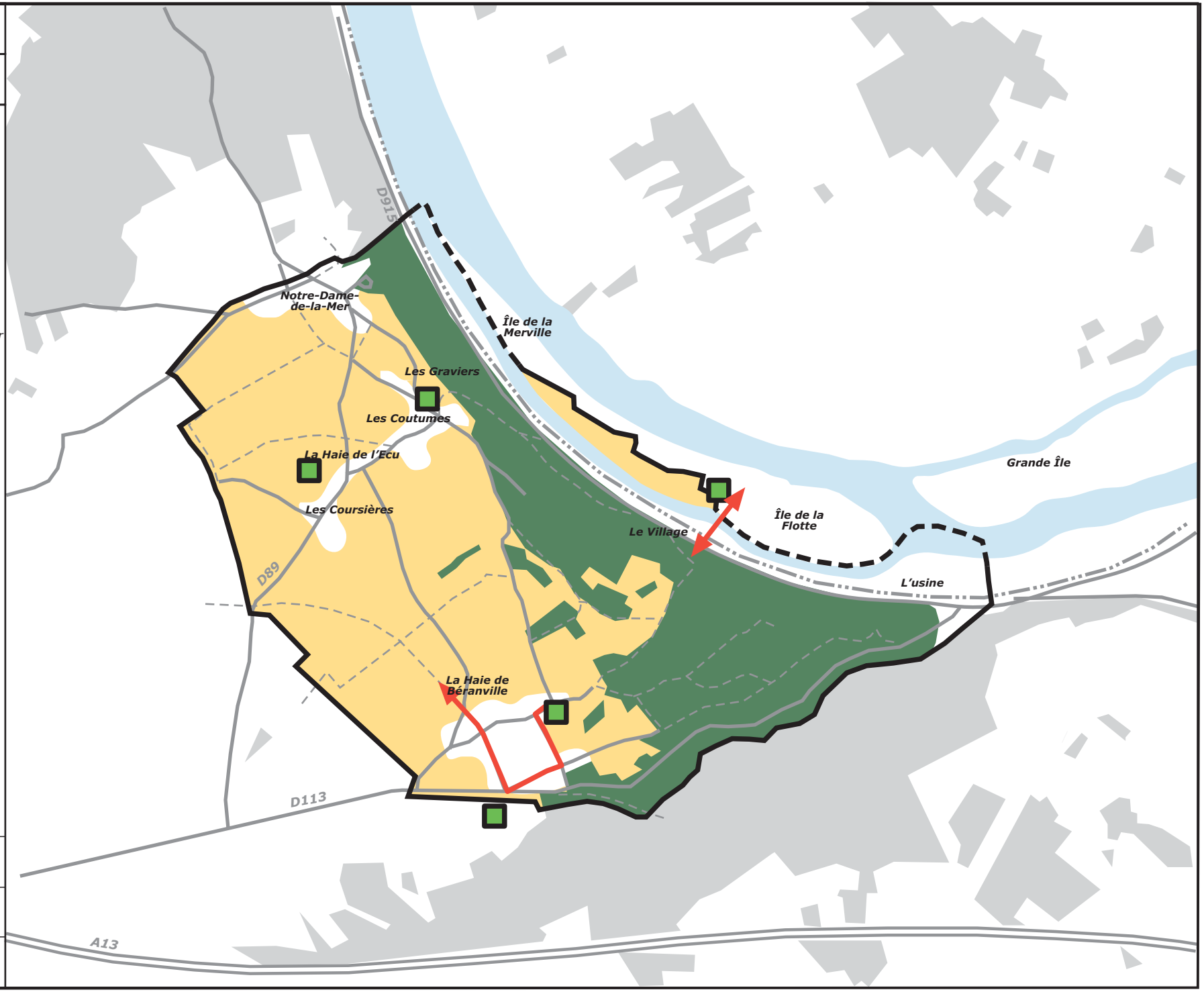
Jeufosse

Plan local d'urbanisme

Enjeu 5

Préserver l'activité agricole et mettre en valeur les ressources naturelles

- Préserver les terres importantes pour l'agriculture
- Siège d'exploitation agricole pérenne
- Accès technique à préserver



Cabinet Avice, architecte-urbaniste

Février 2017

Nord

Echelle : 1/20 000

0 500 m

Enjeu 5 : Préserver l'activité agricole et mettre en valeur les ressources naturelles

Préserver l'activité agricole

- Préserver de l'urbanisation les terres importantes pour l'agriculture.
- Préserver la possibilité de construire de nouveaux bâtiments agricoles aux abords des sièges d'exploitation, afin de favoriser leur évolution ou l'installation de nouveaux exploitants.
- Accompagner la construction de ces nouveaux bâtiments agricoles par des plantations destinées à atténuer leur impact dans le paysage et l'emploi de coloris adaptés à l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Réglementer l'implantation des logements des agriculteurs

- La création de logements des agriculteurs sera encadrée strictement et ne pourra se faire qu'à proximité des bâtiments d'exploitation, dans le but d'éviter le mitage.

Identifier le bâti remarquable en zone agricole

- Le bâti remarquable situé en zone agricole pourra changer de destination, sous réserve de ne pas nuire à la pérennité des exploitations.

Être à l'écoute des exploitants

- Accompagner l'évolution des exploitations agricoles.
- Permettre le passage des engins agricoles au Bois Jambon, à la Haie de Béranville, aux Coutumes et dans le village en rationalisant le stationnement.
- Préserver les accès aux exploitations en particulier l'île de la Flotte et la Ferme de la Haie de Béranville.

Jeufosse

Plan local d'urbanisme

Enjeu 6

Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances

Aléa retrait-gonflement des argiles

- Secteur fortement exposé
- Secteur moyennement exposé

Risques d'inondations

- dus aux débordements des cours d'eau
- dus au ruissellement

Pollution des sols

- Ancienne décharge municipale
- Sols pollués

Nuisances

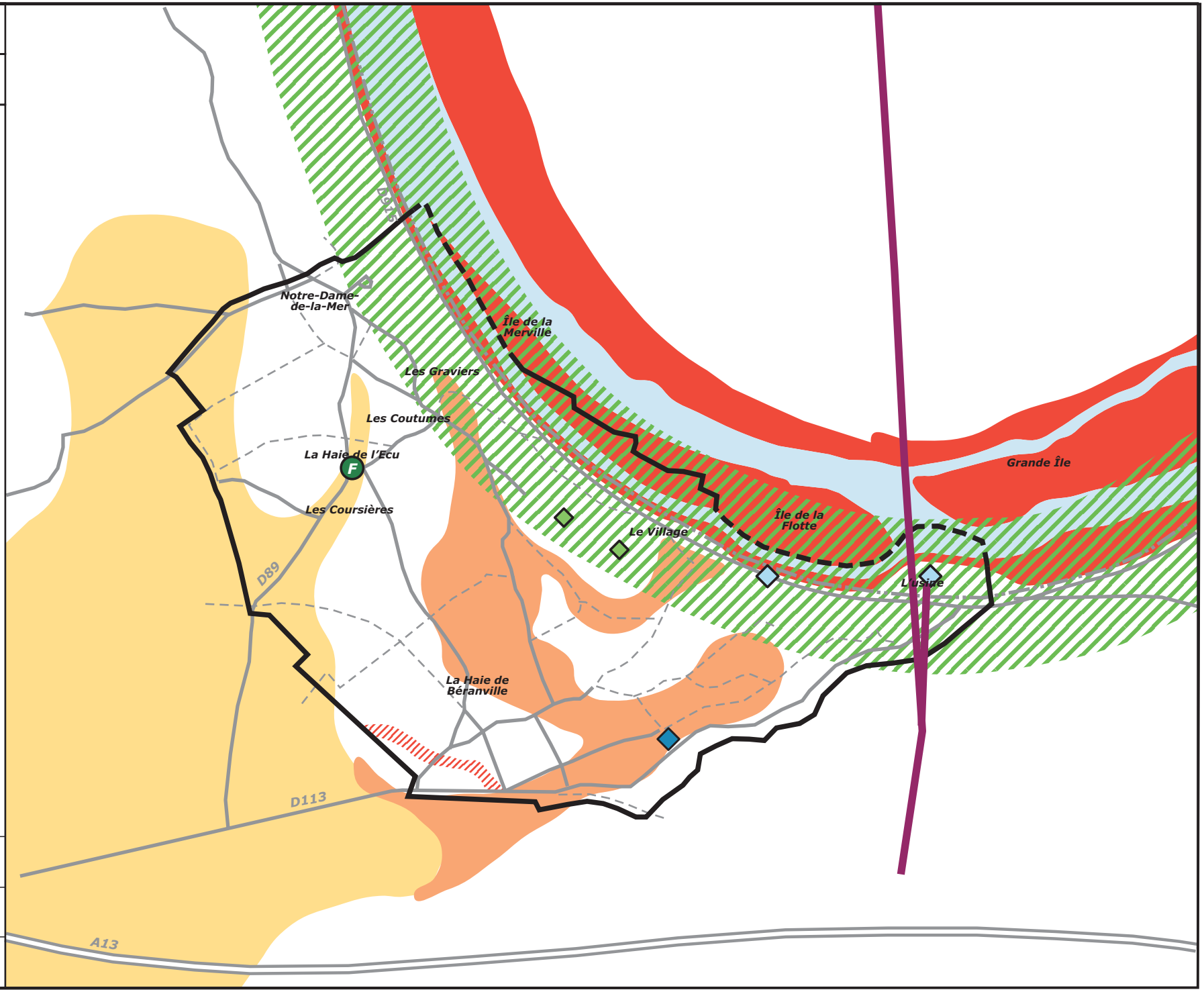
- Zone de nuisances sonores
- Salle des fêtes

Rayonnement électromagnétique

- Lignes à haute tension

Cavités souterraines

- Anciennes carrières



Cabinet Avice, architecte-urbaniste

Février 2017

Nord

Echelle : 1/20 000

0 500 m

Enjeu 6 : Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances

Le PLU s'efforce de limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques connus.

Éviter le risque d'inondation

- Réglementer les nouvelles constructions et les extensions dans les emprises exposées au risque d'inondation par débordement de la Seine, en cohérence avec le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de l'Oise.
- Interdire les constructions dans les zones exposées au risque d'inondation par ruissellement à la Haie de Béranville.

Éviter les risques technologiques

- Interdire la création de logements et de bâtiments d'élevage à proximité des champs électromagnétiques (lignes à hautes tension).

Éviter les risques liés à la nature des sols

- Les constructions neuves devront respecter les dispositions constructives permettant de limiter les dommages dus aux mouvements de sols occasionnés par les retraits et gonflements des argiles.
- Interdire toute construction dans le périmètre des anciennes carrières.
- Interdire toute construction sur les anciennes décharges.
- Respecter les règles de dépollution pour implanter des constructions sur le site de l'ancienne station service Total, inventorié par la BASIAS.

Éviter les nuisances sonores

- Le règlement prescrira des mesures visant à limiter l'exposition des bâtiments neufs aux nuisances sonores de la voie ferrée et de la RD 915.
- Ne pas construire de logements à proximité de la salle des fêtes pour éviter aux riverains les nuisances sonores occasionnées par cette dernière.

Éviter les nuisances liées aux exploitations agricoles

- Interdire la construction de bâtiments à destination de l'habitat à proximité des bâtiments consacrés à l'élevage :
  - GAEC des Coutumes (ICPE)
  - Ferme de la Haie de Béranville (RSD)

* * *