



*Département des Yvelines*

*Commune de*

***Jeufosse***

## ***1. Rapport de présentation***

*valant évaluation  
environnementale*

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

# Table des matières

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Résumé non-technique</b>                                    | <b>6</b>  |
| 1.1. Méthodologie                                                 | 6         |
| 1.2. Une méthode itérative                                        | 7         |
| 1.3. Les objectifs                                                | 7         |
| 1.4. Synthèse des enjeux environnementaux                         | 8         |
| 1.4.1. Atouts du territoire                                       | 8         |
| 1.4.2. Handicaps                                                  | 8         |
| 1.4.3. Enjeux majeurs                                             | 8         |
| 1.4.4. Enjeux secondaires                                         | 8         |
| 1.5. Contenu du PLU                                               | 9         |
| 1.5.1. Rapport de présentation                                    | 9         |
| 1.5.2. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) | 10        |
| 1.5.3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)   | 10        |
| 1.5.4. Le règlement                                               | 10        |
| 1.5.5. Les annexes                                                | 10        |
| 1.6. Résumé du projet                                             | 11        |
| 1.6.1. Articulation avec les autres documents                     | 11        |
| 1.6.2. Perspectives d'évolution                                   | 11        |
| 1.6.3. Conséquences sur la protection du site Natura 2000         | 11        |
| 1.6.4. Choix retenus                                              | 11        |
| 1.6.5. Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation       | 11        |
| 1.6.6. Principaux indicateurs de suivi                            | 12        |
| <b>2. Introduction</b>                                            | <b>13</b> |
| <b>3. État initial de l'environnement</b>                         | <b>15</b> |
| 3.1. Situation                                                    | 15        |
| 3.2. Origines                                                     | 15        |
| 3.2.1. Étymologie                                                 | 15        |
| 3.2.2. Rappels historiques                                        | 15        |
| 3.3. Caractéristiques physiques                                   | 16        |
| 3.3.1. Géologie                                                   | 16        |
| 3.3.2. Relief                                                     | 16        |
| 3.3.3. Hydrographie                                               | 18        |
| 3.4. Caractéristiques paysagères                                  | 20        |
| 3.4.1. Structure paysagère                                        | 20        |

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| 3.4.2. Points forts                                       | 22        |
| 3.4.3. Points faibles                                     | 24        |
| 3.4.4. Vues remarquables                                  | 24        |
| 3.4.5. Entrées de ville                                   | 25        |
| <b>3.5. Milieux naturels</b>                              | <b>26</b> |
| 3.5.1. Natura 2000 Coteaux et boucles de la Seine         | 26        |
| 3.5.2. ZNIEFF de type 1 Coteaux de Port-Villez à Jeufosse | 27        |
| 3.5.3. ZNIEFF de type 1 Ravin de la Roquette              | 28        |
| 3.5.4. ZNIEFF de type 2 Bois de Port-Villez à Jeufosse    | 28        |
| 3.5.5. ZNIEFF de type 2 Plateau entre Blaru et Jeufosse   | 29        |
| 3.5.6. Autres zones protégées situées à proximité         | 29        |
| 3.5.7. Zones humides                                      | 29        |
| 3.5.8. Corridors écologiques                              | 29        |
| 3.5.9. Réservoirs de biodiversité                         | 29        |

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>4. Caractéristiques urbaines</b>              | <b>32</b> |
| 4.1. Voiries et espaces publics                  | 32        |
| 4.1.1. Composition urbaine                       | 32        |
| 4.1.2. Trame des voiries                         | 32        |
| 4.1.3. Mobilités                                 | 32        |
| 4.1.4. Voie navigable                            | 33        |
| 4.1.5. Typologie du bâti et architecture         | 36        |
| 4.1.6. Les opportunités de renouvellement urbain | 38        |
| 4.1.7. Patrimoine                                | 38        |
| 4.2. Vie communale                               | 39        |
| 4.2.1. Équipements publics                       | 39        |
| 4.2.2. Activités et commerces                    | 39        |
| 4.2.3. Agriculture (diagnostic agricole)         | 39        |
| 4.2.4. Conclusion des entretiens                 | 40        |
| 4.2.5. Résultats du recensement agricole de 2010 | 41        |
| 4.2.6. Exploitation forestière                   | 41        |

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>5. Plans, programmes, contraintes techniques et servitudes</b> | <b>44</b> |
| 5.1. Rapport de compatibilité                                     | 44        |
| 5.1.1. SDRIF                                                      | 44        |
| 5.1.2. SDAGE Seine-Normandie                                      | 46        |
| 5.1.3. OIN Seine-Aval                                             | 47        |
| 5.1.4. SCOT du Mantois                                            | 47        |
| 5.1.5. PDUIF                                                      | 47        |
| 5.1.6. PGRI                                                       | 48        |
| 5.2. Plans et programmes à prendre en compte                      | 49        |
| 5.2.1. SRCE                                                       | 49        |
| 5.2.2. Schéma environnemental des berges et voies navigables      | 50        |

|                                         |                                                                                         |                                                      |                                                                                |    |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.2.3.                                  | SDRNM                                                                                   | 50                                                   | 5.8. Nuisances et autres contraintes.....                                      | 61 |
| 5.2.4.                                  | Schéma départemental des carrières                                                      | 51                                                   | 5.8.1. Nuisances sonores aux abords des routes – voies bruyantes               | 61 |
| 5.2.5.                                  | SRCAE                                                                                   | 51                                                   | 5.8.2. Axes à grande circulation                                               | 61 |
| 5.2.6.                                  | Schéma Régional Éolien                                                                  | 51                                                   | 5.8.3. Protection des lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares. | 62 |
| 5.2.7.                                  | PRAD                                                                                    | 51                                                   | 5.8.4. Sécurité routière                                                       | 62 |
| 5.3. Autres programmes à consulter..... | 51                                                                                      | 5.9. Réseaux et assainissement.....                  | 64                                                                             |    |
| 5.3.1.                                  | S3REnR                                                                                  | 51                                                   | 5.9.1. Adduction d'eau potable                                                 | 64 |
| 5.3.2.                                  | Programmes de financement communautaires                                                | 52                                                   | 5.9.2. Assainissement des eaux usées                                           | 64 |
| 5.3.3.                                  | SDADEY                                                                                  | 52                                                   | 5.9.3. Assainissement des eaux pluviales                                       | 65 |
| 5.4. Servitudes d'utilité publique..... | 52                                                                                      | 5.9.4. Réseau électrique                             | 66                                                                             |    |
| 5.4.1.                                  | Servitude A4                                                                            | 52                                                   | 5.9.5. Réseau de gaz                                                           | 66 |
| 5.4.2.                                  | Servitude AC1                                                                           | 52                                                   | 5.9.6. Réseau de fibre optique                                                 | 66 |
| 5.4.3.                                  | Servitude AC2                                                                           | 53                                                   | 5.9.7. Gestion des déchets                                                     | 66 |
| 5.4.4.                                  | Servitude EL3                                                                           | 53                                                   | 5.10. Bilan du POS.....                                                        | 70 |
| 5.4.5.                                  | Servitude I3                                                                            | 53                                                   | 5.10.1. L'ancien plan d'occupation des sols                                    | 70 |
| 5.4.6.                                  | Servitude I4                                                                            | 53                                                   | 5.10.2. Estimation de la capacité résiduelle des zones constructibles          | 70 |
| 5.4.7.                                  | Servitude I6                                                                            | 53                                                   | 5.10.3. Estimation de la consommation des espaces agricoles                    | 70 |
| 5.4.8.                                  | Servitude I7                                                                            | 53                                                   | 5.10.4. Estimation de la densité dans les hameaux                              | 70 |
| 5.4.9.                                  | Servitude PM1                                                                           | 54                                                   | 6. Analyse sociodémographique.....                                             | 72 |
| 5.4.10.                                 | Servitude PT2lh                                                                         | 55                                                   | 6.1. Population.....                                                           | 72 |
| 5.4.11.                                 | Servitude PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques | 55                                                   | 6.1.1. Évolution démographique depuis 1968                                     | 72 |
| 5.4.12.                                 | Servitude T1                                                                            | 55                                                   | 6.1.2. Desserrement des ménages                                                | 72 |
| 5.4.13.                                 | Servitude T7 :                                                                          | 56                                                   | 6.1.3. Taux de croissance                                                      | 73 |
| 5.5. Patrimoine archéologique.....      | 56                                                                                      | 6.1.4. Densité                                       | 73                                                                             |    |
| 5.5.1.                                  | Sites archéologiques                                                                    | 56                                                   | 6.1.5. Catégories socio-professionnelles                                       | 74 |
| 5.5.2.                                  | Découvertes archéologiques                                                              | 56                                                   | 6.1.6. Répartition par âge                                                     | 74 |
| 5.6. Risques naturels.....              | 59                                                                                      | 6.1.7. Évolution de la répartition par tranche d'âge | 75                                                                             |    |
| 5.6.1.                                  | Inondations par débordement des cours d'eau                                             | 59                                                   | 6.1.8. Pyramide des âges                                                       | 75 |
| 5.6.2.                                  | Inondations par ruissellement des eaux pluviales                                        | 59                                                   | 6.1.9. Indicateurs démographiques                                              | 75 |
| 5.6.3.                                  | Risque sismique                                                                         | 59                                                   | 6.1.10. Composition des ménages                                                | 76 |
| 5.6.4.                                  | Cavités souterraines                                                                    | 59                                                   | 6.1.11. Niveau de vie des ménages                                              | 76 |
| 5.6.5.                                  | Aléa « instabilité des fronts rocheux »                                                 | 59                                                   | 6.1.12. Précarité                                                              | 76 |
| 5.6.6.                                  | Retrait-gonflement des argiles                                                          | 59                                                   | 6.2. L'habitat et le logement.....                                             | 77 |
| 5.6.7.                                  | Terrains alluvionnaires compressibles et zones humides                                  | 59                                                   | 6.2.1. Évolution du parc de logements                                          | 77 |
| 5.7. Risques technologiques.....        | 59                                                                                      | 6.2.2. Taille des résidences principales             | 77                                                                             |    |
| 5.7.1.                                  | Lutte contre le saturnisme infantile                                                    | 59                                                   | 6.2.3. Maisons et appartements                                                 | 78 |
| 5.7.2.                                  | Transport de matières dangereuses                                                       | 59                                                   | 6.2.4. Âge des logements                                                       | 78 |
| 5.7.3.                                  | Stockage souterrain de gaz                                                              | 60                                                   | 6.2.5. Ancienneté de l'emménagement                                            | 78 |
| 5.7.4.                                  | Sites et sols pollués                                                                   | 60                                                   | 6.2.6. Confort, précarité énergétique                                          | 78 |
| 5.7.5.                                  | Risques liés à l'exposition aux champs magnétiques                                      | 61                                                   | 6.2.7. Rythme de construction                                                  | 79 |
| 5.7.6.                                  | Installations classées pour la protection de l'environnement                            | 61                                                   | 6.2.8. Le parc social                                                          | 79 |

|             |                                                                     |           |              |                                                                                                     |            |
|-------------|---------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 6.2.9.      | Précarité dans le parc privé                                        | 79        | 9.1.4.       | Enjeu 4 : Améliorer le cadre de vie et les déplacements                                             | 90         |
| 6.2.10.     | Accueil des gens du voyage                                          | 79        | 9.1.5.       | Enjeu 5 : Préserver l'activité agricole et mettre en valeur les ressources naturelles               | 90         |
| 6.2.11.     | Formule de calcul du « point mort »                                 | 79        | 9.1.6.       | Enjeu 6 : Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances                                         | 90         |
| <b>6.3.</b> | <b>Emploi, éducation, insertion.....</b>                            | <b>80</b> | <b>9.2.</b>  | <b>Choix retenus pour les OAP.....</b>                                                              | <b>91</b>  |
| 6.3.1.      | Taux d'activité et d'emploi                                         | 80        | 9.2.1.       | Notre-Dame-de-la-Mer                                                                                | 91         |
| 6.3.2.      | Taux de chômage                                                     | 80        | 9.2.2.       | Les Coutumes                                                                                        | 91         |
| 6.3.3.      | La population active                                                | 80        | 9.2.3.       | Les Coursières et la Haie de l'Écu                                                                  | 91         |
| 6.3.4.      | Migrations pendulaires                                              | 81        | 9.2.4.       | La Haie de Béranville                                                                               | 92         |
| 6.3.5.      | Moyens de transport                                                 | 81        | <b>9.3.</b>  | <b>Choix retenus pour établir le règlement.....</b>                                                 | <b>94</b>  |
| 6.3.6.      | Les entreprises                                                     | 82        | 9.3.1.       | Le règlement graphique                                                                              | 94         |
| 6.3.7.      | Accueil des publics spécifiques                                     | 82        | 9.3.2.       | Le règlement littéral                                                                               | 97         |
| <b>7.</b>   | <b>Conclusion du diagnostic</b>                                     | <b>83</b> | <b>9.4.</b>  | <b>Traduction du PADD dans le règlement (ou dans les OAP).....</b>                                  | <b>100</b> |
| <b>7.1.</b> | <b>Enjeux environnementaux.....</b>                                 | <b>83</b> | 9.4.1.       | Enjeu 1 : Protéger et mettre en valeur le paysage                                                   | 100        |
| 7.1.1.      | Atouts du territoire                                                | 83        | 9.4.2.       | Enjeu 2 : Préserver la biodiversité                                                                 | 101        |
| 7.1.2.      | Handicaps                                                           | 83        | 9.4.3.       | Enjeu 3 : Développer la commune                                                                     | 102        |
| 7.1.3.      | Enjeux majeurs                                                      | 83        | 9.4.4.       | Enjeu 4 : Améliorer le cadre de vie et les déplacements                                             | 104        |
| 7.1.4.      | Enjeux secondaires                                                  | 83        | 9.4.5.       | Enjeu 5 : Préserver l'activité agricole et forestière et mettre en valeur les ressources naturelles | 106        |
| <b>7.2.</b> | <b>Perspectives de développement.....</b>                           | <b>84</b> | 9.4.6.       | Enjeu 6 : Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances                                         | 107        |
| 7.2.1.      | Formule de calcul du « point mort »                                 | 84        | <b>10.</b>   | <b>Articulation avec les autres réglementations</b>                                                 | <b>109</b> |
| 7.2.2.      | Scénarios de croissance démographique                               | 84        | <b>10.1.</b> | <b>Grandes lois à respecter.....</b>                                                                | <b>109</b> |
| <b>7.3.</b> | <b>Principaux enjeux urbains.....</b>                               | <b>86</b> | 10.1.1.      | Principe d'équilibre                                                                                | 109        |
| 7.3.1.      | Village de Jeufosse                                                 | 86        | 10.1.2.      | Principe de mixité                                                                                  | 109        |
| 7.3.2.      | La Haie de Béranville                                               | 86        | 10.1.3.      | Loi sur l'eau                                                                                       | 109        |
| 7.3.3.      | Notre-Dame de la Mer                                                | 87        | 10.1.4.      | Loi relative à l'élimination des déchets et aux ICPE                                                | 109        |
| 7.3.4.      | La Haie de l'Écu                                                    | 87        | 10.1.5.      | Loi sur l'archéologie                                                                               | 109        |
| 7.3.5.      | Les Gravières et les Coutumes                                       | 87        | <b>10.2.</b> | <b>Plans et programmes.....</b>                                                                     | <b>111</b> |
| 7.3.6.      | Les Coursières                                                      | 87        | 10.2.1.      | Compatibilité avec le SDRIF                                                                         | 111        |
| <b>8.</b>   | <b>Présentation du projet</b>                                       | <b>88</b> | 10.2.2.      | Compatibilité avec le SDAGE                                                                         | 111        |
| <b>8.1.</b> | <b>Liste des pièces.....</b>                                        | <b>88</b> | 10.2.3.      | Compatibilité avec l'OIN Seine Aval                                                                 | 111        |
| 8.1.1.      | Le rapport de présentation                                          | 88        | 10.2.4.      | Compatibilité avec le SCOT du Mantois                                                               | 111        |
| 8.1.2.      | Le PADD                                                             | 88        | 10.2.5.      | Compatibilité avec le PDUIF                                                                         | 111        |
| 8.1.3.      | Les OAP                                                             | 88        | 10.2.6.      | Compatibilité avec le PGRI                                                                          | 112        |
| 8.1.4.      | Le règlement                                                        | 88        | 10.2.7.      | Prise en compte du SRCE                                                                             | 112        |
| 8.1.5.      | Les annexes                                                         | 88        | 10.2.8.      | Prise en compte du schéma environnemental des berges et voies navigables                            | 112        |
| <b>9.</b>   | <b>Exposé des motifs retenus pour l'élaboration du projet</b>       | <b>89</b> | 10.2.9.      | Prise en compte du SDRNM des Yvelines                                                               | 112        |
| <b>9.1.</b> | <b>Choix retenus pour établir le PADD.....</b>                      | <b>89</b> | 10.2.10.     | Prise en compte du Schéma Départemental des Carrières                                               | 112        |
| 9.1.1.      | Enjeu 1 : Protéger et mettre en valeur le paysage                   | 89        | 10.2.11.     | Prise en compte du SRCAE                                                                            | 112        |
| 9.1.2.      | Enjeu 2 : Préserver ou remettre en état les continuités écologiques | 89        | 10.2.12.     | Prise en compte du schéma régional éolien                                                           | 112        |
| 9.1.3.      | Enjeu 3 : Développer la commune                                     | 89        | 10.2.13.     | Prise en compte du PRAD                                                                             | 112        |

|                                                                                                                  |            |                                                                      |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------|------------|
| 10.2.14. Prise en compte du S3REnR                                                                               | 112        | 11.4.3. Assainissement des eaux usées                                | 122        |
| 10.2.15. Prise en compte des programmes de financement communautaire                                             | 112        | 11.4.4. L'assainissement individuel                                  | 122        |
| 10.2.16. Prise en compte du SDADEY                                                                               | 112        | 11.4.5. Eaux pluviales et qualité de l'eau                           | 123        |
| <b>10.3. Cohérence avec d'autres documents.....</b>                                                              | <b>113</b> | <b>11.5. Incidences sur l'augmentation des pollutions.....</b>       | <b>123</b> |
| 10.3.1. Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique                                                     | 113        | 11.5.1. Collecte des déchets                                         | 123        |
| 10.3.2. Cohérence avec le Schéma Directeur d'Assainissement                                                      | 113        | 11.5.2. Pollution sonore                                             | 123        |
| 10.3.3. Documents d'urbanisme des communes voisins                                                               | 113        | 11.5.3. La qualité de l'air                                          | 123        |
| <b>10.4. Prise en compte des risques et contraintes.....</b>                                                     | <b>113</b> | 11.5.4. Les énergies renouvelables                                   | 124        |
| 10.4.1. Risque d'inondation par débordement des cours d'eau                                                      | 113        | <b>11.6. Incidences sur les déplacements.....</b>                    | <b>124</b> |
| 10.4.2. Risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales                                                 | 113        | 11.6.1. Le réseau viaire                                             | 124        |
| 10.4.3. Sites et sols pollués                                                                                    | 113        | 11.6.2. Les déplacements alternatifs                                 | 124        |
| 10.4.4. Retrait-gonflement des argiles                                                                           | 113        | <b>11.7. Synthèse des incidences du PLU sur l'environnement.....</b> | <b>125</b> |
| 10.4.5. Risque sismique                                                                                          | 114        | <b>11.8. Indicateurs de suivi.....</b>                               | <b>126</b> |
| 10.4.6. Champs électromagnétiques                                                                                | 114        |                                                                      |            |
| 10.4.7. Nuisances sonores                                                                                        | 114        |                                                                      |            |
| 10.4.8. Carrières et cavités souterraines                                                                        | 114        |                                                                      |            |
| 10.4.9. Aléa « instabilité des fronts rocheux »                                                                  | 114        |                                                                      |            |
| 10.4.10. Lutte contre le saturnisme infantile                                                                    | 114        |                                                                      |            |
| 10.4.11. Stockage de gaz                                                                                         | 114        |                                                                      |            |
| 10.4.12. ICPE                                                                                                    | 114        |                                                                      |            |
| 10.4.13. Axe à grande circulation                                                                                | 114        |                                                                      |            |
| 10.4.14. Protection des lisières des massifs boisés                                                              | 114        |                                                                      |            |
| <b>11. Analyse des incidences</b>                                                                                | <b>115</b> |                                                                      |            |
| <b>11.1. Incidences notables sur l'environnement.....</b>                                                        | <b>115</b> |                                                                      |            |
| 11.1.1. Incidences sur le site Natura 2000                                                                       | 115        |                                                                      |            |
| 11.1.2. Effets déterminés pour les espèces et habitats du site Natura 2000<br>« Coteaux et Boucles de la Seine » | 115        |                                                                      |            |
| 11.1.3. Incidences sur les ZNIEFF de type 1                                                                      | 116        |                                                                      |            |
| 11.1.4. Incidences sur les ZNIEFF de type 2                                                                      | 116        |                                                                      |            |
| 11.1.5. Incidences sur la trame bleue                                                                            | 116        |                                                                      |            |
| 11.1.6. Incidences sur la trame verte                                                                            | 117        |                                                                      |            |
| <b>11.2. Incidences sur le paysage et le patrimoine.....</b>                                                     | <b>119</b> |                                                                      |            |
| 11.2.1. Paysage urbain                                                                                           | 119        |                                                                      |            |
| 11.2.2. Paysage agricole                                                                                         | 119        |                                                                      |            |
| <b>11.3. Incidences sur l'activité agricole.....</b>                                                             | <b>119</b> |                                                                      |            |
| 11.3.1. Notre-Dame de la Mer                                                                                     | 119        |                                                                      |            |
| 11.3.2. Les Coutumes                                                                                             | 119        |                                                                      |            |
| 11.3.3. Les Coursières et la Haie de l'Ecu                                                                       | 120        |                                                                      |            |
| 11.3.4. La Haie de Béranville                                                                                    | 120        |                                                                      |            |
| <b>11.4. Incidences sur le cycle de l'eau.....</b>                                                               | <b>122</b> |                                                                      |            |
| 11.4.1. Production d'eau potable                                                                                 | 122        |                                                                      |            |
| 11.4.2. Distribution d'eau potable                                                                               | 122        |                                                                      |            |

## 1. **Résumé non-technique**

Le plan local d'urbanisme de **Jeufosse** est soumis à évaluation environnementale dans la mesure où il permet la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements susceptibles d'affecter un site naturel remarquable classé Natura 2000. L'objectif de l'évaluation environnementale est de mettre en évidence les incidences prévisibles du projet.

### 1.1. **Méthodologie**

L'élaboration du plan local d'urbanisme s'est faite en plusieurs étapes, prenant comme support initial un plan d'occupation des sols approuvé le 21 mars 1983.

#### **Divers outils ont été utilisés :**

- De nombreuses séances de travail réunissant les membres de la commission d'urbanisme et le bureau d'étude, assistés des représentants de la direction départementale des territoires des Yvelines.
- De nombreuses visites sur le terrain.
- La concertation avec les acteurs publics concernés.
- Une réunion avec les agriculteurs
- Deux réunions publiques avec les habitants.

#### **Étapes**

- 24 novembre 2014 : Délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme
- 18 septembre 2015 : Démarrage de l'étude
- 22 octobre 2015 : Diagnostic (1)
- 7 décembre 2015 : Réunion avec les agriculteurs
- 7 décembre 2015 : Diagnostic (2)
- 4 janvier 2016 : Fin du diagnostic, réflexion sur les enjeux environnementaux et les perspectives de développement de l'habitat
- 16 février 2016 : Réunion de partage sur les diagnostics avec Blaru et Jeufosse
- 23 février 2016: PADD (1)

- 31 mars 2016 : Débat au conseil municipal sur les orientations du PADD
- 8 avril 2016 : Réunion de présentation du diagnostic et du PADD aux personnes publiques associées
- 24 mai 2016 : Esquisses d'OAP
- 23 septembre 2016 : OAP (2)
- 6 octobre 2016 : OAP (3), Règlement graphique
- 20 octobre 2016 : Règlement graphique (2)
- 5 juillet 2016: Réunion publique n°1
- 7 novembre 2016 : Règlement littéral
- 21 novembre 2016 : Règlement littéral
- 28 novembre 2016 : Réunion de présentation des OAP et du règlement aux personnes publiques associées
- 12 décembre 2016 : Réunion publique n°2
- 9 mars 2017 : Clarification du projet
- 15 mars 2017 : Deuxième débat au conseil municipal sur les orientations du PADD
- 26 juin 2017 : Bilan de la concertation et arrêt du projet par le conseil communal
- du 4 novembre 2017 au 5 décembre 2017 : Enquête publique
- 23 janvier 2018 : Approbation par délibération du conseil municipal.

## 1.2. Une méthode itérative

Le projet de PLU pourra être comparé au POS antérieur, pour lequel on imaginera l'impact du développement urbain (ce scénario sera nommé « fil-de-l'eau »).

Ces projets ont été examinés au regard de critères liés à l'environnement. L'analyse montre si les enjeux environnementaux sont correctement appréhendés, quelles mesures sont adoptées, et surtout s'il y a des progrès observés entre le POS et le PLU. Les améliorations apportées par le PLU sont soulignées.

Au terme de la définition progressive du projet, les incidences résiduelles du projet sur l'environnement ont été énumérées. Des mesures d'évitement voire de réduction ont été proposées.

Les mesures d'évitement consistent surtout à l'utilisation des zones de protection dans le plan de zonage, comme la délimitation de zones naturelles (**Na**, **Np**) et agricole protégée (**Ap**).

L'évaluation environnementale est une démarche itérative : après avoir évalué l'état initial de l'environnement dans la phase de diagnostic, les enjeux environnementaux sont hiérarchisés préalablement à l'élaboration du projet. Les incidences sont présentées après les justifications des choix du projet.

Les mesures de réduction des incidences du projet peuvent être de diverses natures :

- limitation des droits à construire, des motifs de construction ou d'usage des sols,
- protection d'éléments de patrimoine au titre des articles L151-19, L151-23 du code de l'urbanisme,
- délimitation du zonage...

Aucun aspect du projet ne justifie la mise en place de mesures compensatoires.

## 1.3. Les objectifs

Le POS était devenu obsolète pour plusieurs raisons :

- il ne tenait pas compte de certains risques naturels et technologiques et contraintes ;
- il proposait un trop grand nombre de terrains constructibles ce qui contribuait à une forte consommation de foncier ;
- il ne protégeait pas suffisamment le paysage bâti et naturel et la biodiversité.

La municipalité de Jeufosse a décidé d'élaborer un nouveau document d'urbanisme dont les objectifs sont les suivants :

- Anticiper les perspectives d'évolution de la population et satisfaire aux besoins nouveaux (équipements communaux, infrastructures, activités économiques, offre de logements diversifiée, logements locatifs sociaux) ;
- Répondre aux besoins de la population en matière d'habitat en proposant une offre de logement diversifiée (pour les jeunes de la commune et les personnes âgées pour leur permettre de rester sur le territoire communal) ;
- Maîtriser le développement urbain au regard des objectifs démographiques de la commune tout en limitant l'étalement urbain ;
- Préserver les espaces naturels (Zone Natura 2000 inscrite sur les pentes des coteaux longeant la Seine), agricoles (espaces agricoles du plateau) et forestiers (notamment bois de la Haie de Béranville, bois Pernelle) participant à la richesse environnementale et à la biodiversité de la commune ;
- Protéger la qualité urbaine, architecturale et paysagère contribuant au cadre de vie agréable de la commune ;
- Assurer la mise en cohérence du PLU avec les documents supra-communaux.

## **1.4. Synthèse des enjeux environnementaux**

Le diagnostic peut être **résumé** en quelques points :

### **1.4.1. Atouts du territoire**

Le territoire communal offre des éléments d'une grande richesse tant sur le plan biologique que sur le plan paysager, avec entre autres la présence du site classé Giverny-Claude Monet, de la zone Natura 2000 des Coteaux et Boucles de la Seine, mais également de la forêt de Jeufosse et quatre inventaires de ZNIEFF (type 1 Ravin de la Roquette ; type 1 Coteaux de Port-Ville à Jeufosse ; type 2 Bois de Port-Ville à Jeufosse ; type 2 Plateau entre Blaru et Jeufosse).

Sur le plan économique, le territoire bénéficie de l'implantation de l'usine Iton Seine, à cheval sur Jeufosse et Bonnières, qui a une activité pérenne, fournit un certain nombre d'emplois, et source de revenus pour la commune.

Des équipements publics attractifs et modernes (école, garderie, city stade...) sont regroupés au centre du plateau, à la Haie de l'Ecu et le réseau d'assainissement collectif dessert quasiment l'ensemble du territoire communal.

### **1.4.2. Handicaps**

Jeufosse subit des contraintes fortes liées au risque d'inondation par débordement de la Seine.

La station d'épuration de Freneuse doit être mise aux normes.

On observe une forte coupure entre le village situé en contrebas des coteaux et les hameaux. La centralité s'est déplacée sur le plateau, laissant dans le village un paysage bâti peu valorisé et dépourvu d'une réelle attractivité.

Enfin, l'école communale est en perte de vitesse avec un nombre d'enfants instable.

### **1.4.3. Enjeux majeurs**

Il s'agit d'abord de :

- Ralentir la consommation d'espaces agricoles ;
- Accueillir des familles avec enfants afin de pérenniser l'école ;
- Intégrer le risque d'inondation au document d'urbanisme ;
- Valoriser le patrimoine existant, équilibrer la préservation de l'environnement avec le développement modéré de la commune souhaité par les élus afin d'impacter le moins possible le paysage agricole et naturel et la biodiversité locale.
- Maîtriser les rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel
- Accompagner les projets de l'usine Iton Seine.

### **1.4.4. Enjeux secondaires**

Il s'agira ensuite de :

- Permettre le renouvellement urbain du site de l'ancienne laiterie du village.
- Limiter les déplacements automobiles en favorisant les liaisons douces ;
- Permettre le développement des activités agricoles et commerciales.

## **1.5. Contenu du PLU**

### **1.5.1. Rapport de présentation**

Le rapport de présentation du PLU présente l'étude dans l'ordre où elle s'est déroulée :

#### **Le diagnostic comprend trois étapes :**

1. L'état initial de l'environnement décrit le site, le paysage, la structure du territoire, le bâti, les activités pratiquées sur le territoire, dont l'agriculture. Il s'agit en grande partie d'observations quelques peu subjectives, faisant l'objet de débats et de discussions. L'objectif de cette étape est de mettre en lumière les atouts et les handicaps de la commune, et d'ouvrir la voie à des actions permettant dans l'avenir de préserver ce qui est un atout, et de corriger ce qui est vu comme un handicap. C'est ici que l'on décrit les caractéristiques du milieu naturel et en particulier celui du site Natura 2000.
2. L'analyse du patrimoine, des contraintes et des servitudes s'appuie en grande partie sur les données transmises par le Préfet, dans le cadre du porter à connaissance. Il vise à comprendre chacune des règles ou contraintes qui peuvent avoir des conséquences sur le développement de la commune, sans que celle-ci ne puisse rien y changer. C'est ici également que sont étudiées les décisions supra-communales (par exemple le schéma directeur de la région Île-de-France), et les critères purement techniques (risques, réseaux...).
3. L'analyse socio-économique s'attache à étudier des données chiffrées sur des périodes plus ou moins récentes. Ces dernières, fournies par l'INSEE (ou par la commune), sont objectives, leur analyse, et la comparaison avec d'autres territoires a permis au groupe de travail de prendre conscience des enjeux liés à l'offre de logement, la structure démographique, l'emploi... Ce chapitre dresse une évaluation de la consommation des espaces agricoles au cours d'une période récente.

#### **L'élaboration du projet comprend plusieurs étapes :**

4. La définition des enjeux marque une étape de transition entre le diagnostic et l'élaboration du projet : les questions soulevées au cours du diagnostic sont examinées et des directions sont données pour orienter la réflexion.
5. Les élus ont étudié et comparé 4 scénarios de développement pour retenir celui qui satisfait leurs attentes. Ce scénario sert de base pour la suite du projet.
6. Les zones présentant des enjeux importants sont étudiées dans le détail et des orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter le règlement en fixant des paramètres que les opérations devront respecter de manière pour être cohérentes même si elles se réalisent par tranches et sous des maîtrises d'ouvrages différentes. L'ensemble du projet de PLU est évalué selon divers critères en lien avec l'environnement. Les évolutions apportées pour une meilleure prise en compte de l'environnement sont soulignées. Le bilan du projet (hectares constructibles...) permet notamment d'évaluer ses incidences sur l'activité agricole.

#### **Les justifications :**

7. Le rapport de présentation décrit les autres pièces du dossier de PLU.
8. Le rapport de présentation justifie certains choix et vérifie que le PLU ne comporte pas d'incohérence avec les règles qui ne sont pas du ressort de la volonté communale.

### **1.5.2. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**

Ce document présente de manière synthétique les orientations retenues par le conseil municipal. Il est organisé autour de six enjeux permettant de balayer tous les champs en lien avec un projet de PLU.

- Enjeu 1. Protéger et mettre en valeur le paysage
- Enjeu 2. Préserver ou remettre en état les continuités écologiques
- Enjeu 3. Développer la commune
- Enjeu 4. Améliorer le cadre de vie et les déplacements
- Enjeu 5. Préserver l'activité agricole et forestière et mettre en valeur les ressources naturelles
- Enjeu 6. Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances

### **1.5.3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Les secteurs à enjeux concernés par les OAP sont soumis à des prescriptions portant sur les programmes, les espaces publics et les déplacements, les espaces verts et les aménagements paysagers.

### **1.5.4. Le règlement**

#### **Règlement graphique : plan de zonage**

Cette partie du PLU sera souvent consultée par les usagers, les professionnels et le service instructeur. Le plan de zonage (règlement graphique) définit trois types de zones :

- Des zones urbaines (**U**) desservies par les réseaux, où il est possible de construire densément.
- Des zones agricoles (**A**), où il sera dans certains cas possible de construire des bâtiments agricoles.
- Des zones naturelles (**N**), consacrées à la protection des sites et du paysage.

La zone **N** peut comprendre du bâti isolé ou mal desservi par les réseaux, où les bâtiments existants peuvent évoluer mais où la construction *ex-nihilo* de nouvelles constructions est très limitée. Les espaces naturels à préserver strictement apparaissent clairement dans le plan de zonage sous l'appellation **Np**.

Le plan de zonage comprend également des prescriptions destinées à préserver certains éléments du paysage ou du patrimoine naturel. Ce document reprend enfin les données éditées par les services de l'État et complétées par les élus concernant les risques naturels ou technologiques recensés sur le territoire communal.

- Risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales ;
- Ligne à haute tension ;
- Mares à protéger ;
- Espaces boisés classés ;
- etc.

Entre l'arrêt et l'approbation du PLU, une pièce réglementaire a été ajoutée au dossier :

- Plan des zones humides

#### **Règlement littéral**

Le règlement littéral définit les règles correspondantes aux zones, secteurs et prescriptions définis dans le plan de zonage.

### **1.5.5. Les annexes**

Cette partie du dossier de PLU reprend des données utiles à l'instruction des autorisations d'urbanisme ou nécessaires à la compréhension du dossier de PLU, et sont susceptibles d'évoluer indépendamment de la volonté de la collectivité.

- plan des servitudes d'utilité publique ;
- fiches des servitudes d'utilité publique ;
- fiches de présentation des sites naturels ;
- plan du réseau d'eau potable (nord) ;
- plan du réseau d'eau potable (sud) ;
- réseau et zonage d'assainissement collectif, extrait du schéma directeur d'assainissement ;
- risque d'exposition au plomb.

Entre l'arrêt et l'approbation du PLU, certaines pièces annexes ont été ajoutées au dossier :

- Aléa « instabilité des fronts rocheux »
- PPRI, notice
- PPRI, plan réglementaire
- PPRI, règlement

## 1.6. Résumé du projet

### 1.6.1. Articulation avec les autres documents

Le projet de PLU est compatible avec les plans et programmes suivants :

- Schéma directeur de la région Île-de-France
- Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine-Normandie
- Opération d'Intérêt National Seine Aval
- SCoT du Mantois
- Plan de déplacements urbains d'Île-de-France
- Plan de gestion des risques d'inondation du bassin Seine-Normandie.

Le projet de PLU a pris en compte les plans et programmes suivants :

- Schéma directeur de cohérence écologique d'Île-de-France
- Schéma environnemental des berges et voies navigables d'Île-de-France
- Schéma départemental des risques naturels majeurs des Yvelines
- Schéma départemental des carrières des Yvelines
- Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines
- Schéma régional Climat-Air-Énergie
- Schéma régional éolien
- Schéma régional de raccordement aux réseaux des énergies renouvelables
- Plan régional de l'agriculture durable

### 1.6.2. Perspectives d'évolution

Le projet de PLU ambitionne une croissance démographique d'environ **1,4 %** à Jeufosse, au cours des **15** prochaines années. Pour atteindre cette croissance, en prenant également en compte le desserrement des ménages, il faudra créer une **cinquantaine** de logements variés. Le projet propose de concentrer les efforts de construction dans les hameaux, car le bourg est fortement contraint, tout en mobilisant en priorité les terrains déjà desservis, en évitant de recourir à la création de zones à urbaniser.

Les éléments constitutifs des trames verte et bleue identifiés au cours de l'étude sont protégés par le PLU.

### 1.6.3. Conséquences sur la protection du site Natura 2000

Le projet d'urbanisation est susceptible d'affecter le site Natura 2000 le plus proche, car une partie de la zone urbaine et du secteur **Nh** à Notre-Dame de la Mer se situent en amont du site. Bien que ce hameau soit desservi par le réseau d'assainissement collectif, des rejets polluants pourraient tout de même se retrouver directement dans le site Natura 2000.

### 1.6.4. Choix retenus

Pour établir le projet de PLU, le choix a été fait de scinder la zone d'habitat en trois secteurs, correspondant aux espaces constructibles, aux jardins en limite avec les espaces non bâtis agricoles et naturels, et au site de l'usine. Il n'y a pas de zone à urbaniser : le PLU aura pour effet une meilleure prise en compte des espaces agricoles et naturels.

### 1.6.5. Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation

La majeure partie des décisions ont été prises en suivant la logique des mesures d'évitement, et en particulier :

- Protéger systématiquement toutes les zones humides (mares comprises) pour éviter leur destruction ;
- Classer en zone **Np** les sites naturels remarquables.

Certaines mesures ont été prises en vue de réduire les effets du PLU sur l'environnement, il s'agissait notamment d'imposer une densité minimale au travers d'une règle définie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les programmes d'habitat.

Aucune mesure compensatoire n'a été prise.

#### **1.6.6. Principaux indicateurs de suivi**

Une analyse des résultats de l'application du PLU au regard des objectifs prévus aura lieu tous les six ans. La commune a décidé de s'appuyer sur les indicateurs permettant de mesurer la consommation d'espace, la construction de logements, la fiscalité, la gestion de l'eau, la gestion des risques et des nuisances, l'évolution du paysage.

## 2. Introduction

### *Pourquoi un PLU : les risques du statu-quo*

Il est urgent que la commune de **Jeufosse** se dote d'un nouveau document d'urbanisme.

- En application des dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR, le POS approuvé le 21 mars 1983 et modifié en dernier lieu le 26 juin 1992 est caduc depuis le 1er janvier 2016.
- Si une procédure d'élaboration de PLU a été engagée avant le 31 décembre 2015, cette procédure peut être menée à terme sans que la commune passe sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU), sous la réserve d'être achevée avant le 27 mars 2017. Les dispositions du POS restent alors en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU.
- La commune de Jeufosse est soumise au RNU depuis le 27 mars 2017. Ce règlement ne fixe aucune limite dans la densification des zones déjà urbanisées.

Toutefois le PLU de **Jeufosse** devra se conformer à diverses réglementations supérieures :

- Le PLU doit obligatoirement répondre aux exigences des lois d'urbanisme récentes (SRU, Grenelle 2, ALUR...) et à celles des documents d'urbanisme supérieurs tels que le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF).

Face aux évolutions législatives récentes, le conseil municipal a prescrit l'élaboration du PLU par délibération du 24 novembre 2014 et souhaite conduire une politique de développement urbain équilibrée en prenant en compte les objectifs de développement durable suivants :

- Anticiper les perspectives d'évolution de la population et satisfaire aux besoins nouveaux (équipements communaux, infrastructures, activités économiques, offre de logements diversifiée, logements locatifs sociaux),
- Répondre aux besoins de la population en matière d'habitat en proposant une offre de logement diversifiée (pour les jeunes de

la commune et les personnes âgées pour leur permettre de rester sur le territoire communal),

- Maîtriser le développement urbain au regard des objectifs démographiques de la commune tout en limitant l'étalement urbain,
- Préserver les espaces naturels (Zone Natura 2000 inscrite sur les pentes du coteau longeant la Seine), agricoles (espaces agricoles du plateau) et forestiers (notamment bois de la Haie de Bérainville, bois Pernelle) participant à la richesse environnementale et à la biodiversité de la commune,
- Protéger la qualité urbaine, architecturale et paysagère contribuant au cadre de vie agréable de la commune,
- Assurer la mise en cohérence du PLU avec les documents supra-communaux.

Les modalités de concertation ont été définies dans la délibération du 24 novembre 2014 :

- Publier les principales informations et l'état d'avancement dans le bulletin municipal,
- Tenir à disposition du public, en mairie, aux jours et aux heures habituels d'ouverture, un registre destiné à recueillir ses observations,
- Recueillir en mairie l'avis écrit des associations,
- Mettre à disposition du public, en mairie, aux jours et aux heures habituels d'ouverture, les pièces de l'étude, délibérations, comptes rendus et documents d'étude.
- D'organiser des réunions publiques pour présenter le diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ainsi que dans un deuxième temps l'arrêt de projet de PLU.

# Jeufosse

## Plan local d'urbanisme

### Situation

-  Limite de département
-  Limite de la CCPIF
-  Commune de Jeufosse

Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Mai 2017

Nord



Echelle : 1/100 000

0 1 2 3 4 km

Normandie

Eure

Vers Le Havre

Communauté de communes  
des Portes de l'Île-de-France

Jeufosse

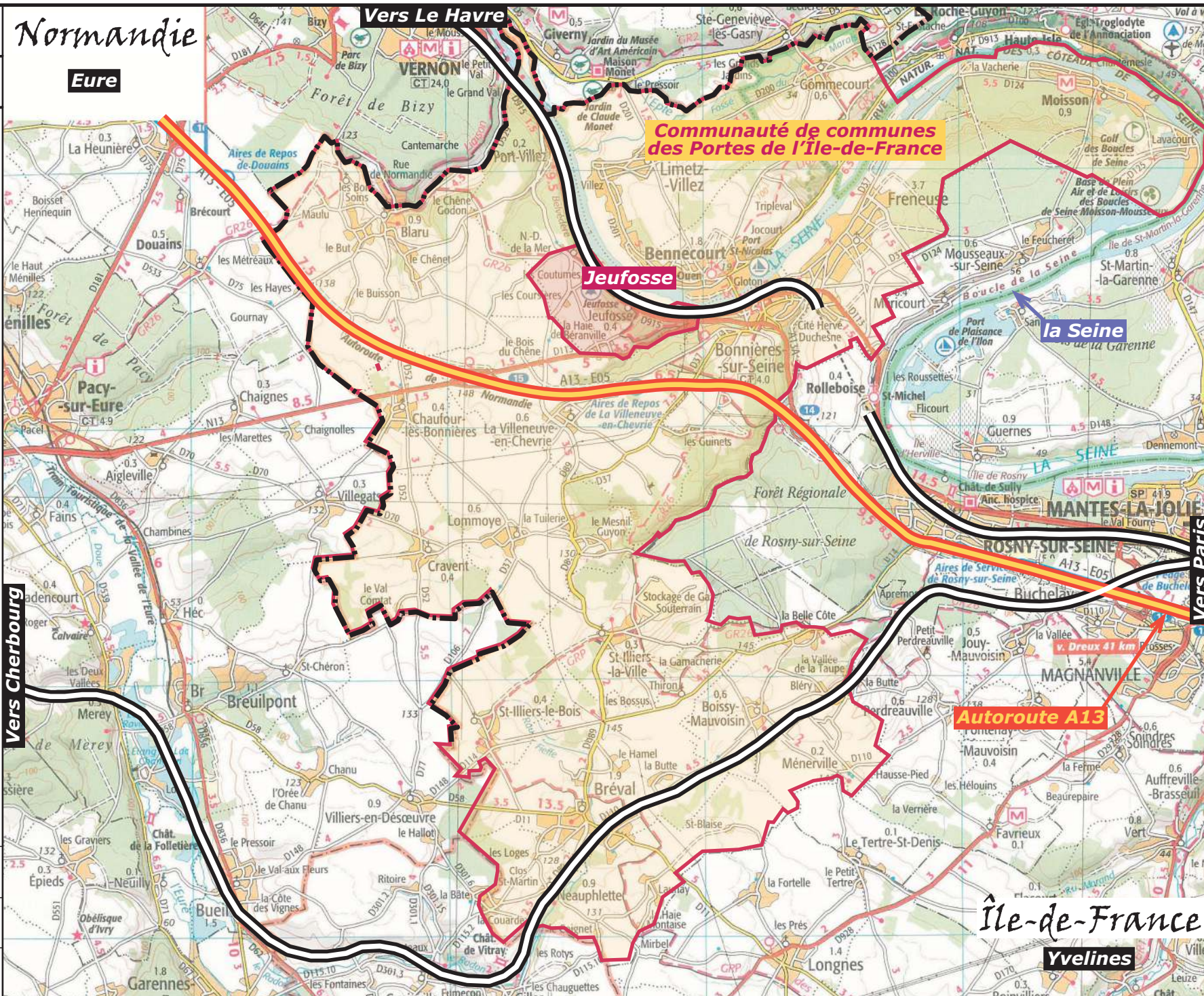
la Seine

MANTES-LA-JOLIE

Autoroute A13

Île-de-France

Yvelines



## 3. État initial de l'environnement

### 3.1. Situation

**Jeufosse** est une commune du département des Yvelines de 357 hectares<sup>1</sup> et peuplée de 429 habitants en 2012<sup>2</sup>. La commune de Jeufosse fait partie du canton de Bonnières-sur-Seine et de l'arrondissement de Mantes-la-Jolie, située à environ 16 km à l'est. Les communes limitrophes sont Blaru à l'ouest, Bennecourt et Port-Villez au nord, Bonnières-sur-Seine à l'est, et La Villeneuve-en-Chevrie au sud. La capitale est accessible par l'A13 en quarante minutes environ. Outre Mantes-la-Jolie, d'autres villes importantes se situent à proximité : Vernon et Évreux (Eure), Cergy (Val-d'Oise) et Rouen (Seine-Maritime).

La desserte routière est assurée par l'A13, la RD 113 (ancienne RN13) et par la RD 915 (ancienne RN15) qui convergent à Jeufosse. La ligne de chemin de fer Paris-Le Havre traverse le village, mais sans gare ni halte.

La commune compte un village (ancien centre) et plusieurs hameaux dont les principaux sont les suivants :

- La Haie de Béranville ;
- Notre-Dame de la Mer ;
- La Haie de l'Ecu ;
- Les Coursières ;
- Les Coutumes ;
- Les Gravieres.

Jeufosse adhère depuis 2006 à la Communauté de communes des Portes de l'Île-de-France (CCPIF), qui regroupe 19 communes et dont le siège se trouve à Freneuse. Au 1er janvier 2017, la CCPIF a fusionné avec la Communauté de communes du Plateau de Lommoye (CCPL). Le territoire communal est également inclus dans celui de l'opération d'intérêt national (OIN) Seine-Aval.

Le village n'est pas desservi par la ligne SNCF mais depuis Mantes, la ligne L de la SNCF permet de rejoindre la gare de Paris Saint-Lazare

<sup>1</sup> Source : Wikipédia

<sup>2</sup> Source : INSEE

en 30 minutes environ et le TER permet de rejoindre la gare d'Evreux-Normandie en 30 minutes. La desserte routière est assurée par l'A13 et par la RD915. Une ligne de cars permet de se rendre à La Défense depuis Bonnières.

Selon l'INSEE, la commune fait partie de la zone d'emploi de Mantes-la-Jolie, du bassin de vie de Vernon et de l'aire urbaine de Paris. L'INSEE classe Jeufosse dans la catégorie des communes appartenant à la couronne d'un grand pôle.

### 3.2. Origines

#### 3.2.1. Étymologie

On trouve les appellations de *Fossa Givaldi* au IXe siècle, *Giboufouse* au XIIIe siècle, *Giefosse* en 1382, *Gieufosse* en 1420.

Le nom de *Jeufosse* dériverait<sup>3</sup> de *Gefosse* ou *Geufosse*, altération de *Fosse Gevaud* ou *Fosse Gevold*, noms anciens du village qui se seraient appliqués à l'origine au repaire établi par les Vikings, au cours du IXe siècle, dans une des îles de la Seine proches du village, assimilée aujourd'hui à l'île de la Flotte. Cette île est aussi appelée *Ghivoldi Fossa*, la fosse (la tombe) d'un chef nommé Givold ou Givald (patronyme germanique).

#### 3.2.2. Rappels historiques<sup>4</sup>

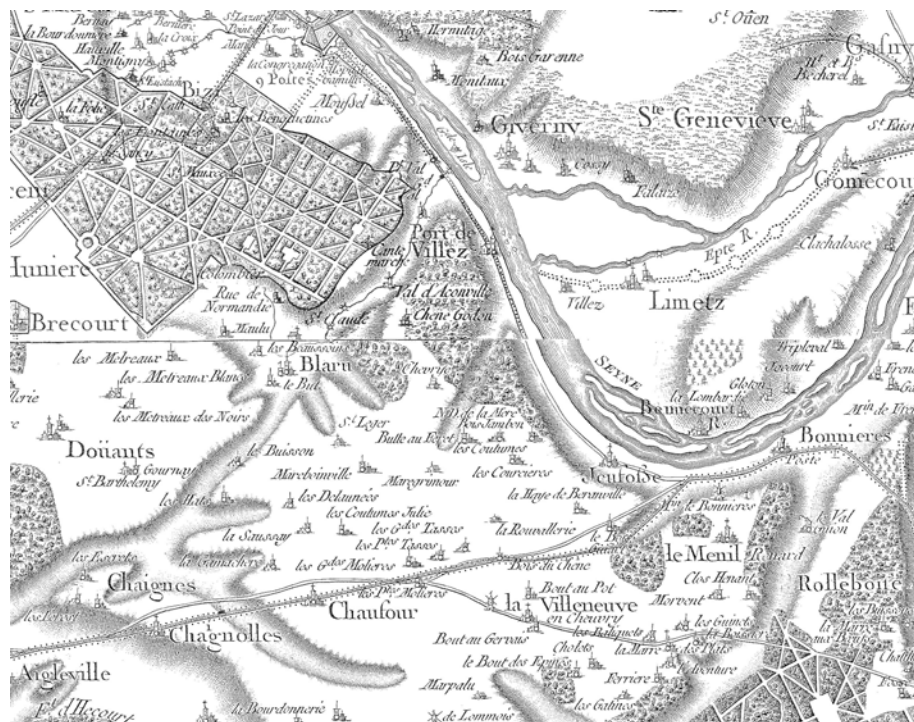
Le site est occupé depuis l'époque néolithique.

Au IXe siècle, les Vikings s'installent dans les îles de la Seine devant Jeufosse et lancent des raids sur le fleuve en amont. Un siècle plus tard, en 946, Richard 1er, duc de Normandie, et Harold, seigneur norvégien se disputent la *Fosse Gevaud* ou *Jeufosse*, par la suite rattaché à la seigneurie de Blaru jusqu'à la Révolution. Après la bataille gagnée par Louis d'Outremer, dans les plaines de Bonnières, Bennecourt et de Freneuse, les deux souverains se concertèrent à la Fosse Gevaud pour conclure la paix qui resserra la Normandie dans

<sup>3</sup> Sources : Wikipédia

<sup>4</sup> Sources : « L'Histoire de Jeufosse et origine de Notre-Dame-de-la-Mer d'après l'Abbé Amaury, par F. Moy, ancien Maire de Jeufosse

ses anciennes limites. Encore aujourd'hui, ce site marque approximativement la limite orientale de la Normandie.



*Extrait de la carte de Cassini (milieu du XVIIe siècle)*

A la suite de ces conflits, les habitants de la Fosse Gevaud et ceux de Limetz bâtirent à l'extrémité de la seigneurie de Blaru, une petite chapelle catholique dédiée à Notre-Dame de la Mer, lieu de pèlerinage annuel, non interrompu depuis cette époque. Détruite par les Huguenots au XVIe siècle, la chapelle fut rebâtie au XVIIe siècle et cédée au prieuré de Chauffour. En 1794, elle fut vendue comme bien d'Église.

Après la révolution, la statue de Notre-Dame de la Mer fut déposée dans l'église paroissiale en attendant la construction d'un nouvel oratoire sur la colline. En 1866, le curé de Jeufosse fait bâtir la nouvelle chapelle en l'honneur de Notre-Dame-de-la-Mer.

En 1950, le conseil municipal de la commune a fait aménager un belvédère depuis lequel s'offre un superbe point de vue sur la vallée de la Seine.

### 3.3. Caractéristiques physiques

#### 3.3.1. Géologie

La composition du sol de Jeufosse est relativement diversifiée<sup>5</sup>.

A l'ouest, le sol contient des sables de Lozère (Burdigalien).

Le plateau contient majoritairement des alluvions de très haut niveau (placage de cailloutis siliceux).

À l'est, le sol contient des argiles résiduelles à silex, des sables de Lozère parisiens datés par analogie aux Sables de Lozère normands (ère tertiaire, période néogène), de la craie blanche à silex à Micraster cortestudinarium (Crétacé ère secondaire), et de la craie dolomitique.

Le sol de la partie de l'île de la Flotte rattachée à Jeufosse contient des alluvions modernes (sables, limons, argiles et marnes).

#### 3.3.2. Relief

Le relief du territoire communal est insolite et spectaculaire. Un plateau surplombe la Seine à plus de 85 mètres au dessus du fleuve. Le fleuve et un coteau boisé encadrent une bande étroite à Jeufosse Village.

Le point le plus haut est situé à Notre-Dame de la Mer à 143 mètres au dessus du niveau marin et le point le plus bas est situé en bord de Seine, à l'entrée de ville nord en venant de Port-Villez, à 16 mètres au dessus du niveau marin.

<sup>5</sup> Source : BRGM ; Wikipédia ; site internet de la mairie

# Jeufosse

## Plan local d'urbanisme

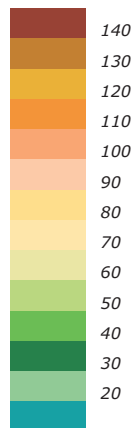
### Relief

 Ligne de points hauts

 Point le plus haut

 Point le plus bas

 Cours d'eau



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

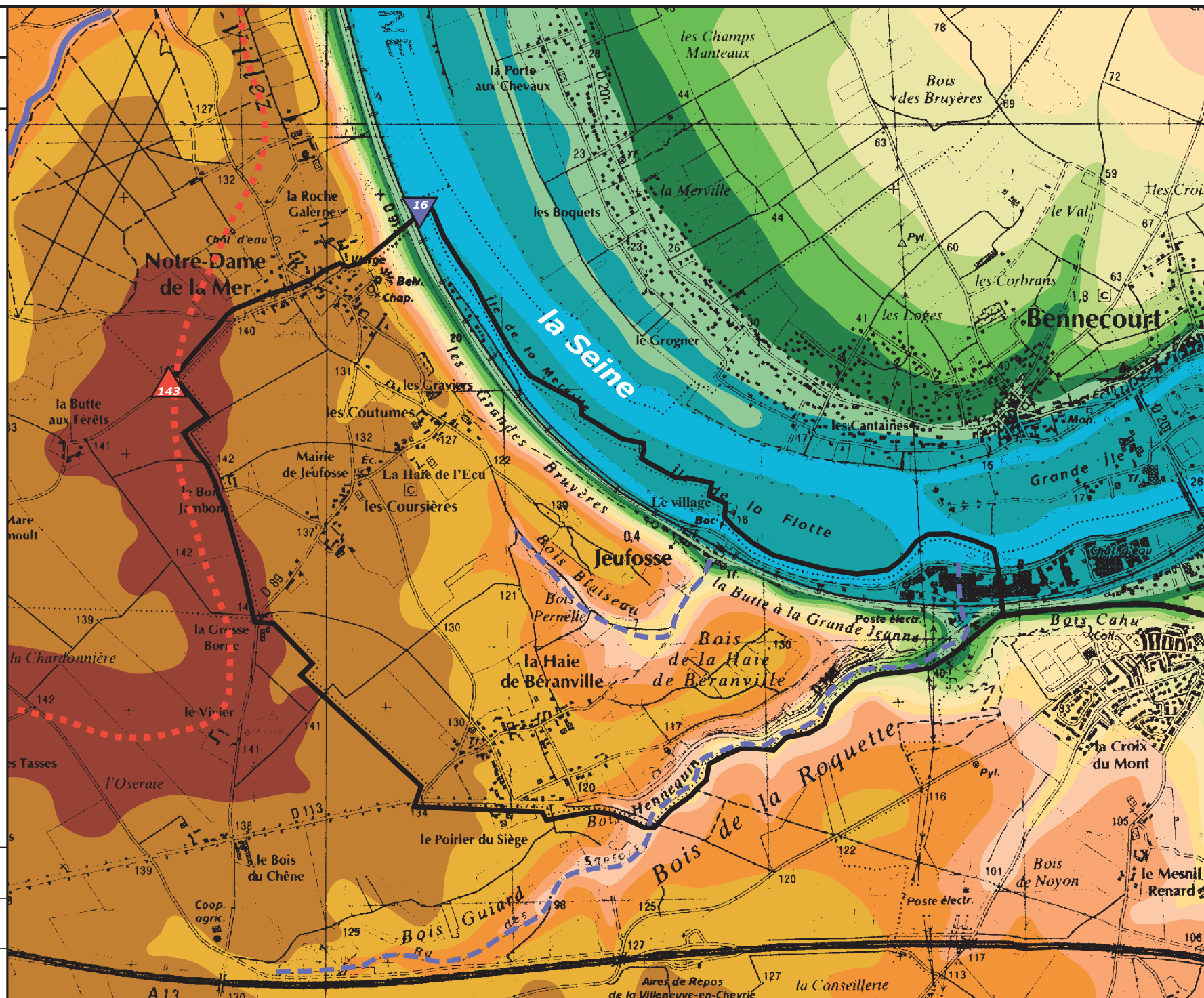
Juin 2017

Nord



Echelle : 1/20 000

0 500 m



### 3.3.3. Hydrographie

#### Bassins versants et ruisseaux

Presque la totalité du territoire communal est rattaché au bassin versant du ru de Jeufosse (Seine). Seule une faible partie du sud se rattache aux bassins versants du ru des Saulots (Seine) et le bas de Jeufosse est rattaché au bassin versant de la Seine (direct).

Le ru de Jeufosse est aujourd'hui un simple fossé d'évacuation des eaux pluviales, prenant sa source à la Haie de Béranville à environ 110 mètres d'altitude. Il donne dans la Seine à Jeufosse Bas en passant par un ouvrage appelé charrière.



*Ci-dessus, la charrière*

Le ru des Saulots est un cours d'eau intermittent qui prend sa source à La Villeneuve-en-Chevrie et s'écoule vers le nord-ouest en suivant sensiblement la limite communale avec La Villeneuve-en-Chevrie jusqu'à se jeter dans la Seine, en passant sous l'usine Iton Seine.

#### Mares

Les mares ont été recensées par les élus. Elles sont localisées comme suit :

- Notre-Dame de la Mer : 2 mares
- Les Coutumes : 2 mares
- Les Coursières : 3 mares
- La Haie de Béranville : 4 mares

Les mares sont des habitats d'eau douce très riches en espèces faunistiques et floristiques mais aussi très vulnérables. En outre, les mares, qu'elles soient agricoles, forestières ou péri-urbaines, constituent des éléments paysagers caractéristiques du territoire francilien. Autrefois, ces mares artificielles permettaient d'approvisionner en eau les fermes éloignées des cours d'eau.

#### Zones humides



Plusieurs zones humides<sup>6</sup> avérées ont été identifiées par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie à l'ouest sur l'île de la Flotte et sur les bords de Seine.

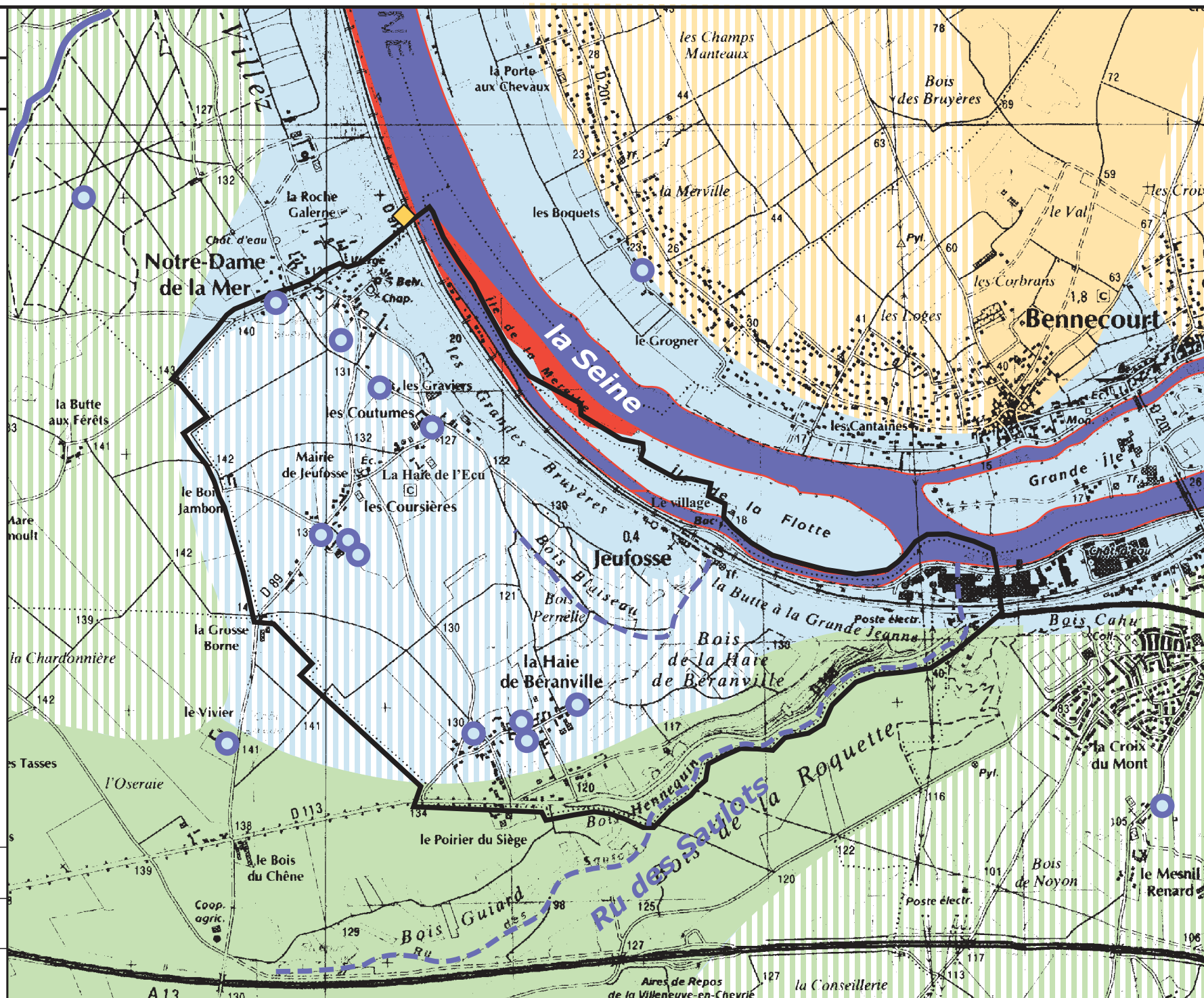
<sup>6</sup> Selon le code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1).

# Jeufosse

## Plan local d'urbanisme

### Hydrographie

-  Bassin versant de la Seine (direct)
-  Bassin versant du ru de Jeufosse (Seine)
-  Bassin versant du ru des Saulots (Seine)
-  Cours d'eau permanent
-  Cours d'eau intermittent
-  Mare, plan d'eau
-  Zone humide avérée
-  Puits artésien à Port-Villez



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Juin 2017

Nord



Echelle : 1/20 000

0 500 m

### 3.4. Caractéristiques paysagères

#### 3.4.1. Structure paysagère

Le paysage jeufossois se compose principalement de deux entités bien distinctes :

- La vallée de la Seine
- Le plateau agricole



De manière générale, les saisons confèrent à Jeufosse des couleurs et une lumière exceptionnelles qui magnifient le paysage, peint à de nombreuses reprises par des impressionnistes.



La grande plaine agricole dédiée essentiellement à la culture céréalière et à l'élevage de bovins, ainsi que plusieurs bois.

Les nombreuses terres agricoles maintiennent des espaces de respiration entre les espaces urbanisés. Le bâti est dispersé en plusieurs hameaux.



Sur le plateau, la quasi absence de haies et la très faible densité du bâti offrent de grandes ouvertures visuelles. La mairie est ainsi visible de loin depuis plusieurs hameaux. Les hameaux conservent leur charme d'antan bien que de nouvelles constructions n'utilisant pas des matériaux traditionnels ont été édifiées.

Il y a plusieurs bois à Jeufosse, souvent visibles à l'horizon, les principaux étant le Bois de Port-Ville, le Bois Blaiseau, le Bois Hennequin et le Bois de la Haie de Béranville. On trouve également quelques vergers situés en limite des hameaux.



# Jeufosse

## Plan local d'urbanisme

### Paysage

- Unité paysagère**
- ★ Point fort
- ▲ Point de vue remarquable
- ① Point faible  
1/ publicités  
2/ station service  
3/ dépôts  
4/ ancienne laiterie
- Zone urbanisée
- Axe structurant
- Structure végétale remarquable

Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

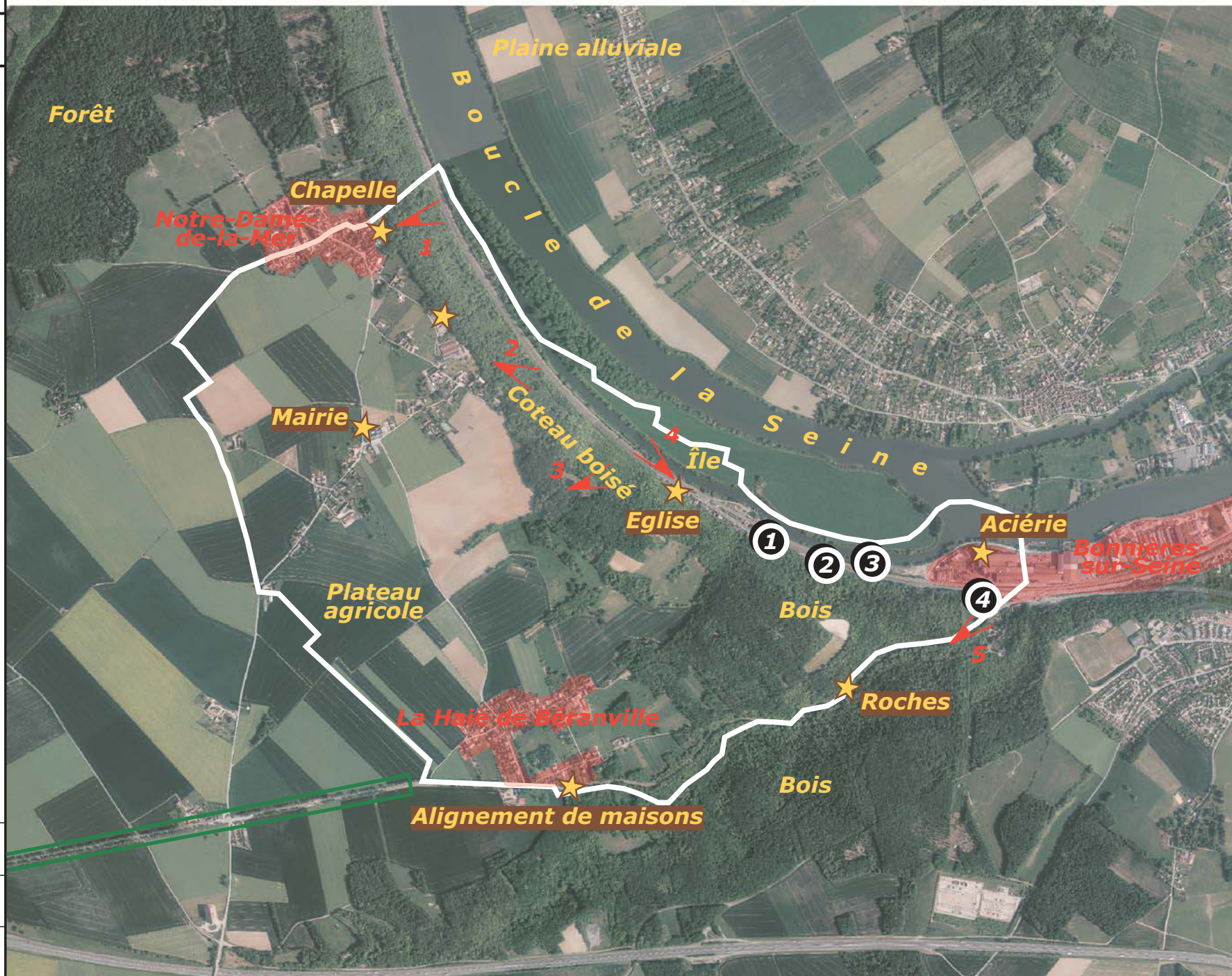
Mars 2016

Nord



Echelle : 1/20 000

0 500 m



### 3.4.2. Points forts

Le paysage bâti de Jeufosse comprend plusieurs éléments remarquables :



L'église **Saint-Germain-de-Paris**, monument historique classé, au clocher original, est nettement visible depuis la RD 915, au bord de laquelle elle est située et marque l'entrée dans le village.



Dans le hameau de **Notre-Dame de la Mer** se trouve l'ancienne **chapelle** devenue église paroissiale, date du milieu du XIXe siècle (pour l'édifice actuel).

Ce petit édifice à nef unique se caractérise par son effet décoratif sur la façade du pignon d'entrée, avec une alternance d'assises de pierres de taille (calcaire) et de larges bandes de moellons de silex. Le toit de l'église, à bâtière, est en ardoise. Le clocher à flèche octogonale qui se situe près de la façade de l'église est également recouvert d'ardoises<sup>7</sup>.

Source photo : Observatoire du patrimoine religieux



Le **calvaire** de Notre-Dame de la Mer, le seul de la commune.



L'**aciérie**, une figure imposante du paysage industriel, installée en bord de Seine.



Les **cabanes des cantonniers** en pierre, visibles depuis la route.

<sup>7</sup> Source : patrimoine-religieux.fr



L'alignement de maisons anciennes aux bords de la RD 113.



La **mairie**, située à la Haie de l'Écu, est un bâtiment facilement repérable en venant de la Haie de Béransville, au style architectural caractéristique des mairies franciliennes du XX e siècle.

Le patrimoine naturel recèle également des richesses :



Le coteau boisé, très dense, impressionne et captive le regard de celui qui circule en contrebas sur la RD 915.



Les roches calcaires du coteau sont visibles depuis la RD 113.



L'alignement d'érables et de platanes aux bords de la RD 113 au niveau de la Haie de Béransville.



La majeure partie de la commune conserve un aspect rural apaisant, offrant de grandes étendues verdoyantes à perte de vue. L'horizon est visible à une dizaine de kilomètres.

### 3.4.3. Points faibles

Le village semble suspendu dans le temps, avec plusieurs bâtiments abandonnés et dégradés.



Des panneaux de publicité semblent ne pas respecter les normes en vigueur et dépassent des murs des habitations. De plus, des graffitis repérés dans ce même secteur ont pour conséquence de dégrader le paysage.



L'ancienne station service est délabrée et à l'abandon.



Le site de l'ancienne laiterie est également en assez mauvais état.

### 3.4.4. Vues remarquables

Cinq points de vue remarquables sont identifiés :



Depuis le belvédère de Notre-Dame de la Mer, on aperçoit Bennecourt, les grandes plaines agricoles et un horizon boisé.



Depuis le coteau boisé depuis un point de vue proche du cimetière s'offre une vue sur la vallée.



Depuis le site de parapente, la vue sur la vallée est splendide et dégagée par temps clair.

La circulation sur la RD 915 est rendue très agréable grâce au coteau boisé qui occupe l'espace et ferme l'horizon.



La descente de la RD 113 offre une vue sur l'aciérie encadrée par les bois.

### 3.4.5. Entrées de ville

#### Entrée au village en venant de Bonnières



Cette entrée de ville s'ouvre sur le dépôt de meubles, à l'aspect délabré, et l'usine Iton Seine, à droite de la route. Ce paysage bâti délabré d'un côté et industriel de l'autre, s'insère dans un paysage naturel exceptionnel ayant pour effet d'atténuer le caractère peu accueillant du lieu.

#### Entrée nord par la RD89



Cette entrée dans Jeufosse est localisée dans le hameau de Notre-Dame de la Mer, au bâti essentiellement ancien et à la voirie bien entretenue. Le partage du hameau avec la commune de Port-Villez complique quelque peu la compréhension du lieu.

### 3.5. Milieux naturels

Le PLU est soumis à évaluation environnementale. L'état initial de l'environnement fait l'inventaire des connaissances des milieux naturels et de leur fonctionnement écologique en établissant les caractéristiques spatiales et qualitatives des noyaux de biodiversité et des corridors écologiques. Il s'agit d'évaluer les éventuelles menaces pesant sur cette biodiversité et de définir une hiérarchie des enjeux environnementaux.

La commune de Jeufosse est concernée par un site Natura 2000 et quatre Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Plusieurs réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ont été identifiés sur le territoire communal. Ils servent d'habitats et de lieux de migration à la faune et à la flore et ont donc une grande importance.

#### 3.5.1. Natura 2000 Coteaux et boucles de la Seine



Illustration 1: *Euplagia quadripunctaria*

D'une superficie totale de 1407 hectares, le site (code : FR1100797) est implanté à l'Ouest de l'Île-de-France (70 km de Paris), en limite du département de l'Eure et englobe la dernière boucle de la Seine avant la Normandie.

Le gestionnaire de ce site Natura 2000 est le Parc Naturel Régional du Vexin Français.

Le site concerne 2 départements (Val d'Oise et Yvelines) et se compose de 6 entités géographiques distinctes :

| Entités | Intitulé                                                                 | Surface des entités |
|---------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| A       | Coteaux de la Seine de Jeufosse à Port-Villez                            | 103 ha              |
| B       | Coteaux de la Seine de Tripleval à Vetheuil                              | 286 ha              |
| C       | Landes et forêts de la Boucle de Moisson                                 | 337 ha              |
| D       | Forêt et pelouses de Roconval à Charence                                 | 168 ha              |
| E       | Bois des buttes de Villers à Arthies                                     | 38 ha               |
| F       | Bois du Chesnay, pelouses de la Sablonnière et butte argileuse du Hutrel | 480 ha              |

Ce site correspond, pour l'essentiel, à l'un des grands méandres de la Seine. L'ampleur remarquable de la vallée (8 km), l'inscription de plus de 100 mètres de celle-ci dans les plateaux, l'opposition spectaculaire des rives, tant de leur orientation que de leur formes (versants d'érosion à corniches et pinacles de craie dominants des talus raides en rive concave, système de glacis et de terrasses étagées en rive convexe), font de ce site un lieu exceptionnel riche d'entités écologiques originales calquées sur les unités géographiques et présentant, comme elles, des contrastes saisissants :

- des coteaux chauds et secs présentant des pelouses et des éboulis calcaires, avec des sites à Orchidées remarquables : coteaux de la Seine de Tripleval à Vetheuil.
- des mosaïques de milieux sableux, calcaires ou siliceux : landes et pelouses de la boucle de Moisson.
- des milieux forestiers très contrastés : tourbières boisées (Boulaies à Sphaigne), prairies à Molinie, hêtraies calcicoles, forêts de ravins, forêts alluviales à Orme lisse et formations à Buis : buttes du Vexin et coteaux de la Seine d'orientation nord-est (Jeufosse - Port-Villez).

L'intérêt principal de ce site est donc la grande diversité des habitats naturels, dont certains sont rares, sur une zone géographique restreinte : il en découle une grande diversité d'espèces animales et végétales, avec un grand nombre d'espèces protégées (dont 26 espèces végétales).

L'entité A correspond, à Jeufosse, à des coteaux en forte pente, d'orientation nord à nord-est induisant la présence d'une forêt de ravin et d'espèces sub-montagnardes. La très forte pente limite sérieusement les activités humaines sur le site, la seule activité existante est la chasse. Pour une grande partie du site, la gestion ordinaire semble être suffisante pour préserver la qualité écologique du milieu.

Les **espèces** biologiques d'intérêt communautaire recensées par la directive sont les suivantes :

| Code N2000 | Nom                                                           |
|------------|---------------------------------------------------------------|
|            | <b><i>Callimorpha quadripunctata</i> – L'Ecaille chinoise</b> |
|            | <i>Cerambyx cerdo</i> – Le Grand Capricorne                   |
|            | <i>Eriogaster catax</i> – La Laineuse du Prunellier           |
|            | <i>Lucanus cervus</i> – Le Lucane Cerf-volant                 |
|            | <i>Osmoderma eremita</i> – Le Barbot ou Pique-prune           |
|            | <i>Coronella austriaca</i> – Couleuvre coronelle lisse        |
|            | <i>Lacerta agilis</i> – Lezard des souches                    |
|            | <b><i>Lacerta viridis</i> – Lezard vert</b>                   |
|            | <b><i>Podarcis muralis</i> – Lezard des murailles</b>         |
|            | <i>Rana dalmatina</i> – Grenouille agile                      |

Les **habitats** biologiques d'intérêt communautaire recensés par la directive sont les suivants :

| Code N2000  | Nom                                                                                                                          |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4030        | Landes sèches                                                                                                                |
| 5110        | Formations stables à <i>Buxus sempervirens</i> des pentes rocheuses calcaires                                                |
| 5130        | Formation de <i>Juniperus communis</i> sur landes ou pelouses calcaires                                                      |
| <b>6110</b> | <b>Pelouses calcaires karstiques*(mosaïque avec 34.32 à 34.34 *)</b>                                                         |
| <b>6120</b> | <b>Pelouses calcaires de sables xériques*</b>                                                                                |
| <b>6210</b> | <b>Formations herbeuses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaire (site à orchidées remarquables*)</b> |
| 6410        | Prairies à Molinie sur sols calcaires, tourbeux ou argilolimoneux                                                            |
| 6510        | Prairies maigres de fauche de basse altitude                                                                                 |
| 9150        | Hêtraie calcicole                                                                                                            |
| 9180        | Forêt de ravin du Tilio-Acerion *                                                                                            |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>91D1</b> | <b>Tourbières boisées (Boulaies à Sphaignes)*</b>                                  |
| 7220        | Source pétrifiante avec formation de Tuf *                                         |
| 7230        | Tourbière basse alcaline                                                           |
| <b>8160</b> | <b>Eboulis médio-européens calcaires*</b>                                          |
| 2330        | Pelouses ouvertes à <i>Corynephorus</i> et <i>Agrostis</i> des dunes continentales |

### 3.5.2. ZNIEFF de type 1 Coteaux de Port-Villez à Jeufosse



Illustration 2: *Daphne mezereum*

Cette ZNIEFF continentale de type 1 (code :110001326) a une superficie totale de 140 hectares et concerne les communes de Jeufosse et Port-Villez. Il s'agit d'un boisement incluant des coteaux crayeux d'une grande richesse botanique, dont une partie est aussi classée en site Natura 2000.

Ces boisements sont constitués de hêtraies thermo-xérophiles (habitat d'intérêt communautaire) et de frênaies xérophiles. On y rencontre quelques pelouses calcicoles abritant en particulier une plante herbacée vivace, *Herminium monorchis* (orchis à bulbe, protégé en Île-de-France), pour lequel il s'agit de l'unique station connue à ce jour en Île-de-France. Cette zone abrite 19 espèces végétales déterminantes.

La principale menace est la fermeture des pelouses (colonisation par la fruticée).

### 3.5.3. ZNIEFF de type 1 Ravin de la Roquette



*Polystichum aculeatum*

Cette ZNIEFF continentale de type 1 (code : 110020343) a une superficie totale de 23 hectares et son périmètre concerne les communes de Jeufosse et La Villeneuve-en-Chevrie.

Il s'agit d'un ravin boisé au caractère submontagnard exprimé par un cortège diversifié de fougères dont la plus remarquable est le Polystich à aiguillons (protégé régional) : station d'une dizaine de pieds observée en 2003. Cette station, notamment signalée en 1997 (Larrère & Hennequin) a été retrouvée cette année (Juin 2003). La plus forte menace éventuelle pesant sur la station est le déboisement du ravin.

### 3.5.4. ZNIEFF de type 2 Bois de Port-Ville à Jeufosse

Cette ZNIEFF continentale de type 2 (code : 110001325) a une superficie totale de 463 hectares et concerne les communes de Blaru, Jeufosse et Port-Ville. Ce boisement inclue des coteaux crayeux d'une grande richesse botanique, dont une partie est également classée en ZNIEFF de type I et en site Natura 2000.

Tout comme la ZNIEFF de type 1 Coteaux de Port-Ville, il s'agit de hêtraies thermo-xérophiles (habitat d'intérêt communautaire) et de frênaies xérophiles. On y retrouve quelques pelouses calcicoles abritant en particulier *Herminium monorchis*.

La principale menace est aussi la fermeture des pelouses (colonisation par la fruticée).

Cette ZNIEFF est peut être l'une des plus intéressante du bassin parisien, du fait de son caractère montagnard, exceptionnel.



*Herminium monorchis*

En particulier, les Buis sur le revers de la falaise abritent la localité typique du *Gynotaphus perpusillus sequanum*, une espèce de coléoptère. Les stations de l'espèce jalonnent l'extension des glaciers quaternaires, depuis Vienne en Autriche sur les coteaux du Danube en passant par les coteaux du Lyonnais. Il s'agit d'une espèce particulièrement remarquable, très petite, aveugle et sans ailes, incapable de résister à la moindre déshydratation ce qui souligne son caractère relictuel.

D'autres espèces également aveugles mais plus largement répandues sont présentes.

### 3.5.5. ZNIEFF de type 2 Plateau entre Blaru et Jeufosse

Cette ZNIEFF continentale de type 2 (code : 110030073) a une superficie totale de 516 hectares et son périmètre concerne les communes de Blaru, Jeufosse et Port-Villez.



*Athene noctua*

La ZNIEFF contient un secteur englobant un noyau de population de chouettes Chevêche d'Athéna, un rapace nocturne protégé aux niveaux national, communautaire et international.

Ce secteur comprend des territoires de reproduction recensés en 2003 : six d'entre eux se situent dans la moitié est de la ZNIEFF, trois vers le Chêne Godon et un au sud du bourg de Blaru.

### 3.5.6. Autres zones protégées situées à proximité

- la ZNIEFF de type 1 du Rond de Normandie et de la route du Souci (230031021) ;
- la ZNIEFF de type 1 des Berges de la Grande Île à Vernon (2300309886) ;
- la ZNIEFF de type 1 des Coteaux de Giverny (230004515) ;
- la ZNIEFF de type 2 des Îles et Berges de la Seine en amont de Rouen (230031154) ;
- la ZNIEFF de type 2 de la Forêt de Bizy (230009086) ;
- la ZNIEFF de type 2 de la Vallée de l'Epte de Gisors à la confluence (230031159).

### 3.5.7. Zones humides

Les informations recueillies auprès de la DRIEE indiquent l'existence de plusieurs zones humides à l'ouest sur l'île de la Flotte et sur les bords de Seine. Ces données ont été confirmées par les élus.



Les zones humides doivent être clairement protégées. Elles abritent en effet une faune et une flore spécifiques. Pour les espaces concernés, tout aménagement doit faire l'objet d'une procédure au regard de la loi sur l'eau.

### 3.5.8. Corridors écologiques

Plusieurs corridors écologiques ont été identifiés par le Schéma régional de cohérence écologique.

Il s'agit des lisières des massifs boisés, des berges de la Seine et des cours d'eau, d'un corridor des prairies, friches et dépendances vertes (fonctionnel), et d'un corridor des milieux calcaires (à fonctionnalité réduite).

*Se référer au chapitre « 4.2. Plans et programmes à prendre en compte ».*

### 3.5.9. Réservoirs de biodiversité

Plusieurs réservoirs de biodiversité ont été identifiés par le Schéma régional de cohérence écologique.

Il s'agit des massifs boisés et des emprises des quatre ZNIEFF et de la zone Natura 2000.

Le PLU identifie en plus les haies, les mares et les zones humides.

*Se référer au chapitre « 4.2. Plans et programmes à prendre en compte ».*

# Jeufosse

## Plan local d'urbanisme

### Réservoirs de biodiversité

**Trame verte**

-  Bois
-  Haies
-  Site Natura 2000  
Coteaux et boucles de la Seine
-  ZNIEFF de type 1  
des coteaux de Port-Villez à Jeufosse
-  ZNIEFF de Type 1  
du ravin de la Roquette
-  ZNIEFF de type 2  
du Bois de Port-Villez à Jeufosse
-  ZNIEFF de type 2  
du Plateau de Blaru

**Trame bleue**

-  Cours d'eau
-  Mare
-  Zone humide probable  
identifiée par la DRIEE
-  Zone humide avérée  
identifiée sur le terrain

Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Juin 2017

Nord



Echelle : 1/20 000

0

500 m

## Réservoirs de biodiversité

-  *Bois*
-  *Haies*
-  *Site Natura 2000  
Coteaux et boucles  
de la Seine*
-  *ZNIEFF de type 1  
des coteaux de Port-Villez  
à Jeufosse*
-  *ZNIEFF de Type 1  
du ravin de la Roquette*
-  *ZNIEFF de type 2  
du Bois de Port-Villez  
à Jeufosse*
-  *ZNIEFF de type 2  
du Plateau de Blaru*

-  Cours d'eau
-  Mare
-  Zone humide probable identifiée par la DRIEE
-  Zone humide avérée identifiée sur le terrain

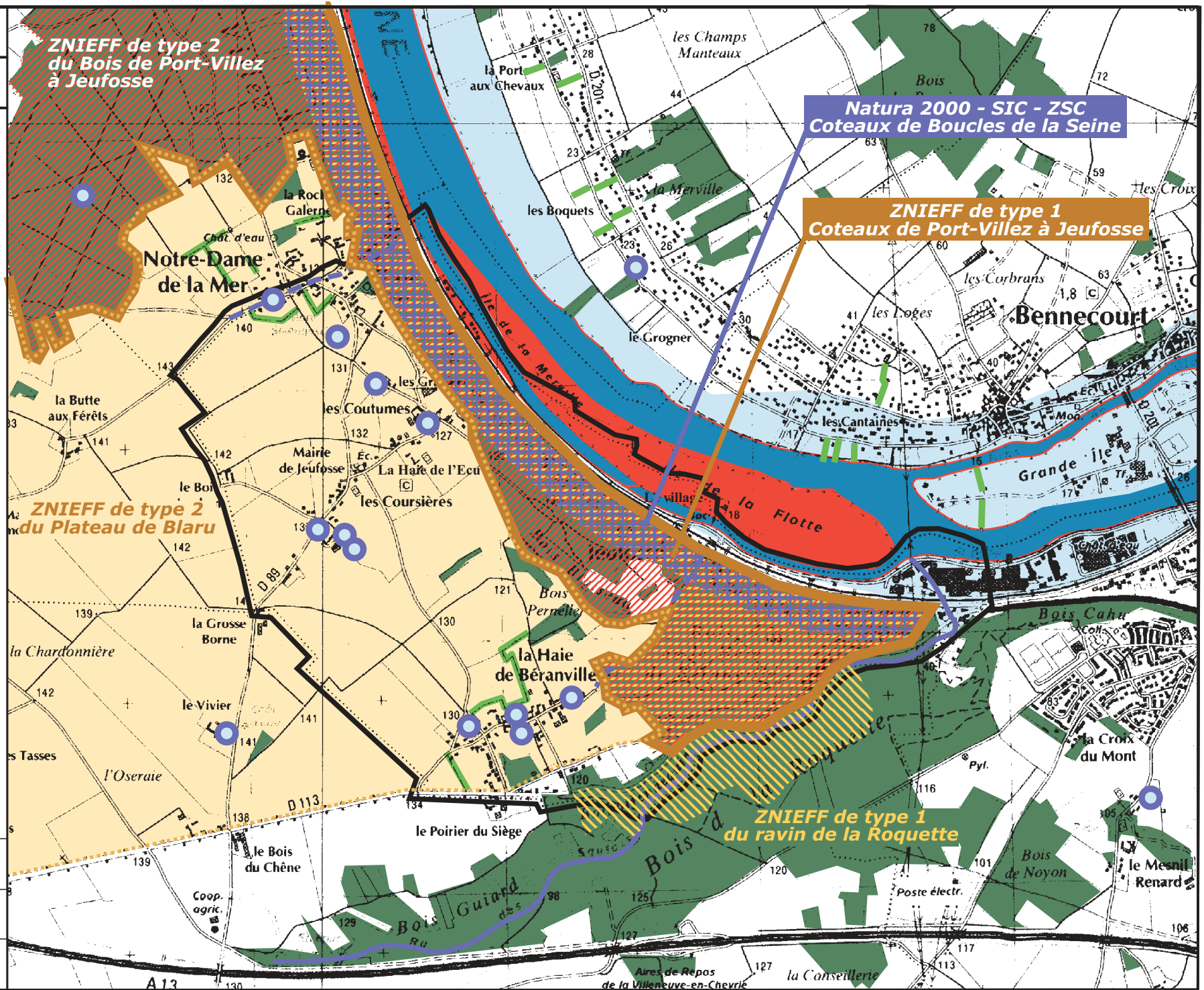
Juin 2017

*Nord*



Echelle : 1/20 000

0 500 m



# Jeufosse

## Plan local d'urbanisme

### Continuités écologiques

Continuités identifiées dans le SRCE

- Corridor des milieux calcaires à fonctionnalité réduite
- Corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes
- Lisière agricole d'un boisement de plus de 100 ha située sur les principaux corridors arborés.
- Continuité des berges de la Seine à préserver
- Continuité des berges des autres cours d'eau à préserver
- Continuité écologique à restaurer  
Entrave : cours d'eau canalisé

Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

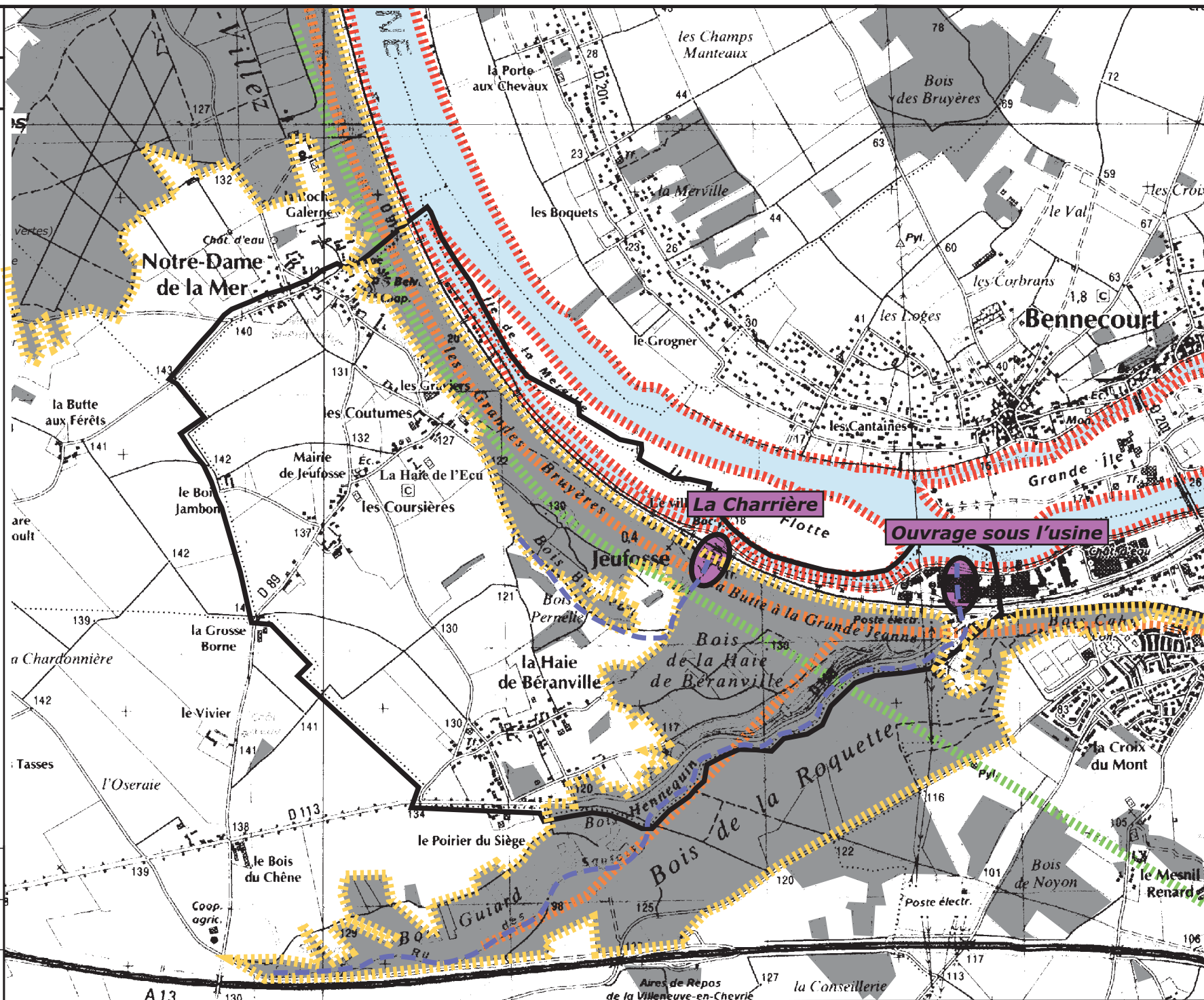
Juin 2017

Nord



Echelle : 1/20 000

0 500 m



## 4. **Caractéristiques urbaines**

### 4.1. **Voiries et espaces publics**

#### 4.1.1. **Composition urbaine**

La commune est divisée en plusieurs entités urbaines distinctes :

Dans la vallée de la Seine :

- Dans la vallée de la Seine, le **village** (parfois appelé **Jeufosse Bas**) voit son développement contraint par la Seine d'un côté et par le coteau boisé de l'autre. Par ailleurs, le village est traversé d'est en ouest par la RD 915 et la voie ferrée. L'habitat ancien est implanté à l'alignement. Il inclut aussi un pôle bâti situé dans le prolongement de Bonnières au carrefour des deux anciennes RN13 et 15, comprenant l'usine Iton Seine, une ancienne laiterie dont le bâti est en mauvais état, quelques habitations et un restaurant.

Sur le plateau :

- La Haie de l'Écu, hameau comprenant la mairie, l'école et le city stade.
- Notre-Dame de la Mer, hameau partagé avec la commune de Port-Villez et situé sur le plateau. Le hameau mêle habitat ancien et récent de type pavillonnaire. On y trouve la chapelle.
- La Haie de Béranville, le plus grand des hameaux, situé au sud de la commune, offre un habitat pavillonnaire.
- Les Coursières, hameau situé sur le plateau. L'habitat y est pavillonnaire.
- Les Coutumes, hameau situé sur le plateau. L'habitat y est également pavillonnaire.
- Les Gravières, hameau proche des Coutumes.

#### 4.1.2. **Trame des voiries**

Tous les hameaux sont accessibles par une voie carrossable. La structure de l'espace public n'encourage pas spécialement les déplacements doux, en particulier à Jeufosse Bas du fait de la circulation dense sur la RD 915 et de l'étroitesse des trottoirs.

Le chemin des berges a été refait. On peut s'y promener à pieds et la circulation en voiture est réservée aux riverains. La commune est bien pourvue en chemins ruraux, praticables par les randonneurs à pieds, à vélos ou à cheval.

La commune compte un vaste espace public situé en face de la mairie, utilisé comme aire de stationnement des véhicules automobiles et terrains de sports.

#### 4.1.3. **Mobilités**

##### Les pistes cyclables

Il n'y a pas de piste cyclable aménagée à Jeufosse.

##### Sentiers

Le Département des Yvelines a adopté en 1993 et en 2006 deux plans départementaux d'itinéraires de promenade de randonnée pédestre et équestre. L'objectif de ces plans est de faciliter la pratique de la randonnée en protégeant le patrimoine constitué par les chemins ruraux et de garantir ainsi la continuité des itinéraires inscrits. Il contribue également au développement économique du département en favorisant le tourisme.

À Jeufosse, le sentier de Grande Randonnée n°26 part des Coutumes et longe la Seine jusqu'à la Haie de Béranville.

Le Conseil départemental a initié un schéma départemental de la randonnée équestre mais aucune boucle équestre ne passe par Jeufosse.

##### Parcs de stationnement

La commune compte 2 aires de stationnement public pour un total de 52 emplacements pour des véhicules automobiles :

- Parking de la mairie : 39 places dont 1 place pour les personnes à mobilité réduite
- Parking du cimetière : 12 places environ

##### Véhicules électriques

La commune ne compte aucune borne de recharge publique pour les véhicules électriques.

## **Transports en commun**

Les gares SNCF les plus proches sont celles de Vernon et Bonnières-sur-Seine, permettant de se rendre à Évreux et à Mantes-la-Jolie en TER. De nombreux TER commencent ou terminent à Mantes-la-Jolie où il est également possible d'emprunter des trains de banlieue ou régionaux allant à Paris-Saint-Lazare et également des trains de banlieue vers Paris-Montparnasse. Les usagers peuvent aussi se rendre à Bonnières pour emprunter la ligne de bus express Bonnières - La Défense, créée en 2015. Les gares de Bonnières-sur-Seine et Vernon sont accessibles rapidement en bus et en voiture.

La commune de Jeufosse est située en zone 5 du Pass Navigo. La commune est desservie par deux lignes de bus du réseau Transport du Val de Seine (TVS) et gérées par Transdev et le Syndicat des transports d'Île-de-France (STIF) :

- Ligne 4 Blaru – Bonnières : 3 arrêts desservis à Jeufosse (un arrêt à la mairie, et deux arrêts à la Haie de Béranville)
- Ligne 3 Vernon – Bonnières – Poissy ou Suresnes : 1 arrêt desservi à Jeufosse (Église)

## **Routes**

L'autoroute A13 est facilement accessible à Bonnières-sur-Seine ou Chaufour-les-Bonnières.

La RD 915 (ex RN15) traverse la commune en longeant la Seine et permet notamment de se rendre à Port-Villez, Vernon et Bonnières.

La RD 113 (ex RN13) traverse le sud de la commune et permet de se rendre à Bonnières et la Villeneuve-en-Chevrie.

La RD 89 traverse les Coursières et Notre-Dame-de-la-Mer et permet d'aller à Port-Villez et la Villeneuve-en-Chevrie et de se rendre à Vernon.

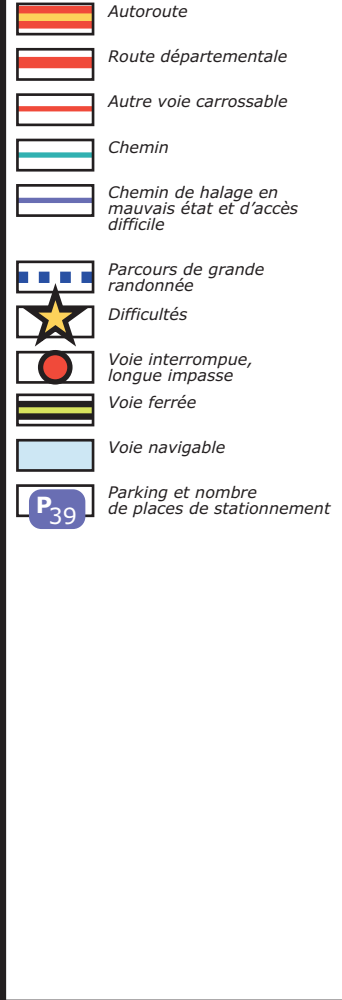
## **4.1.4. Voie navigable**

Inclus dans le bassin de la Seine, le tronçon de la Basse Seine, auquel se rattache Jeufosse, permet de naviguer sur 242 km de Paris à Rouen. Des activités de loisirs et le transport de marchandises y sont pratiqués.

|                               |
|-------------------------------|
| <b>Jeufosse</b>               |
| <i>Plan local d'urbanisme</i> |

---

## Voirie

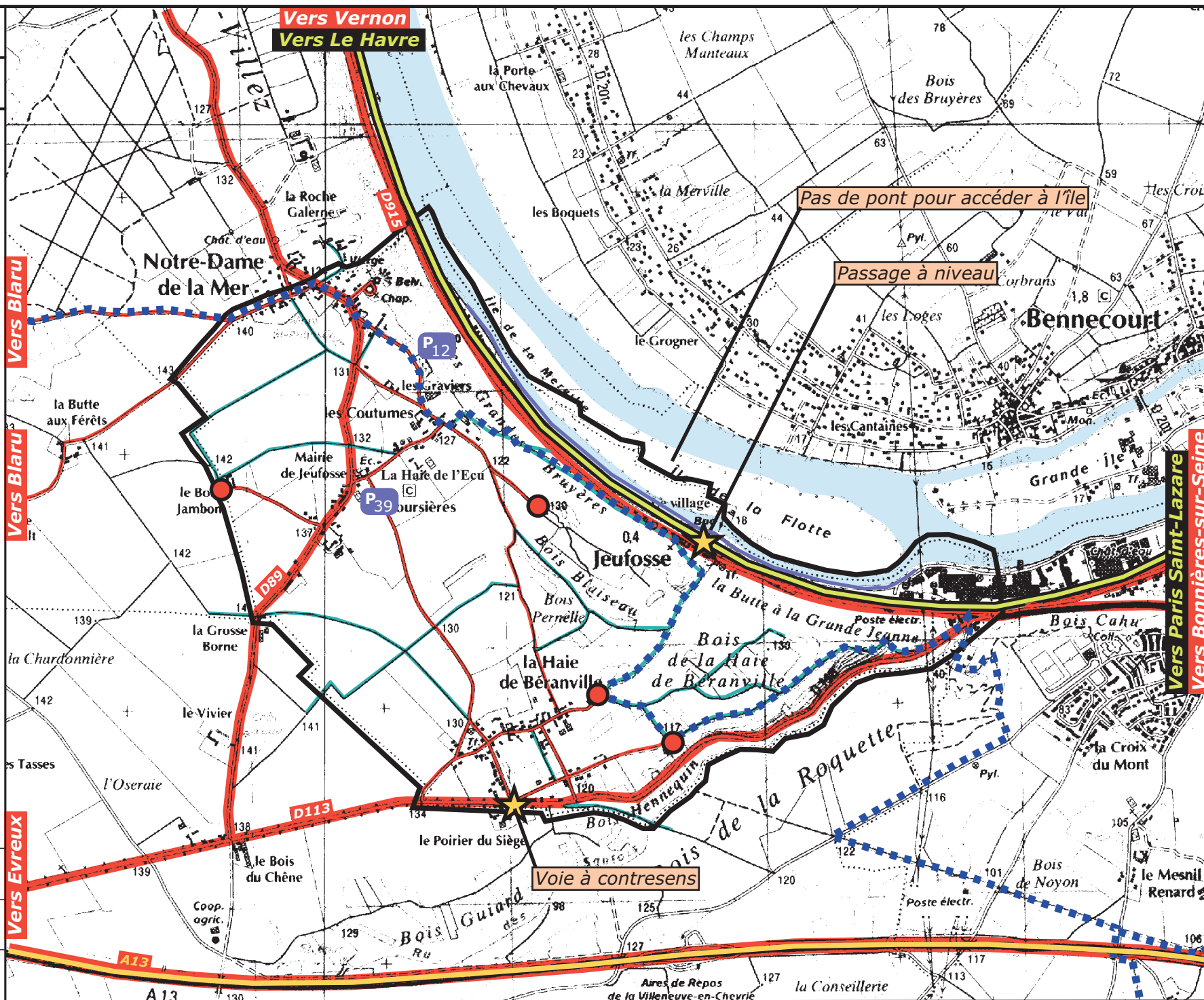


Cabinet Avicé,  
architecte-urbaniste

|          |      |                                                                                     |
|----------|------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Jun 2017 | Nord |  |
|----------|------|-------------------------------------------------------------------------------------|

Echelle : 1/20 000

0 500 m

A horizontal scale bar with alternating black and white segments, representing a distance of 500 meters.

# Jeufosse

## Plan local d'urbanisme

### Occupation des sols

-  Habitat ancien
-  Habitat récent
-  Equipement public
-  Activité - service
-  Commerce
-  Siège d'exploitation agricole
-  Boisements
-  Agriculture

Equipements  
mairie  
école  
bibliothèque  
salle des fêtes  
city-stade

Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

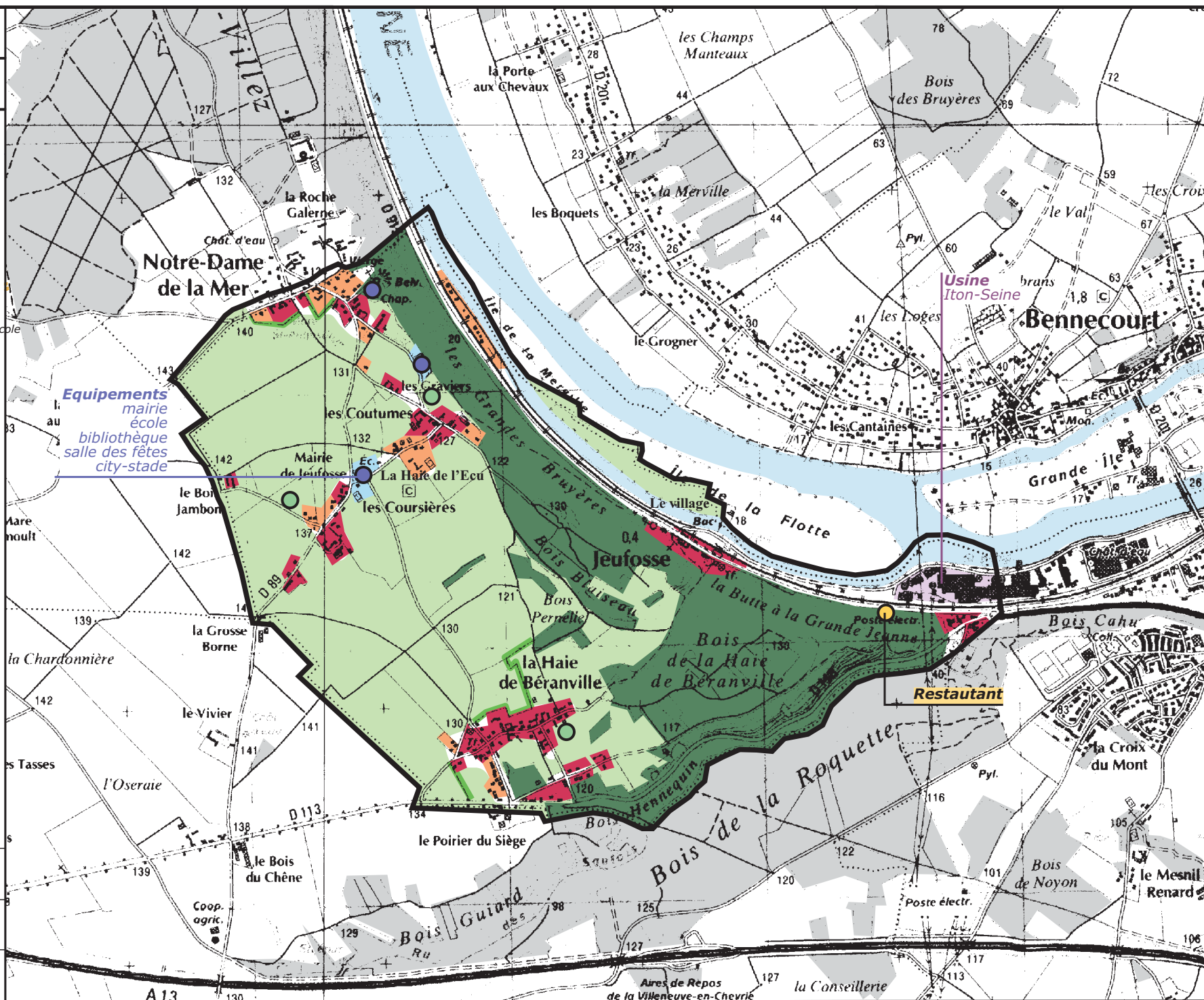
Mai 2017

Nord



Echelle : 1/20 000

0 500 m



#### 4.1.5. Typologie du bâti et architecture

L'enveloppe bâtie de la commune mêle constructions anciennes de type maisons de bourg, maisons bourgeoises, corps de ferme et constructions plus récentes de type pavillonnaire.

##### Le bâti ancien



Les maisons du village ont pour la plupart d'entre elles une architecture simple, avec un toit à deux pentes et au maximum un étage plus combles. De manière générale, les habitations jeufossoises présentent peu de modénature.



Cette maison d'inspiration balnéaire et le restaurant situé au village font appel à différents styles architecturaux. L'emploi de plusieurs matériaux de construction (pierre, meulière béton) pour la façade et les quatre lucarnes rampantes (dites aussi en « chien couché ») du restaurant accentuent la singularité des bâtiments, typiques du début du XXème siècle.



Ancien relais de chevaux de style normand, avec colombages.



Maison à un étage avec un toit à quatre pentes en petites tuiles plates du pays et des ouvertures symétriques.



Ces maisons mitoyennes en pierre alignées au bord de la RD 113 à l'entrée du hameau de La Haie de Bérerville présentent un étage plus combles. On remarquera que les toits ne comprennent pas de lucarne et que les souches de cheminées se situent toujours au faîtage.



Cette maison ancienne et ce corps de ferme en pierre ont une toiture à deux pentes en petites tuiles plates du pays à faible débord de toit, comportent un étage plus combles. Une lucarne pendante (aussi appelée lucarne meunière, gerbière, ou encore lucarne à foin) orne la toiture du corps de ferme.



Maison de style normand en pierre avec des colombages, une toiture à deux pentes en petites tuiles du pays et un fort débord de toit.

### **Le bâti récent**

Le noyau ancien du village et des hameaux sont entourés d'un habitat individuel diffus, plus récent, comprenant des pavillons datant des XXe et XXIe siècles et implantés suivant le linéaire des voies de communication existantes.

La maison individuelle issue de l'industrialisation de la construction de modèles nord-américains est un type d'habitat qui évolue au fil des décennies. Implantés au coup par coup le long des chemins ou dans des opérations groupées, les pavillons récents présentent une volumétrie simple. Le bâti est implanté généralement au milieu d'une parcelle rectangulaire peu profonde et large, plutôt sur la partie la plus proche de la voie.



Les pavillons typiques des années 1990 à rez-de-chaussée plus combles présentent des toitures à deux pentes ou en « L », en tuiles à emboîtement, et sont parfois dotés d'une rampe d'accès au garage.



Il est courant d'y trouver des lucarnes jacobines ou capucines, généralement situées en partie basse du toit.



Ce pavillon de forme recherchée se démarque des autres constructions récentes.



Cette maison récente évoque le style normand pour les matériaux. Le plan en biais n'est en revanche pas un motif traditionnel.



La salle des fêtes est une construction moderne en bardage bois foncé, permettant une insertion discrète dans le paysage.

### **Les bâtiments utilitaires**



Les bâtiments agricoles traditionnels sont construits en pierre ou en bardage bois et ont un toit en petites tuiles plates de pays ou en tuiles mécaniques lorsqu'ils ont été rénovés. Leurs coloris sont discrets et facilitent leur insertion paysagère.



### **4.1.6. Les opportunités de renouvellement urbain**

Le bâti existant offre quelques possibilités intéressantes de renouvellement urbain :

- Les corps de ferme qui ne sont plus utilisés pourraient, tout en respectant leurs caractéristiques architecturales, être transformés en logements.
- L'ancienne laiterie et l'ancienne station service, actuellement à l'abandon et fortement délabrées, pourraient également être rénovées et accueillir de l'habitat ou des activités.

### **4.1.7. Patrimoine**

Il y a quelques éléments bâtis remarquables à Jeufosse :

- L'église Saint-Germain-de-Paris est inscrite aux monuments historiques par arrêté du 19 juin 1926. Elle fut immortalisée en 1893 par Claude Monet dans son œuvre « L'église de Jeufosse, temps de neige ».
- L'église Notre-Dame de la Mer, lieu de pèlerinage consacré à la Vierge Marie.
- La mairie, construction du XIXe siècle.

## **4.2. Vie communale**

### **4.2.1. Équipements publics**

#### **Équipements administratifs**

- Mairie, jadis située à Notre-Dame de la Mer

#### **Équipements sportifs et culturels**

- Bibliothèque municipale située dans la mairie
- City stade, près de la mairie
- Terrain des Grandes Bruyères prêté par la mairie au Club de parapente (vol libre)

#### **Équipements scolaires et éducatifs**

- L'école communale comprend 3 classes de la maternelle au CM2 (53 élèves inscrits pour la période 2015 – 2016) et disposant d'une garderie et d'une cantine scolaire. Les classes ont des difficultés à être maintenues du fait de la diminution des effectifs. Des investissements coûteux ont été faits par la mairie pour moderniser les classes. Il est donc essentiel de pérenniser l'école.
- Un accord tacite entre communes permet d'accueillir des enfants de Port-Villez.
- Il y a le ramassage scolaire.
- Collège à Bonnières et lycée à Mantes-la-Jolie ou par dérogation Vernon ou Magnanville.

#### **Équipements culturels et funéraires**

- Le nouveau cimetière communal situé chemin des Grandes Bruyères (capacité résiduelle supérieure à 180 emplacements). Le columbarium comporte 12 cases recevant chacune 2 urnes et un jardin du souvenir.
- La chapelle de Notre-Dame de la Mer est un édifice communal public.

#### **Divers : communication et déchets**

- Quatre boîtes aux lettres (une au village, une à la mairie, et une à la Haie de Béranville, une à Notre-Dame de la Mer).
- Une cabine téléphonique hors service au village.
- Quatre points d'apports volontaires des déchets (à l'usine, au village, à La Haie de Béranville et à la mairie).
- Collecte des déchets ménagers une fois par semaine et collecte du tri tous les quinze jours, encombrants deux fois par an.

### **4.2.2. Activités et commerces**

#### **Activités**

- Acierie au village
- Un ingénieur automobile
- Techni Resine Deco Surfa Sol (Revêtements de sols industriels)
- Une entreprise de construction rénovation
- Un marchand forain

#### **Artisans commerçants**

- Restaurant Le Chineur Gourmand au village
- Commerçant de meubles au village

Le pôle d'attraction commerciale est Vernon (4 km), Bonnières selon le lieu de résidence.

### **4.2.3. Agriculture (diagnostic agricole)**

#### **Exploitations dont le siège se situe à Jeufosse :**

##### **EARL des Coutumes (Vincent Fillot)**

- Production céréalière et élevage de bovins.
- 300 ha dont 68 ha sur Jeufosse.
- L'exploitation est pérenne.
- L'exploitant cultive du blé, du colza, du maïs, de l'orge brassicole, de la luzerne et des betteraves, sur une soixantaine d'hectares.
- Verger (pommiers) de 3 ha.
- Il y a deux fumières couvertes sur le site.
- 180 UGB<sup>8</sup> (vaches laitières et génisses).

<sup>8</sup> Unité Gros Bétail

- À Jeufosse, le plan d'épandage concerne toutes les parcelles exploitées.
- La circulation des engins agricoles est parfois difficile du fait du stationnement sauvage dans la rue du Sentier. La collecte de lait a lieu la nuit et le camion-citerne a déjà été bloqué à cause de ce stationnement.
- L'exploitant souhaiterait éventuellement agrandir l'exploitation mais la ferme est contrainte par la proximité d'habitations à l'Ouest et le site classé et la topographie à l'Est.

EARL ferme des Coursières (Thomas Brebion)

- Production céréalière
- 147 ha dont 36 ha sur Jeufosse.
- Exploitation pérenne
- L'exploitant cultive des céréales.
- La circulation des engins agricoles au Bois Jambon est parfois problématique à cause du stationnement des riverains dans le chemin.
- À l'avenir, l'exploitant envisage de créer un bâtiment dédié au stockage des céréales.

Ferme de la Haie de Béranville (Jérôme Huan)

- Production céréalière, maraîchère (pommes de terre), et élevage avicole, sous le régime du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).
- 83 ha dont 40 ha sur Jeufosse
- 99 poules pondeuses et poulets de chair
- Exploitation pérenne
- La circulation des engins agricoles ne peut s'effectuer à travers le hameau à cause du stationnement de nombreux riverains et de carrefours étroits. L'exploitant est contraint de passer à contresens sur le bas-côté de la RD 113, ce qui est très dangereux.
- L'exploitant aurait éventuellement pour projet de monter des poulaillers si possible à proximité des bâtiments existants, pour environ 2000 oiseaux. Cela nécessitera de délimiter la contrainte avec précision, le site étant non loin d'habitations

**Exploitations dont le siège se situe sur une autre commune :**

Ferme Nauroy (Brice Nauroy)

- Localisée à La Villeneuve-en-Chevrie, de l'autre côté de la RD113 à la Haie de Béranville.
- Production céréalière (polyculture) et travail à façon
- 180 ha dont 4,5 ha sur Jeufosse
- L'exploitation est pérenne.
- Il n'y a pour le moment aucun projet envisagé sur Jeufosse.
- Pour circuler sans difficulté dans Jeufosse, l'exploitant contourne la Haie de Béranville.

Exploitation Véret (Grégory Véret)

- Siège de l'exploitation à Paris.
- Exploitation pérenne de 30 ha dont environ 6 ha sur l'Île de la Flotte.
- Production maraîchère biologique et surface enherbée
- Projet de verger.
- L'exploitant accède assez difficilement à ses terres par la route de l'usine Iton Seine. Il souhaite trouver une solution d'accès plus simple. Également, il aimerait pouvoir traiter (stock, découpe, emballage...) sa production maraîchère au village de Jeufosse.
- Enfin, l'exploitant souhaite développer une activité de ferme pédagogique.

#### **4.2.4. Conclusion des entretiens**

La circulation des engins agricoles est rendue difficile en raison du développement urbain récent. Trop de véhicules stationnent dans le chemin.

#### **4.2.5. Résultats du recensement agricole de 2010**

Les chiffres du recensement traduisent la tendance nationale de l'activité agricole. Il y a de moins en moins d'exploitations agricoles. En effet, le nombre d'exploitations a été divisé par trois entre 1988 et 2010 mais le nombre de personnes travaillant sur une exploitation se maintient. Les surfaces agricoles ont très légèrement baissé depuis 2010. L'élevage est en progression, avec 151 UGB en 2010 par rapport à 127 en 2000.

|                                                       | 1988 | 2000 | 2010 |
|-------------------------------------------------------|------|------|------|
| <i>Exploitations ayant leur siège dans la commune</i> | 9    | 6    | 3    |
| <i>Unités de travail des exploitations</i>            | 8    | 8    | 7    |
| <i>Surface agricole utilisée (ha)</i>                 | 359  | 451  | 430  |
| <i>Surface de terres labourables (ha)</i>             | 320  | 426  | 406  |
| <i>Surface de terrains toujours en herbe (ha)</i>     | 38   | 25   | 0    |
| <i>Cheptel (unités gros bétail / UGB)</i>             | 142  | 127  | 151  |

L'orientation technico-économique de la commune n'a pas évolué : en 2000 comme en 2010, celle ci produit majoritairement des céréales (grandes cultures).

#### **4.2.6. Exploitation forestière**

Les massifs boisés sont entretenus par les propriétaires sur les parcelles privées et par la mairie sur le territoire communal.

# Jeufosse

## Plan local d'urbanisme

### Agriculture

|                                                                                  |                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|  | Espaces consacrés à l'activité agricole |
|  | Siège d'exploitation agricole           |
|  | Bâtiment d'élevage                      |
|  | Commerce lié aux activités agricoles    |
|  | Activité connexe                        |
|  | Boisements                              |
|  | Cultures biologiques                    |
|  | Plan d'épandage                         |

Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Mai 2017

Nord



Echelle : 1/20 000

0 500 m



## ***Agriculture***

- |                                                                                   |                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|  | Espaces consacrés à l'activité agricole |
|  | Siège d'exploitation agricole           |
|  | Bâtiment d'élevage                      |
|  | Commerce lié aux activités agricoles    |
|  | Activité connexe                        |
|  | Boisements                              |
|  | Cultures biologiques                    |
|  | Plan d'épandage                         |

*Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste*

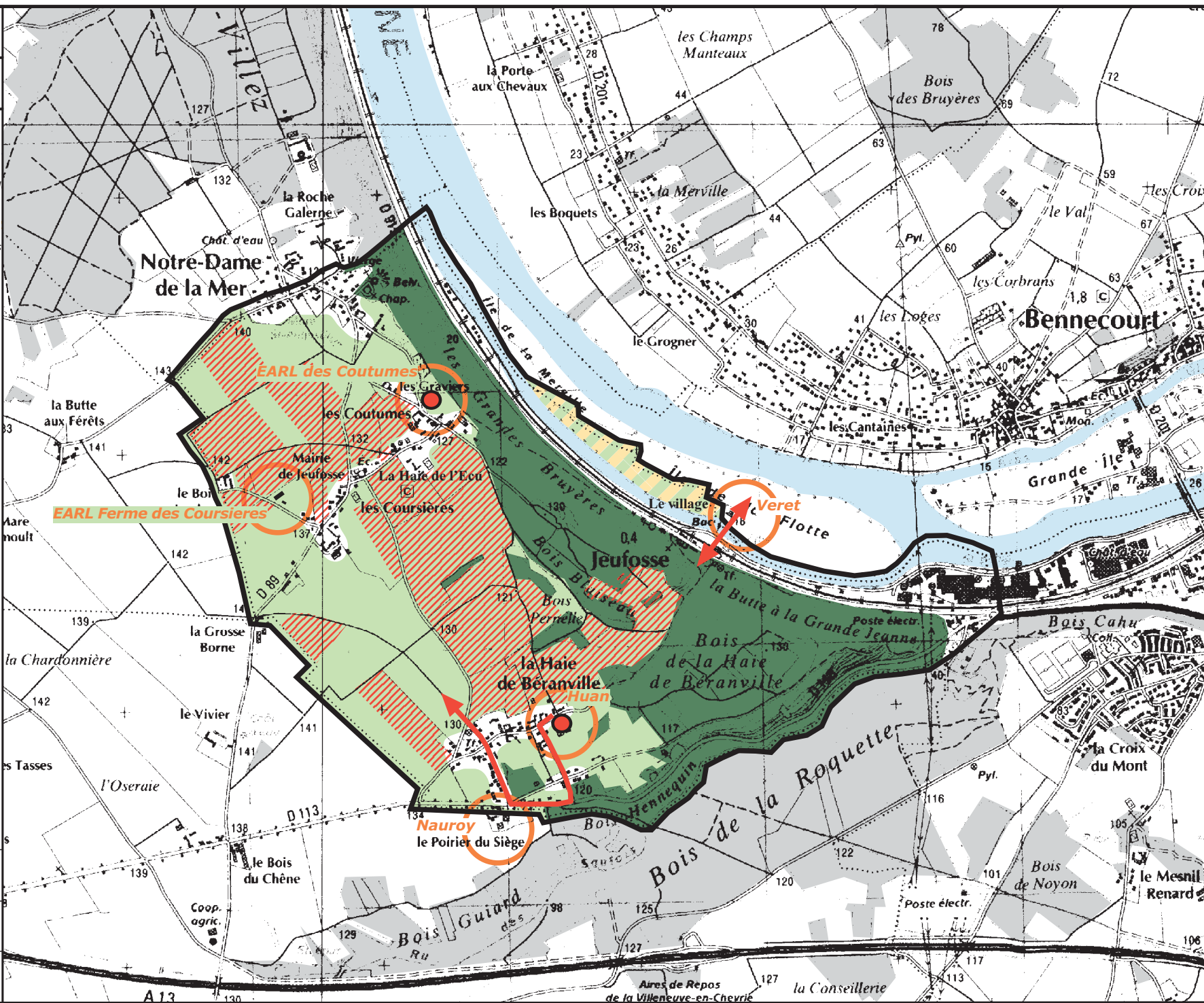
*Mai 2017*

*Nord*



Echelle : 1/20 000

0 500 m

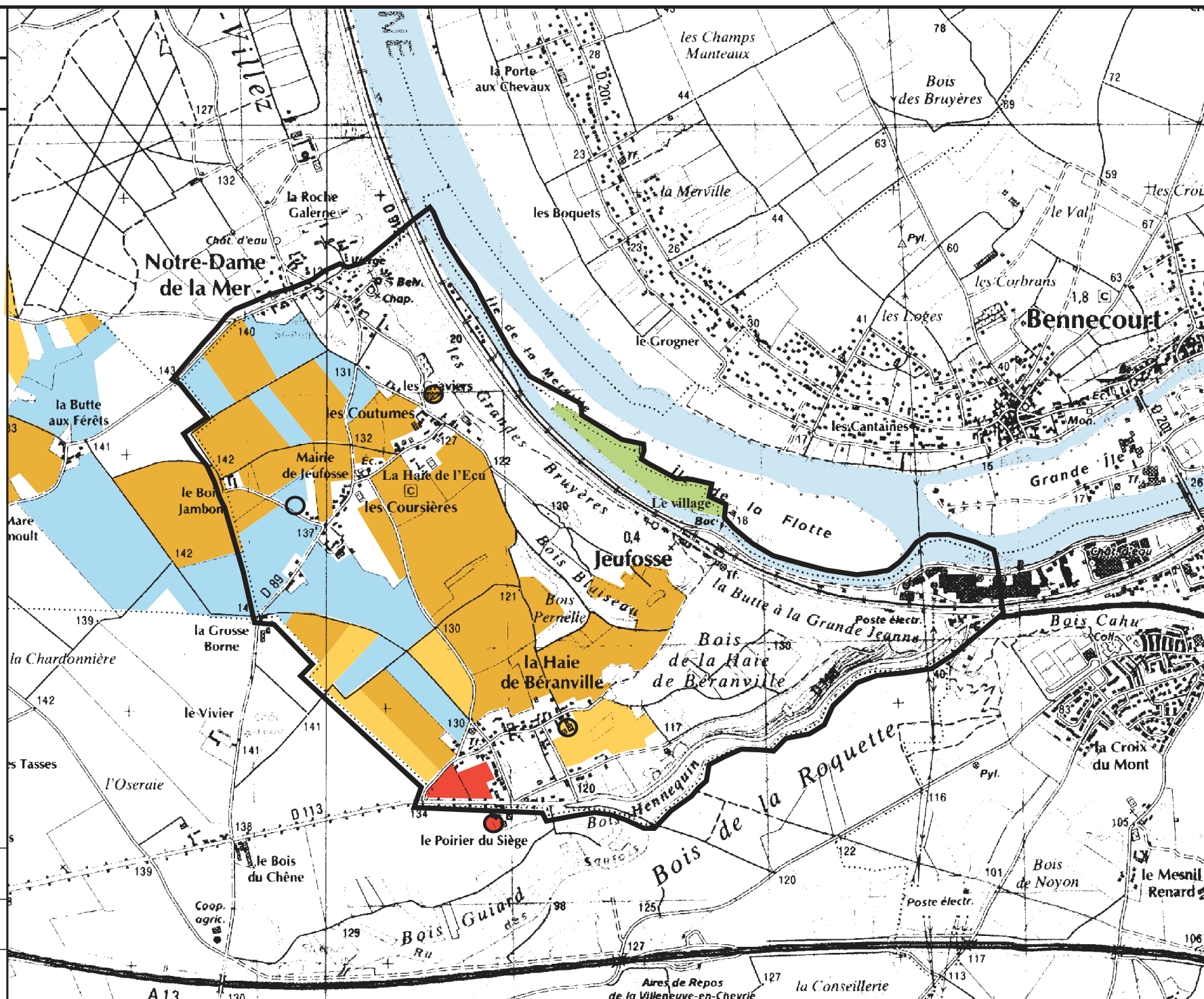


# Jeufosse

## Plan local d'urbanisme

### Structure des exploitations agricoles

-  EARL des Coutumes
-  EARL des Coursières
-  Ferme de La Haie de Bérerville (M. Huan)
-  M. Nauroy
-  M. Veret



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Juin 2017

Nord



Echelle : 1/20 000

0 500 m

## 5. Plans, programmes, contraintes techniques et servitudes

### 5.1. Rapport de compatibilité

#### 5.1.1. SDRIF

Le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région.

Il comprend de nombreux documents, mais il faut analyser avec précision la carte de destination générale des différentes parties du territoire car celle-ci donne des indications avec lesquelles le PLU devra être compatible.

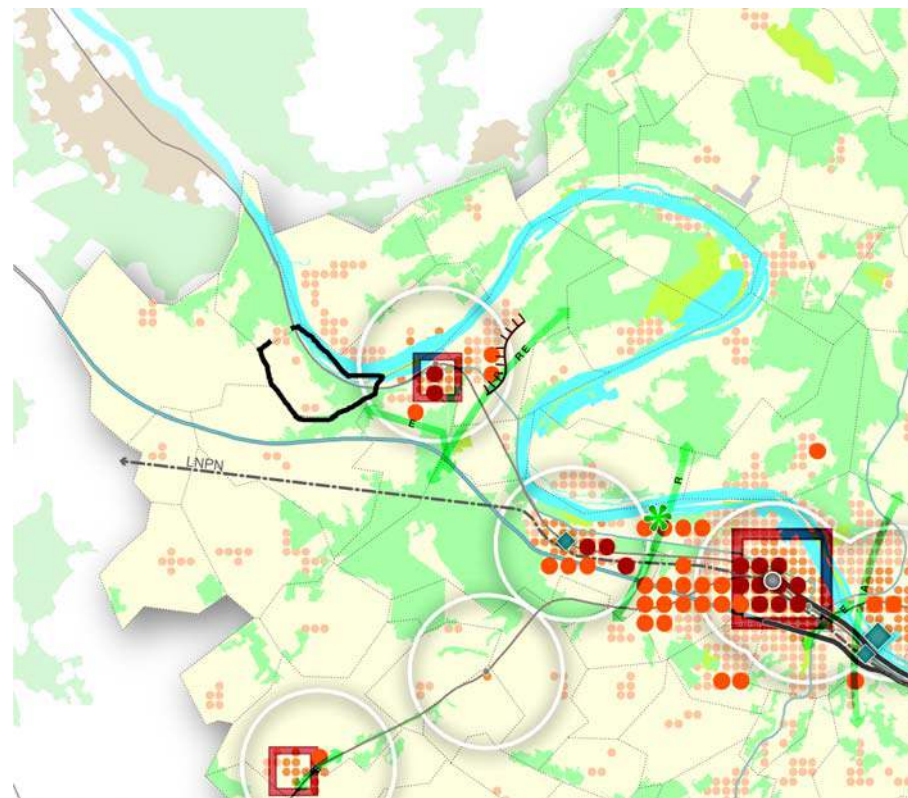
La commune de Jeufosse est classée dans la catégorie des « bourgs, villages et hameaux » par le SDRIF. Par conséquent, la commune bénéficie de capacités d'urbanisation correspondant à une croissance de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal soit un potentiel urbanisable de 2,2 ha au maximum selon les calculs effectués par l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France (IAURIF).

#### Optimisation des espaces urbanisés

Le hameaux de Notre-Dame de la Mer, les Coutumes et la Haie de Béranville sont considérés comme des espaces urbanisés à optimiser (représentés par des **ronds de couleur saumon** sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire).

Les orientations du SDRIF précisent qu'à horizon 2030, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :

- de la densité humaine (cf. SDRIF 2.1 « Orientations communes »);
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.



*Extrait de la carte de destination générale du SDRIF*

## **Densité humaine**

La densité humaine est le rapport entre la population et l'emploi d'une part et la superficie des espaces urbanisés « au sens strict » d'autre part.

Dans les espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013, les habitants et les emplois sont d'abord dénombrés en 2013, ensuite estimés en 2030 en fonction de ce que permet le PLU.

Chacun de ces chiffres est ensuite rapporté à la superficie des espaces urbanisés « au sens strict » de la collectivité en 2013.

Le PLU doit permettre que la densité humaine des espaces urbanisés « au sens strict » s'accroisse de 10 % entre 2013 et 2030.

### *Estimation de la densité humaine en 2013 sur les espaces urbanisés existant en 2012 :*

- Nombre d'emplois en 2012<sup>9</sup> selon l'INSEE = 46
- Nombre d'habitants en 2013 selon l'INSEE = 429
- Surface urbanisée au sens strict<sup>10</sup> = 46 ha
- Densité humaine =  $(429 + 46) / 46 = 10,3$  humains par hectare urbanisé

## **Densité moyenne des espaces d'habitat**

La densité moyenne des espaces d'habitat est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat. Les espaces d'habitat sont identifiés comme les secteurs occupés par de l'habitat individuel ou collectif, dans lesquels on tient compte des espaces privatifs et des espaces communs, y compris les voies de desserte interne.

Dans les espaces d'habitat en 2013, les logements sont dénombrés en 2013, ensuite estimés en 2030 en fonction de ce que permet le PLU. Ces chiffres sont rapportés à la superficie des espaces d'habitat en 2013.

### *Estimation de la densité des espaces d'habitat en 2013 sur les espaces d'habitat en 2012 :*

- Nombre de logements selon l'INSEE en 2012 = 178 logements
- Surface des espaces d'habitat en 2012<sup>11</sup> = 24,2 ha
- Densité moyenne des espaces d'habitat =  $178 / 24,2$
- Soit 7,4 logements par hectare urbanisé en 2013

## **Préservation des espaces naturels**

Les espaces agricoles situés sur la commune font eux aussi l'objet d'orientations : ils doivent être préservés. En sont exclus tous les ouvrages, installations et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, toutefois certaines installations sont autorisées sous conditions. Le PLU devra prendre en compte ces orientations. En outre, le SDRIF précise que « les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole doivent être identifiés et préservés par les documents d'urbanisme locaux » (p. 39 des orientations réglementaires).

Les aplats verts indiquent la présence d'espaces boisés et naturels devant être préservés et valorisés. Le passage d'infrastructures et l'exploitation de carrière peuvent être autorisés sous condition ainsi que les aménagements assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt.

Les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares doivent être protégées sur une bande de 50 mètres, hors site urbain constitué. Un site urbain constitué est un espace bâti doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, et une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Son existence et ses limites s'apprécient au cas par cas.

*À Jeufosse, le village et les hameaux de Notre-Dame de la Mer, les Coutumes, les Coursières, la Haie de l'Écu et la Haie de Bérerville sont des sites urbains constitués.*

<sup>9</sup> Donnée 2013 non disponible sur l'INSEE

<sup>10</sup> Calculée selon le MOS 2012 car donnée 2013 non disponible,  
**Jeufosse / plan local d'urbanisme / rapport de présentation**

<sup>11</sup> Calculée selon le MOS 2012 car donnée 2013 non disponible,

### **Mixité sociale**

En outre, dans le tome 2 du SDRIF, *Défis, projet spatial régional et objectifs*, un objectif de 30% de logements sociaux est fixé pour accroître l'offre de logements abordables et la mixité sociale. Un « scénario de contribution de tous les territoires à l'effort de production annuelle de logements locatifs sociaux » est détaillé, mais ces hypothèses ne sont pas normatives et pourront s'apprécier dans un cadre intercommunal : « dans les communes urbaines de l'agglomération centrale et celles des agglomérations de pôle de centralité, l'objectif est de passer de 21% à 30% de logements sociaux dans le parc total entre 2008 et 2030 » (page 87 du SDRIF).

#### **5.1.2. SDAGE Seine-Normandie**

L'arrêté du préfet coordonnateur de bassin publié au Journal Officiel du 20 décembre 2015 rend effective la mise en œuvre du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2016 – 2021 à compter du 1er janvier 2016. Le PLU devra être compatible avec les orientations du SDAGE Seine-Normandie.

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles,
- la diminution des pollutions diffuses,
- la protection de la mer et du littoral,
- la restauration des milieux aquatiques,
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable,
- la prévention du risque d'inondation.

La traduction du SDAGE au niveau de l'étude d'urbanisme portera sur les thèmes suivants :

### **Assainissement collectif**

La commune devra démontrer la capacité de son réseau à accueillir toute nouvelle urbanisation.

### **Eaux pluviales**

La commune (ou la communauté de communes) devra délimiter un zonage pluvial. À ce jour, la commune de Jeufosse n'a pas de schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

### **Ressource en eau**

La commune devra démontrer que toute nouvelle ouverture à l'urbanisation (qu'il s'agisse d'habitat ou d'activités) est possible au regard de l'approvisionnement en eau potable.

### **Zones inondables**

La commune doit identifier et préserver les zones inondables. Les plans d'urbanisme doivent s'appuyer sur la localisation des zones inondables et sur une analyse dynamique des cours d'eau. Tous les obstacles aux débordements dans les zones fonctionnelles du lit majeur seront interdits sauf à mettre en place des mesures compensatoires.

### **Zones humides**

Les zones humides (définies par l'article R.211-108 du code de l'environnement) dont la préservation et la gestion sont d'intérêt général (article L.211-1-1 du Code de l'Environnement). Ainsi, toutes les zones humides doivent faire l'objet d'une protection dans le cadre des projets. Parmi les zones humides, certaines sont définies localement d'intérêt environnemental particulier et font l'objet d'une délimitation s'accompagnant de la mise en place d'un programme d'actions.

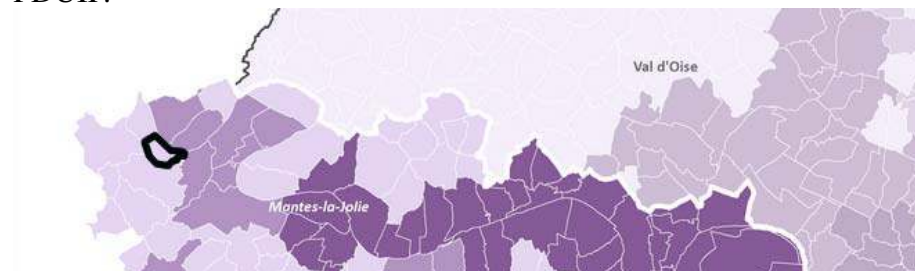


- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs,
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo),
- une croissance de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Le PDUIF permettra de coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de déplacements (transports collectifs, marche, vélo, voiture particulière, deux-roues motorisés...) ainsi que pour le stationnement ou encore l'exploitation routière.

Il vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part.

Le PLU de Jeufosse devra être compatible avec ce document. Jeufosse est classée dans la catégorie des « bourgs, villages et hameaux » par le PDUIF.



*Extrait du PDUIF*

Le chapitre 2 du PDUIF dresse une liste d'actions à mener dans les territoires.

Les « actions à mener prioritairement » pour les « bourgs, villages et hameaux » pouvant concerner Jeufosse sont les suivantes :

- Un réseau de bus plus attractif et mieux hiérarchisé
- Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité
- Améliorer l'information voyageurs dans les transports collectifs
- Améliorer les conditions de circulation des taxis et faciliter leur usage

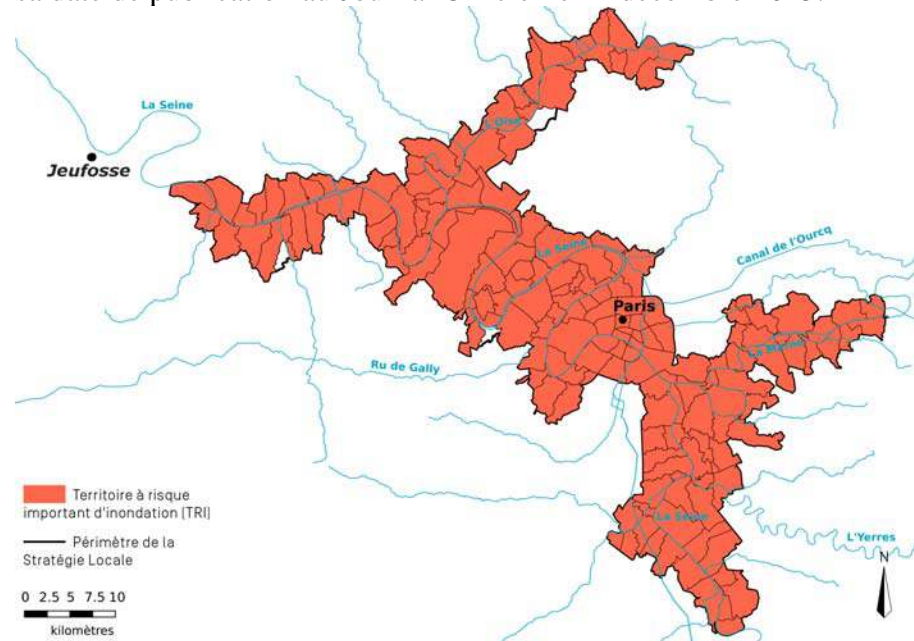
- Pacifier la voirie
- Favoriser et promouvoir la pratique du vélo auprès de tous les publics
- Atteindre un objectif ambitieux de sécurité routière
- Encourager de développer la pratique du covoiturage
- Développer les plans de déplacements d'établissements scolaires

Les « actions à réaliser » sont les suivantes :

- Aménager la rue pour le piéton
- Préserver et développer des sites à vocation logistique
- Favoriser l'usage de la voie d'eau

### 5.1.6. PGRI

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine Normandie a été arrêté le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur du bassin. Son application entre en vigueur à partir de sa date de publication au Journal Officiel le 22 décembre 2015.



*Extrait du PGRI*

Il s'agit d'un document de planification à l'échelle du district hydrographique qui fixe pour six ans les 4 grands objectifs à atteindre sur le bassin Seine-Normandie pour réduire les conséquences des

inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie.

D'après les cartes du PGRI, Jeufosse ne fait pas partie du Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI) de la Métropole Francilienne.

## 5.2. Plans et programmes à prendre en compte

### 5.2.1. SRCE

Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est le volet régional de la trame verte et bleue (TVB). La TVB est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Le SRCE identifie à l'échelle régionale les continuités écologiques composées des réservoirs de biodiversité et des corridors, ainsi que les cours d'eaux et canaux et les obstacles aux fonctionnements des continuités écologiques. Dans un deuxième temps, le document définit les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques puis établit un plan d'action stratégique qui définit les priorités régionales en matière environnementale. Enfin, le SRCE présente les outils adaptés pour mettre en œuvre ce plan d'action.

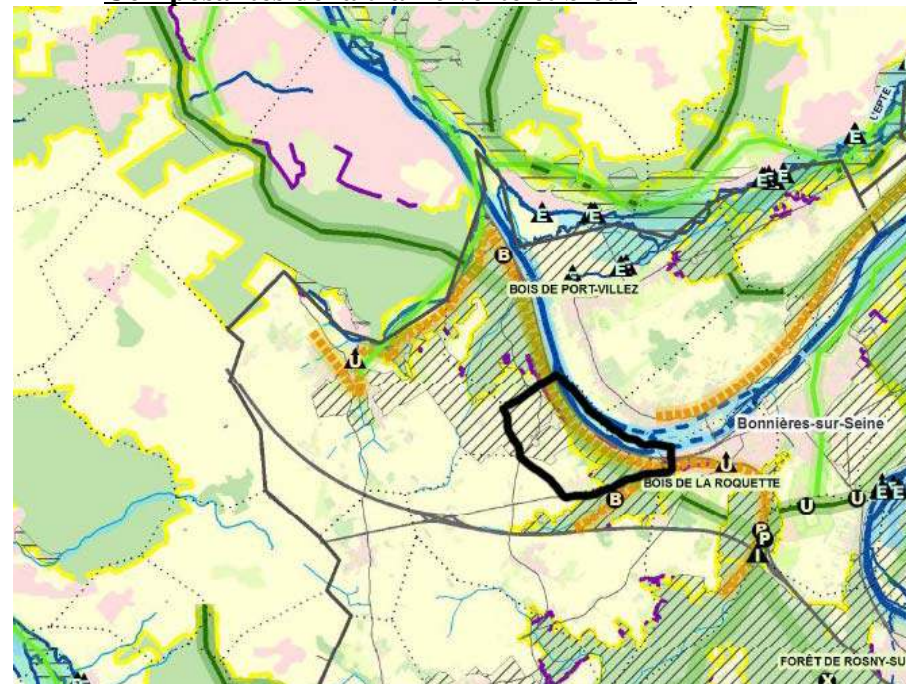
#### Les sous-trames

Les corridors peuvent correspondre à quatre sous-trames, chaque sous-trame correspondant à l'ensemble des espaces constitués par un même type de milieu :

- la « sous-trame arborée » est composée de forêts, de petits boisements, de formations artificielles ou encore de haies rurales ;
- la « sous-trame herbacée » est composée de prairies, de pelouses calcaires, ou encore de bernes herbeuses des grandes infrastructures ;

- la « sous-trame grandes cultures » représente les grands espaces cultivés ainsi que les secteurs de concentration de mares et mouillères ;
- enfin la « sous-trame des milieux aquatiques et des corridors humides » rassemble des éléments multiples tels que les eaux courantes, les eaux stagnantes, les zones humides herbacées ou arborées.

#### Composantes de la trame verte et bleue



*Extrait de la carte des composantes issue du SRCE*

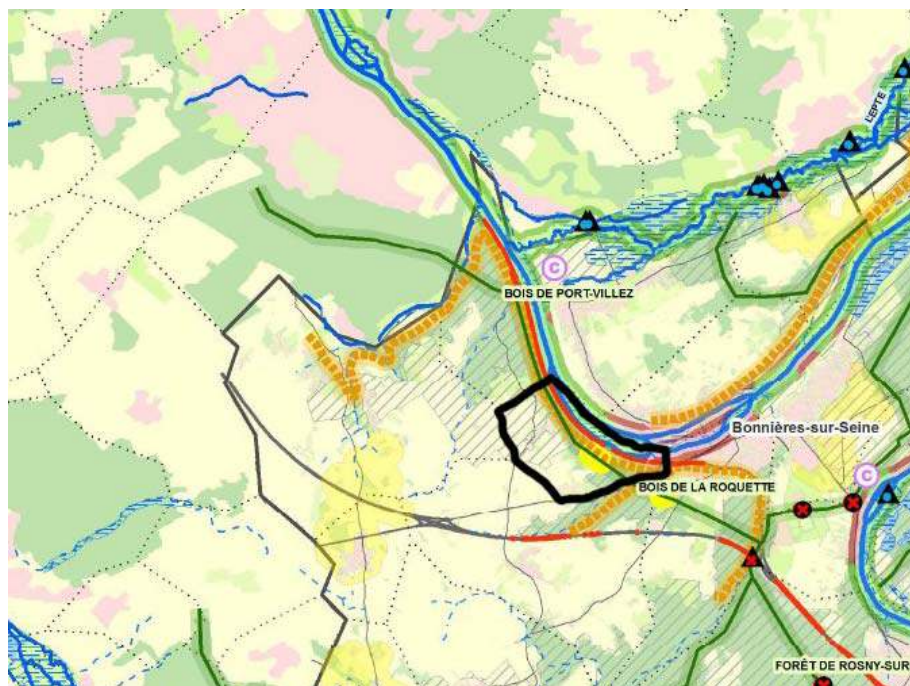
Pour la commune, la carte des composantes identifie des réservoirs de biodiversité dans le bois de Port-Villez et le bois de la Roquette ainsi que sur le plateau, en hachuré, un corridor écologique des milieux calcaires à fonctionnalité réduite (sous-trame herbacée) en tracé pointillé orange.

Les lisières urbanisées sont représentées en violet. Elle correspondent « à des zones de contact entre les boisements et des zones bâties. Ces lisières sont susceptibles d'être longées avec plus ou moins de

difficultés par la faune mais sont difficilement traversées par les espèces à dispersion terrestre qui pénètrent pas ou peu en zone urbaine du fait de milieux défavorables et des clôtures. Le taux de lisière urbanisée d'un massif est un indicateur important de son degré d'isolement, voire de son enclavement en zone urbaine dense ».

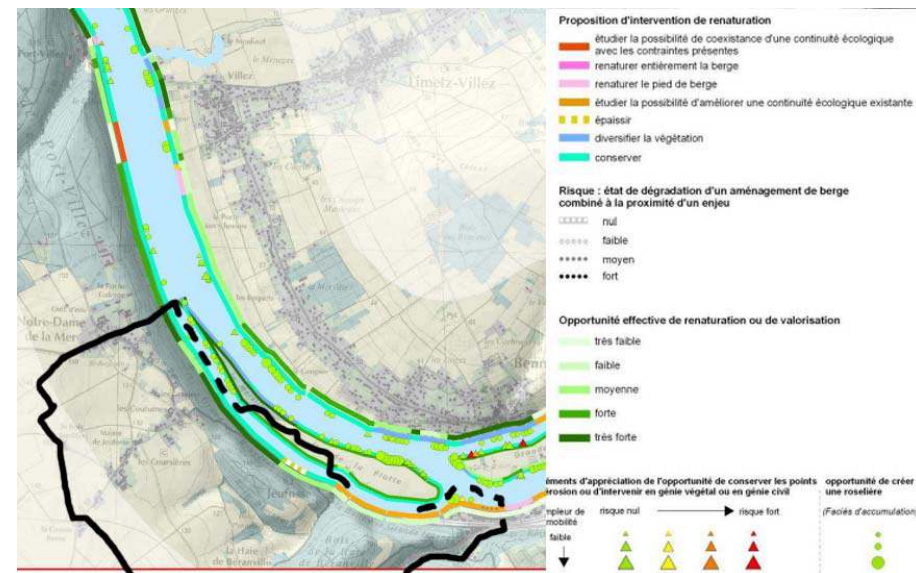
Les lisières agricoles, représentées en jaune, qui longent les bois correspondent à des zones de contact entre les boisements et des cultures ou des prairies et forment des corridors potentiellement fonctionnels.

### **Objectifs de préservation et de restauration**



*Extrait de la carte des objectifs de préservation issue du SRCE*

Le corridor de la sous-trame arborée doit être préservé et le corridor des milieux calcaires doit être restauré. Les réservoirs de biodiversité doivent être préservés. Les lisières agricoles doivent être préservées.



Le PLU pourra déterminer des actions à engager visant à augmenter l'accessibilité et la diffusion d'un plus grand nombre d'espèces.

### **5.2.2. Schéma environnemental des berges et voies navigables**

Ce document régional réalisé par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île-de-France en 2012 constitue un outil de diagnostic et d'aide à la décision. Il contient notamment une série de cartes au 1 :25 000ème intitulées « cartes des orientations d'intervention ». Ces cartes proposent des interventions de renaturation sur les différents tronçons repérés. À Jeufosse, il s'agira d'améliorer la continuité écologique existante et de diversifier la végétation. L'opportunité de créer des roselières est également étudiée par le schéma.

### **5.2.3. SDRNM**

Le Schéma Départemental des Risques Naturels Majeurs (SDRNM) des Yvelines, approuvé par le préfet des Yvelines pour la période 2013 – 2017, est un document d'orientations quinquennales comprenant un bilan, des objectifs généraux et un programme d'actions à conduire en matière de connaissance du risque, surveillance et prévision des phénomènes, information et éducation sur les risques, prise en compte du risque dans l'aménagement du territoire, travaux permettant de réduire le risque, retours d'expériences.

Le SDRNM des Yvelines informe que la commune est concernée par le PPRI de la Seine et de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 30/06/2007.

Jeufosse fait aussi partie des 93 communes dotées d'un périmètre de risque R.111-3 du code de l'urbanisme (abrogé par la loi du 2 février 1995) qui régit l'utilisation des sols et l'aménagement dans les zones inondables concernées. Dans ces zones, tout projet d'aménagement ou de construction est soumis à l'avis de l'Inspection Générale des Carrières.

#### **5.2.4. Schéma départemental des carrières**

Le Schéma départemental des carrières des Yvelines a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 novembre 2013 et s'applique sur la période 2013 – 2020. Ce schéma est le document de planification applicable aux carrières prévu en application de l'article L.515-3 du code de l'environnement. Il constitue un instrument d'aide à la décision du préfet lorsque celui-ci autorise les exploitations de carrière en application de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

Le Schéma départemental des carrières des Yvelines ne prescrit pas de mesure ou d'action spécifique pour Jeufosse.

#### **5.2.5. SRCAE**

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Île-de-France (SRCAE) a été approuvé à l'unanimité par le conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté le 14 décembre 2012 par le préfet de région. Il définit trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent de logements raccordés d'ici 2020 ;

- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre dues au trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

#### **5.2.6. Schéma Régional Éolien**

Le Schéma Régional Éolien a été approuvé par le préfet de région et le président du conseil régional le 28 septembre 2012 et constitue un volet annexé au SRCAE. Il fixe la liste des 648 communes, dont fait partie Jeufosse, situées dans des zones de développement de l'éolien (prévues par l'article L314-9 du Code de l'énergie) et donc susceptibles de porter des projets éoliens.

#### **5.2.7. PRAD**

Approuvé par arrêté régional du 7 novembre 2012, le plan régional d'agriculture durable (PRAD) a pour objectif de mettre en perspective la politique de l'État en matière agricole et agroalimentaire à un horizon de sept ans, en fixant des orientations spécifiques au niveau régional compte-tenu des spécificités des territoires et de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux.

Le PRAD ne prescrit pas de mesure ou d'action spécifique pour Jeufosse : le document élabore des mesures selon des thématiques, applicables à l'échelle régionale.

### **5.3. Autres programmes à consulter**

#### **5.3.1. S3REnR**

Le préfet de région a approuvé, par arrêté du 4 mars 2015, le Schéma régional de raccordement au réseau des énergies renouvelables de l'Île-de-France (S3REnR).

Ce schéma est basé sur les objectifs fixés par le SRCAE. Il a été élaboré en concertation avec Réseau de Transport d'Électricité en accord avec les gestionnaires des réseaux publics de distribution d'électricité (GRD) concernés. Il concerne essentiellement :

- les travaux de développement (détaillés par ouvrages) nécessaires à l'atteinte des objectifs du SRCAE, en distinguant la création de nouveaux ouvrages et le renforcement des ouvrages existants,

- la capacité d'accueil globale du S3REnR, ainsi que la capacité réservée par poste,
- le coût prévisionnel des ouvrages à créer (détaillé par ouvrage),
- le calendrier prévisionnel des études à réaliser et des procédures à suivre pour la réalisation des travaux.

Le S3REnR ne prescrit pas de mesure ou d'action spécifique pour Jeufosse.

### 5.3.2. Programmes de financement communautaires

Trois fonds européens structurels et d'investissement (FESI) peuvent être mobilisés en Île-de-France :

- le Fonds européen de développement régional (FEDER) ;
- le Fonds social européen (FSE) ;
- et le Fonds européen agricole pour le développement rural (FEADER).

Il n'y a à ce jour pas de projet bénéficiant de ce type de financement à Jeufosse.

### 5.3.3. SDADEY

Le schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY), adopté le 12 juillet 2006 par l'Assemblée départementale à l'unanimité, fixe un cap et s'inscrit dans le cadre des objectifs définis par la Région et l'État pour l'élaboration du Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF).

Le SDADEY ne prescrit pas de mesure ou d'action spécifique pour Jeufosse.

## 5.4. Servitudes d'utilité publique

### 5.4.1. Servitude A4

Cette servitude concerne les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux et porte sur le **ru des Saulots**.

Toute construction, clôture ou plantation est interdite sur la berge. Le libre passage des agents autorisés doit être accordé ainsi que les dépôts provenant des curages.

### 5.4.2. Servitude AC1

L'ancienne église Saint-Germain-de-Paris est **inscrite** aux **monuments historiques** par arrêté du 19 juin 1926 et protégée dans un périmètre de 500 mètres. Le gestionnaire de cette servitude est le Ministère de la Culture et de la Communication.

L'immeuble inscrit ne peut être détruit, même partiellement, sans l'accord du ministre chargé de la Culture. Il ne peut être modifié, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration ou de réparation, sans que le ministère chargé de la culture (DRAC) en soit informé quatre mois auparavant. Le DRAC ne peut s'opposer à ces travaux qu'en engageant une procédure de classement.

En application des articles R.421-16 du code de l'urbanisme et L.621-27 du code du patrimoine, qu'il y ait ou non demande de subvention de l'État, les travaux sont soumis à permis de construire.

En vertu de l'article R.423-10 du code de l'urbanisme, un exemplaire de la demande de permis de construire doit être transmise par l'autorité compétente au service départemental de l'architecture et du patrimoine, dans la semaine qui suit le dépôt, pour accord du préfet de région. Pour les immeubles inscrits à l'ISMH, la réception de la demande tient lieu de la déclaration mentionnée au premier alinéa de l'article L.621-27 du code du patrimoine.

Le périmètre de protection des édifices inscrits est défini suivant les mêmes règles que pour les immeubles classés. Toute modification effectuée dans le champ de visibilité d'un bâtiment classé doit obtenir l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Est considéré dans le

champ de visibilité du monument tout autre immeuble distant de celui-ci de moins de 500 m et visible de celui-ci ou en même temps que lui.

#### 5.4.3. Servitude AC2

Le **site** Giverny-Claude Monet au confluent de l'Epte est **classé** (09/09/1998).

Le site Giverny-Claude Monet forme un ensemble dont la conservation et la préservation présentent un intérêt général en raison de son caractère pittoresque.

La protection au titre des sites classés concerne uniquement le paysage du territoire intéressé et n'a aucun effet sur la gestion de la faune et de la flore. Un site classé ne peut être modifié dans son état ou son aspect sans autorisation spéciale, préfectorale ou ministérielle (Art. L 341-2 et suivants du Code de l'environnement). Le classement à l'inventaire de ce site constitue donc une garantie de protection très forte. Ainsi, le site classé est inconstructible.

#### 5.4.4. Servitude EL3

Les berges de la Seine sont grevées d'une servitude de **halage** et de **marchepied**, gérée par Voies Navigables de France. La circulation le long des berges ne doit pas être entravée.

#### 5.4.5. Servitude I3

Il s'agit des servitudes relatives à l'utilisation des canalisations de transport et de distribution de gaz. La commune est partiellement traversée par la **conduite de gaz** reliant Vernon à Mantes.

Les canalisations souterraines publiques de transport de gaz passant sur des propriétés privées doivent être préservées, et tous les projets situés à proximité doivent recueillir l'aval du gestionnaire.

#### 5.4.6. Servitude I4

Il s'agit d'une servitude relative à l'établissement des **canalisations électriques**. La commune est traversée par une ligne électrique à 90 Kv reliant Morvent à Vernon et par une ligne électrique à 225 Kv reliant Bonnières à la Haie de Béranville. Ces lignes sont concernées par la servitude I4 gérée par Réseaux de Transports d'Électricité.

Les propriétaires des terrains sur lesquels sont implantées les lignes électriques ont l'obligation de réserver le libre passage et l'accès aux agents du gestionnaire du réseau public de transport d'électricité, ainsi qu'à ceux des entreprises accréditées par lui pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations.

#### 5.4.7. Servitude I6

Cette servitude concerne l'utilisation des mines et carrières. Un décret du 11 avril 1969 prorogé indéfiniment par l'article 35 de la loi du 2 janvier 1970 et prorogé par arrêté préfectoral n°2012349-0009 du 14 décembre 2012 zone spéciale dite « de la Seine et de ses affluents » définissant un périmètre de recherche et d'exploitation de carrières de sables et graviers. La servitude est gérée par la DRIEE.

#### 5.4.8. Servitude I7

La commune de Saint-Illiers-la-Ville accueille un important centre de **stockage souterrain de gaz naturel**. L'installation se trouve en bordure de forêt de Rosny, et le gaz provient de diverses régions. Le site, d'une capacité d'un milliard et demi de mètres cubes, est équipé pour répondre aux besoins de la région parisienne en stockant pendant l'été, et en fournissant des débits importants dans les périodes de grande consommation.

Le décret du 9 octobre 2015 prolonge jusqu'en 2039 la concession de stockage souterrain de gaz naturel dit « Stockage de Saint-Illiers-la-Ville », dans les conditions prévues par le décret du 3 octobre 1969, accordée à la société GDF Suez. Cette concession porte sur plusieurs communes dont Jeufosse et engendre une servitude de protection.

L'emprise de protection du stockage couvre la commune de Jeufosse en totalité. Afin de prévenir les risques d'atteinte à l'intégrité du stockage et de son étanchéité, tout travail atteignant 250 mètres dans le sous-sol du périmètre de protection devra faire l'objet d'une autorisation préfectorale préalable.

#### 5.4.9. Servitude PM1

##### PPRI Vallée de la Seine et de l'Oise

Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) est un outil de l'État qui vise à préserver les vies humaines et à réduire le coût des dommages qu'entraînerait une inondation.

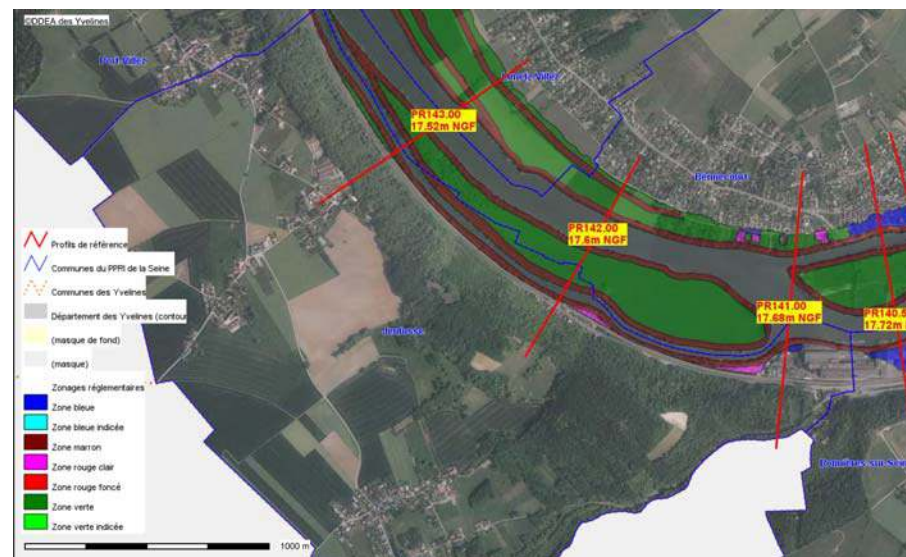
Le PPRI a pour objectif :

- d'interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses ;
- de réduire la vulnérabilité des installations existantes et, pour cela, de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues.

Dans les Yvelines, le zonage réglementaire est composé de 5 zones :

- *Zone verte* : Il s'agit des terrains libres ou quasiment libres de toute urbanisation sur lesquels les prescriptions visent à préserver les conditions d'écoulement et d'expansion des crues, ce qui conduit notamment à y interdire toute urbanisation nouvelle à l'exception de certains équipements publics et aménagements d'intérêt général indispensables. Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'entretien ou d'amélioration.
- *Zone bleue* : il s'agit des secteurs actuellement urbanisés qui ne sont pas les plus exposés aux risques d'inondation. Des constructions nouvelles peuvent y être implantées sous réserve du respect d'un ensemble de prescriptions.
- *Zone rouge clair* : elle recouvre les zones urbanisées exposées à un risque d'inondation d'une hauteur d'eau comprise entre 1 et 2 m. Il s'agit d'arrêter l'urbanisation nouvelle mais de permettre le renouvellement urbain. Y sont permis constructions et extensions sous condition.
- *Zone rouge sombre* : elle recouvre les zones urbanisées exposées à un risque d'inondation d'une hauteur d'eau supérieure à 2 m. A part quelques cas particuliers, les nouvelles constructions y sont interdites.

- *Zone marron* : elle se situe le long des berges du fleuve et a pour objectif de préserver les zones de grand écoulement de la Seine en raison des courants et d'y interdire toute construction.



*Extrait du PPRI Vallée de la Seine et de l'Oise sur Jeufosse*

L'arrêté préfectoral du 30 juin 2007 inclut des secteurs de Jeufosse dans le périmètre du PPRI.

### PPR relatif aux zones de risque d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées

Cette servitude a été instaurée par un arrêté préfectoral du 5 août 1986.

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Une excavation souterraine tracée au niveau de la craie à l'est de la Haie de Béranville a été recensée par l'Inspection Générale des Carrières.



*Extrait du document de l'Inspection Générale des Carrières localisant une excavation à Jeufosse*

#### **5.4.10. Servitude PT2lh**

Cette servitude concerne les **transmissions radioélectriques**.

Le territoire est traversé par le faisceau hertzien de Gauciel à l'aérodrome de Taverny (décret du 29 novembre 2012).

Cette servitude relève du Ministère de la Défense et de la DIRISI et permet de protéger le faisceau hertzien en définissant une zone spéciale de dégagement.

Cette zone spéciale de dégagement correspond à un couloir de 100 mètres de large de chaque côté du parcours du faisceau de Gauciel – Taverny.

Dans toute zone primaire<sup>12</sup>, secondaire ou spéciale de dégagement, ainsi que dans tout secteur de dégagement, il est interdit, sauf autorisation du ministre dont les services exploitent le centre ou exercent la tutelle sur lui, de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède une cote fixée par décret.

Lorsque la configuration du terrain le permet, les zones sont divisées en plusieurs parties, une cote particulière étant fixée pour chaque partie.

Dans les zones boisées, l'établissement des centres projetés est subordonné à une décision préalable du ministre de l'agriculture constatant que le maintien de l'état boisé n'est pas reconnu indispensable dans le périmètre des servitudes à imposer.

#### **5.4.11. Servitude PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques**

Les canalisations souterraines publiques de télécommunications passant sur des propriétés privées doivent être préservées, et ne peuvent être déplacées qu'avec l'accord du gestionnaire.

#### **5.4.12. Servitude T1**

Il s'agit d'une servitude relative au **chemin de fer**.

La commune est concernée par cette servitude dont l'assiette comprend une bande inconstructible de deux mètres mesurés :

- soit de l'arête supérieure du déblai,
- soit de l'arête inférieure du talus du remblai,

<sup>12</sup> article R 24 du Code des Postes et Télécommunications

- soit du bord extérieur des fossés du chemin,
- et, à défaut, d'une ligne tracée à un mètre cinquante centimètres à partir des rails extérieurs de la voie de fer.

#### 5.4.13. Servitude T7 :

Il s'agit de la servitude aéronautique instituée pour la protection de la circulation aérienne, à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières.

Par défaut il est interdit de construire des bâtiments dont la hauteur est supérieure à 50 m sans autorisation ministérielle.

### 5.5. Patrimoine archéologique

#### 5.5.1. Sites archéologiques

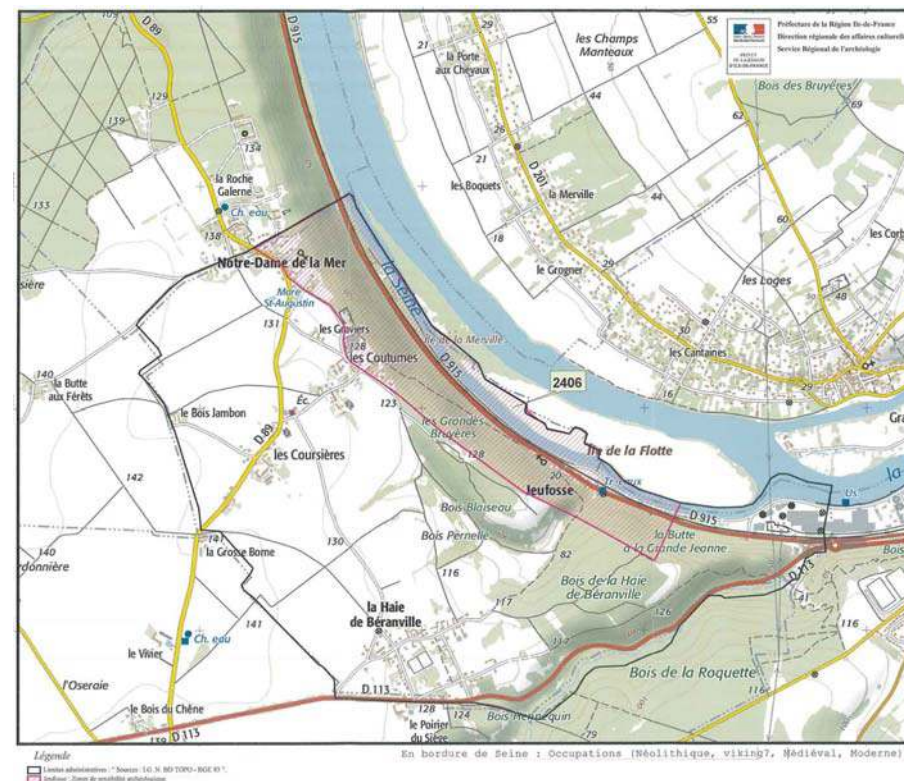
La carte archéologique de la Direction Régionale des Affaires Culturelles éditée en février 2015 et annexée au présent rapport de présentation recense une zone de sensibilité archéologique en bordure de Seine.

Cet élément de réponse ne reflète qu'un état actuel de la recherche et ne présume en rien de l'absence de vestiges dans une zone n'ayant pas encore fait l'objet de reconnaissances archéologiques.

Le préfet de région (DRAC / SRA) devra être saisi pour avis sur toute demande d'aménagement ou de travaux qui, en raison de sa localisation, de sa nature ou de son importance, affecte ou est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, selon l'article R-523-1 du Code du Patrimoine.

#### 5.5.2. Découvertes archéologiques

La réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L-531-14 du Code du Patrimoine) s'applique sur l'ensemble du territoire communal pour tout dossier. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être déclarée en mairie et au service régional de l'archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional.



Carte des zones de sensibilité archéologique  
(source : DRAC d'Île-de-France)

# Jeufosse

## Plan local d'urbanisme

### Servitudes d'utilité publiques

|                                                                                    |                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Servitude de passage<br>le long des cours d'eau<br>non domaniaux<br>Ru des Saulots                                              |
|    | Site classé / site inscrit                                                                                                      |
|    | Servitude de protection<br>monument historique                                                                                  |
|    | Servitudes de halage<br>et de marchepied                                                                                        |
|    | Canalisation de transport<br>de gaz                                                                                             |
|    | Ligne à haute tension                                                                                                           |
|    | Emprise de protection<br>Stockage de gaz<br>souterrain de Saint-Illiers<br><b>(Toute la commune)</b>                            |
|    | Plan de prévention des<br>risques naturels<br>prévisibles ou miniers<br><b>Anciennes carrières<br/>souterraines abandonnées</b> |
|    | Plan de prévention des<br>risques naturels<br>prévisibles ou miniers<br><b>PPRI de la Vallée de la<br/>Seine et de l'Oise</b>   |
|  | Faisceau hertzien<br>transmissions radio<br>électriques                                                                         |
|  | Voie ferrée                                                                                                                     |

Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Juin 2017

Nord 

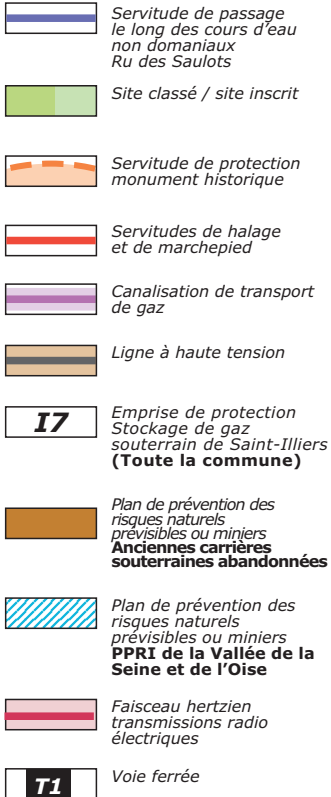
Echelle : 1/20 000

0



500 m

## Servitudes d'utilité publiques



Juin 2017 Nord   
 Echelle : 1/20 000  
 0 500 m

## Jeufosse

## Plan local d'urbanisme

### Risques

**Aléas retrait-gonflement des argiles**

|                                                                                 |             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|
|  | Aléa fort   |
|  | Aléa moyen  |
|  | Aléa faible |

Aléa fort  
Aléa moyen  
Aléa faible

**Instabilité des sols**

|                                                                                 |                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Indices de cavités<br>souterraines |
|  | Fronts rocheux instable            |

### Inondations

|                                                                                 |                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|  | Risque de débordement des cours d'eau                                |
|  | Inondations dues au ruissellement                                    |
|  | Plan de prévention des risques d'inondation de la Seine et de l'Oise |

-  *Risque de débordement des cours d'eau*
-  *Inondations dues au ruissellement*
-  *Plan de prévention des risques d'inondation de la Seine et de l'Oise*

**Pollutions**

|                                                                                 |                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
|  | Ancienne décharge                                                                |
|  | Site industriel ayant ou ayant eu une activité potentiellement polluante (BASOL) |

 Ancienne décharge

 Site industriel ayant ou ayant eu une activité potentiellement polluante (BASOL)

**Installations classées  
pour la protection  
de l'environnement (ICPE)**

 ICPE

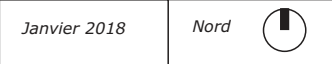
 ICPE

 Champs  
électromagnétiques

*Cabinet Avicé,  
architecte-urbaniste*

|              |      |                                                                                     |
|--------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Janvier 2018 | Nord |  |
|--------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------|

|              |      |                                                                                     |
|--------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Janvier 2018 | Nord |  |
|--------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------|



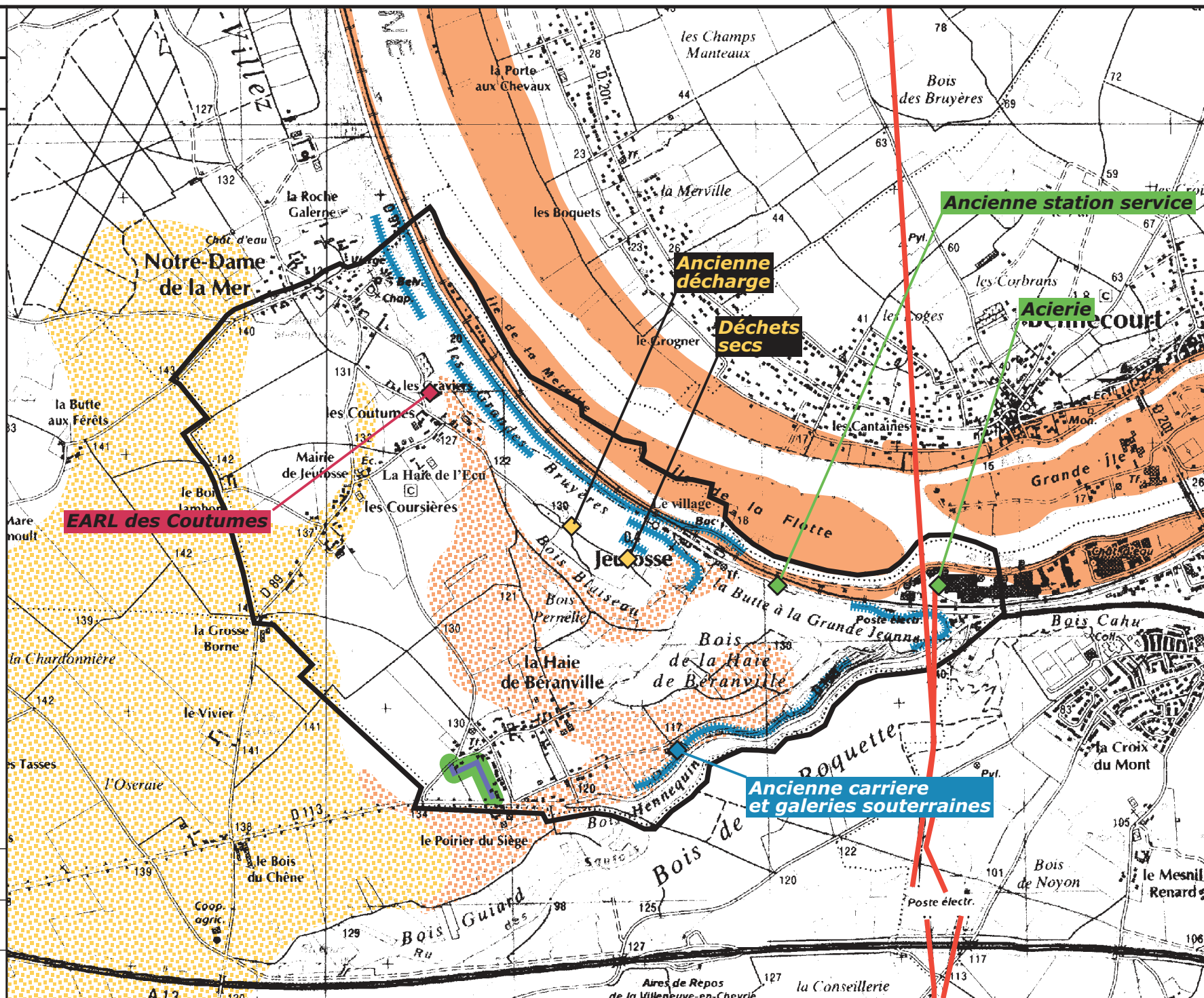
Echelle : 1/20 000

0 500 m

A horizontal scale bar with alternating black and white segments, labeled '0' at the left end and '500 m' at the right end.

Echelle : 1/20 000

0 500 m

A horizontal scale bar with alternating black and white segments, labeled '0' at the left end and '500 m' at the right end.

## 5.6. Risques naturels

Sources : le site "**prim.net**" renseigne trois risques sur la commune : inondation, risque sismique (zone de sismicité 1), mouvement de terrain et transport de marchandises dangereuses. Le site « **argiles.fr** » renseigne l'aléa retrait-gonflement de l'argile.

### 5.6.1. Inondations par débordement des cours d'eau

La commune est incluse dans le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Seine et de l'Oise dans les Yvelines, approuvé par arrêté préfectoral du 30 juin 2007 et valant servitude d'utilité publique. Le zonage et le règlement du PLU doivent être définis en cohérence avec le zonage du PPRI.

*Voir chapitre servitudes d'utilité publique, « servitude PMI ».*

### 5.6.2. Inondations par ruissellement des eaux pluviales

Les élus ont localisé un secteur sujet au risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales à la Haie de Béranville.

### 5.6.3. Risque sismique

La commune est classée dans sa totalité en zone de sismicité 1 – très faible (décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ; arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite à risque normal ; arrêté du 19 juillet 2011 modifiant celui du 22 octobre 2010). Les dispositions constructibles prévues dans ces différents textes devront être respectées dans le cadre des projets de construction.

### 5.6.4. Cavités souterraines

Le périmètre délimitant les zones affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par d'anciennes cavités abandonnées a été approuvé par arrêté préfectoral du 5 août 1986.

Le site [georisque.gouv.fr](http://georisque.gouv.fr) ne recense aucune cavité souterraine à Jeufosse.

### 5.6.5. Aléa « instabilité des fronts rocheux »

Jeufosse est exposée aux risques de chutes de blocs et d'effondrement de front rocheux liés à la présence de falaises de craies creusées.

La carte de l'aléa et les recommandations en matière d'urbanisme et de constructions figurent en annexe du PLU.

### 5.6.6. Retrait-gonflement des argiles

Une étude réalisée par le BRGM en 2005 révèle la présence sur une grande partie du territoire communal d'argiles plus ou moins réactives et donc susceptibles de générer des désordres aux constructions.

La prévention du risque retrait-gonflement des argiles n'interdit pas la constructibilité d'un terrain mais implique des règles de construction et de prévention à adapter en fonction de la nature du sol rencontré et du type de bâti.

### 5.6.7. Terrains alluvionnaires compressibles et zones humides

La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail. Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur.

## 5.7. Risques technologiques

### 5.7.1. Lutte contre le saturnisme infantile

Le Code de l'urbanisme prévoit que la réalisation d'un constat de risque d'exposition au Plomb (CREP) est obligatoire en cas de :

- vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949,
- tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à usage d'habitation et construit avant le 1er janvier 1949 et ce depuis le 12 août 2008.

Par ailleurs, depuis le 12 août 2008, toutes les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1949, doivent faire l'objet d'un CREP.

### 5.7.2. Transport de matières dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces

matières par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations. Trois types d'effets peuvent être consécutifs à ce type d'accident : une explosion, un incendie, ou un dégagement de nuage toxique.

Le transport de matières dangereuses (gaz, hydrocarbure liquide) par canalisation fait l'objet d'une réglementation spécifique et impose des prescriptions de construction et de contrôle lors de la mise en place d'une canalisation. En outre, pour prévenir tout accident lié à des travaux de terrassement, les plans des canalisations enterrées sont pris en compte par les communes traversées au travers :

- d'un plan de zonage (décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 et arrêté du 16 novembre 1994) déposé réglementairement en mairie à disposition du public ;
- d'une inscription au PLU ou au POS de la commune de ce tracé. D'autre part, les communes doivent obligatoirement être consultées avant le début de travaux dans une zone définie autour de la canalisation. Préalablement à toute intervention, une déclaration d'intention de commencement des travaux (DICT) est imposée au gestionnaire de l'ouvrage. Enfin, toutes les canalisations font l'objet d'un plan de surveillance et d'intervention (PSI) départemental.

### 5.7.3. Stockage souterrain de gaz

Un site de stockage souterrain de gaz se situe à Saint-Illiers-la-Ville. Pour tous les ouvrages en service, une étude de sécurité est exigée et doit être communiquée à la DRIEE. La commune est concernée par le périmètre de protection du site de Saint-Illiers-la-Ville (décret du 03/10/1969). Tout travail dans le sous-sol du périmètre de protection excédant une profondeur de 300 mètres devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la DRIEE.

### 5.7.4. Sites et sols pollués

#### Ancienne décharge

Il n'y a pas de décharge municipale mais il existe une ancienne décharge à l'entrée du Bois Hennequin, et des mesures ont été prises en 1999 par la mairie pour nettoyer le site.

#### Base de données d'anciens sites industriels et d'activités de service (BASIAS)

Les sites industriels qu'ils soient abandonnés ou non, sont susceptibles d'engendrer une pollution sur l'environnement. La Basias inventorie sur la commune les activités suivantes :

| <i>Nom</i>                                                                                   | <i>Activité</i>                                                                                                                                           | <i>Adresse</i>                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <i>TOTAL COMPAGNIE FRANCAISE DE DISTRIBUTION (S.A.), anc. LE RELAIS DU CENTRE (S.A.R.L.)</i> | <i>Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)<br/>Activité terminée</i> | <i>Route nationale 13bis, anc. RN182</i> |
| <i>SITAC (S.A. INDUSTRIELLE DE TRANSFORMATION D'ACIER DE CONSTRUCTION)</i>                   | <i>Fabrication d'autres produits de première transformation de l'acier (profilage, laminage, tréfilage, étirage)<br/>En activité</i>                      | <i>Voie de la Seine</i>                  |

### **Base de données d'anciens sites industriels et d'activités de service (BASOL)**

Cette base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) recense les sites où une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif a eu lieu.

Le site internet de la BASOL semble indiquer qu'il n'y a pas de site pollué à Jeufosse.

#### **5.7.5. Risques liés à l'exposition aux champs magnétiques**

Depuis le début des années 2000, des études épidémiologiques ont montré des associations statistiques entre l'exposition aux champs magnétiques de très basses fréquences et certaines pathologies (leucémie chez l'enfant, maladie d'Alzheimer, etc.). Il est donc recommandé d'éviter, dans la mesure du possible, de décider ou d'autoriser l'implantation de nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternités, crèches, maternelles, écoles, etc.) dans les zones situées à proximité d'ouvrages à très haute tension (aériennes ou souterraines) et postes de transformation exposés à un champ magnétique de plus de 1 µT (micro Telsa).

La commune est traversée par une ligne électrique à 90 Kv reliant Morvent à Vernon et par une ligne électrique à 225 Kv reliant Bonnières à Béranville. Ces lignes traversent l'est de la commune et notamment le site de l'usine Iton Seine.

#### **5.7.6. Installations classées pour la protection de l'environnement**

Jeufosse est concernée par une installation classée pour la protection de l'environnement :

- EARL des Coutumes, 2, Chemin des Grandes Bruyères

## **5.8. Nuisances et autres contraintes**

### **5.8.1. Nuisances sonores aux abords des routes – voies bruyantes**

La commune de Jeufosse est concernée par un arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, qui fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire.

| <i>Numéro de l'infrastructure ou de ligne</i> | <i>Délimitation du tronçon</i> | <i>Catégorie de l'infrastructure</i> | <i>Largeur du secteur affecté par le bruit</i> | <i>Type de tissu (rue en « U » ou tissu ouvert)</i> |
|-----------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <i>RD 915</i>                                 | <i>Totalité</i>                | <i>3</i>                             | <i>100 m</i>                                   | <i>Tissu ouvert</i>                                 |
| <i>340</i>                                    | <i>Totalité</i>                | <i>1</i>                             | <i>300 m</i>                                   | <i>Tissu ouvert</i>                                 |

L'arrêté prévoit que des normes d'isolement acoustique minimales sont imposées pour les nouvelles habitations situées à l'intérieur du couloir affecté par le bruit.

### **5.8.2. Axes à grande circulation**

La RD 915, dont un tronçon traverse Jeufosse, est une route à grande circulation.

La route à grande circulation est définie par l'article 22 de la loi « libertés et responsabilités locales » de 2004 : « les routes à grande circulation, quelle que soit leur appartenance domaniale, sont les routes qui permettent d'assurer la continuité des itinéraires principaux et, notamment le délestage du trafic, la circulation des transports exceptionnels, des convois et des transports militaires et la desserte économique du territoire, et justifient, à ce titre, des règles particulières en matière de police de la circulation. »

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des voies express et des déviations et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### **5.8.3. Protection des lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares.**

Dans le cadre d'une orientation du SDRIF : « Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. »

L'extension limitée des bâtiments existants reste possible, tant qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif.

À ce titre, les lisières concernées à Jeufosse sont les lisières du bois de Port-Ville, du bois de la Haie de Béranville, du bois Blaiseau et du bois Hennequin.

Les sites urbains constitués (situés à proximité d'un massif boisé) sont Jeufosse-bas, le carrefour de l'ancienne laiterie, Notre-Dame-de-la-Mer, La Haie de Béranville,

#### **5.8.4. Sécurité routière**

L'article L.110 du Code de l'urbanisme prévoit que la sécurité routière doit être prise en compte dans le PLU car les choix d'aménagement ont des conséquences sur le niveau de trafic et la sécurité des usagers. Concernant Jeufosse, le bilan d'accidentologie 2013 des Yvelines fait état d'un accident corporel sur le réseau routier non communal et hors agglomération ayant entraîné l'hospitalisation d'un blessé, décédé par la suite.

# Jeufosse

## Plan local d'urbanisme

### Contraintes

#### Nuisances sonores



Zones de bruit :  
- RD 915 : 100 m  
- Voie ferrée : 300 m

#### Axe à grande circulation



Bande de 75 m de large  
inconstructible  
de part et d'autre de l'axe  
de la RD 915

#### SDRIF



Lisière des massifs boisés  
de plus de 100 ha



Massifs boisés de plus de  
100 ha

#### Vestiges archéologiques



Zone de sensibilité  
archéologique

#### Recul sanitaire



Bâtiment d'élevage

Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

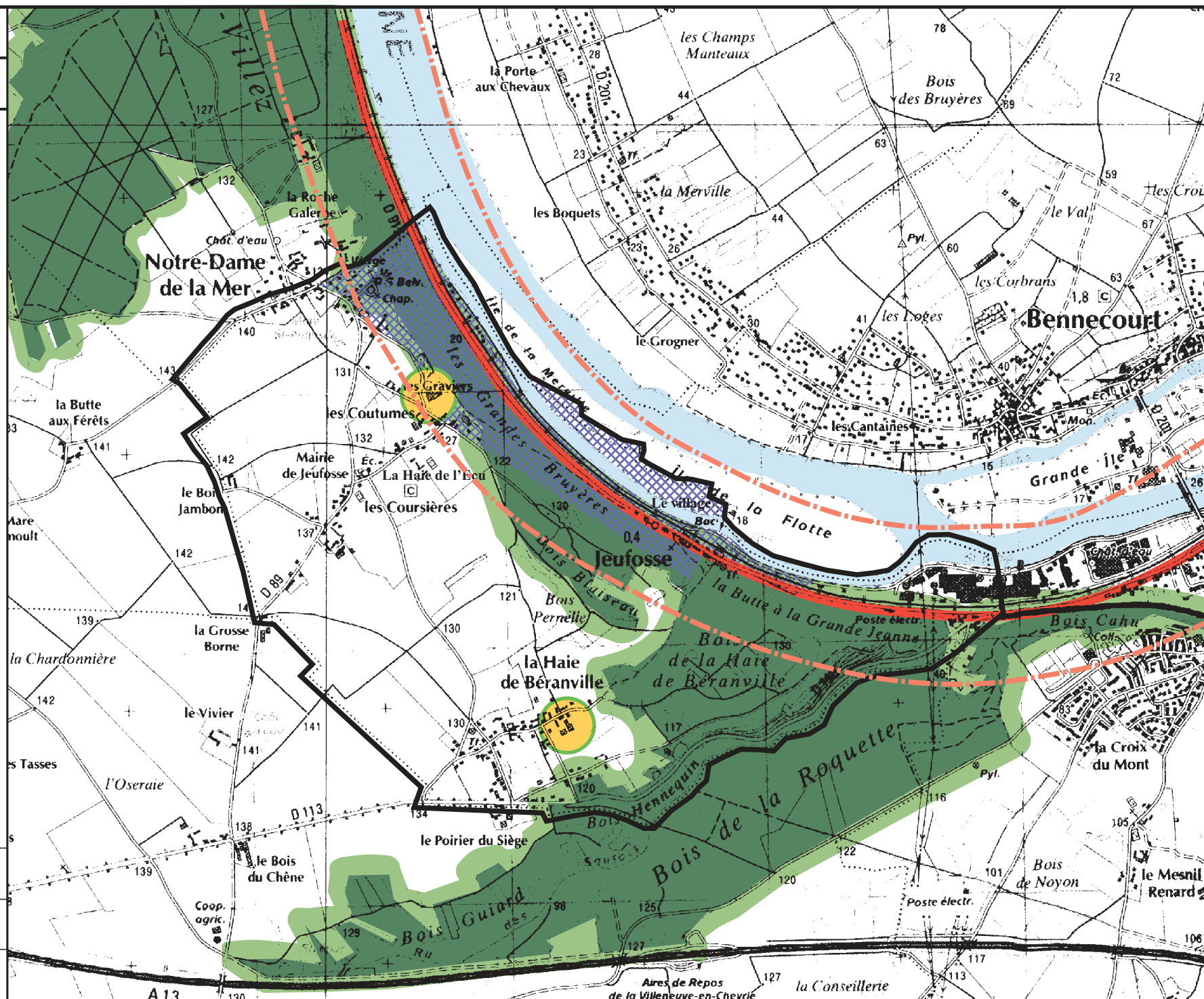
Juin 2017

Nord



Echelle : 1/20 000

0 500 m



## 5.9. Réseaux et assainissement

### 5.9.1. Adduction d'eau potable

#### Organisation

Le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Région de Bonnières comprend 6 communes (Bennecourt, Freneuse, Gommecourt, Jeufosse, La Villeneuve-en-Chevrie, Limetz-Ville). Ses missions comprennent la production, le transfert et la distribution de l'eau potable. La gestion de l'eau est assurée par Véolia Eau Nord (Yvelines).

#### Production

La population de Jeufosse est alimentée par une eau provenant des forages Galicet à Freneuse et la Vacherie à Moisson. L'eau distribuée est conforme aux normes en vigueur.

#### La distribution d'eau potable

En 2016, le réseau d'eau de Jeufosse comptait 210 abonnés.

Les volumes consommés sur l'année étaient de 21 027 m<sup>3</sup>.

L'eau distribuée en 2014 a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés (pesticides, fluor, nitrates, aluminium...) <sup>13</sup>.

#### Sécurité incendie

Rappelons qu'en signant un permis de construire, le maire s'engage implicitement à assurer une défense incendie correcte des nouvelles constructions. L'entretien de ces matériels relève des compétences de la commune. Le Service Départementale d'Incendie et de Secours des Yvelines (SDIS) contrôle les hydrants.

La circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951 définit les critères de défense incendie auxquels les infrastructures des communes doivent satisfaire. Les principes de base sont les suivants :

- le débit nominal d'un engin de lutte contre l'incendie est de 60 m<sup>3</sup>/h, avec une pression minimale d'1 bar ;
- la durée approximative d'extinction d'un sinistre moyen peut être évaluée à deux heures.

Il en résulte que les services de lutte contre l'incendie doivent pouvoir disposer sur place et en tout temps de 120 m<sup>3</sup>.

Sur les 8 hydrants recensés sur la commune, le rapport d'analyse du système de défense incendie effectué en 2015 relève que deux appareils sont non conformes aux normes en vigueur ou comportant une anomalie :

| <i>Repère</i> | <i>Site</i>   | <i>Défaut</i>                                         |
|---------------|---------------|-------------------------------------------------------|
| 7832000006    | Rue de Vernon | Débit obtenu à 1 bar (en m <sup>3</sup> /h) égal à 40 |
| 7832000007    | RD915         | Végétation gênante                                    |

### 5.9.2. Assainissement des eaux usées

La maîtrise de la salubrité publique est une préoccupation majeure. La CCPIF détient la compétence « assainissement collectif » et l'Entreprise Voirie et Assainissement (EAV) exploite le réseau.

#### Schéma directeur d'assainissement

Le zonage du Schéma directeur d'assainissement est obligatoire et doit être annexé au PLU à titre informatif. Le PLU se réfère à ce zonage pour définir les zones préférentielles d'urbanisation. Le Schéma directeur d'assainissement de Bonnières-Freneuse a été piloté par le SIVOM Région de Lommoye. La commune a approuvé par une délibération du 29 mai 2006 le plan de zonage d'assainissement du schéma.

<sup>13</sup> Bilan de la qualité de l'eau, synthèse 2014, pour la commune de Jeufosse (Agence Régionale de Santé).

## Traitement des eaux usées

### Station d'épuration de Jeufosse :

Les eaux usées de la commune sont dirigées vers la station d'épuration de Jeufosse gérée par la société EAV. Cette station mise en service en 1980 a une capacité nominale de 500 équivalents habitants (EH) et une capacité résiduelle de 65 EH. Le type d'épuration de cette installation est « boues activées ».

Un courrier du 28 janvier 2016 de la CCPIF informe que la station de Jeufosse est conforme à la directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires.

À terme, le réseau sera raccordé à la station d'épuration de Freneuse.

### Station d'épuration de Freneuse :

Le dimensionnement de la station est

| Capacité nominale | Organique<br>kg/jour de DBO5 | Hydraulique<br>m3/jour | Q pointe<br>m3/heure | Équivalent habitants |
|-------------------|------------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| Temps sec         | 900                          | 2 350                  | 180                  | 15 000               |
| Temps pluie       | 900                          | 7 200                  | 300                  |                      |

La charge moyenne est :

Charge entrante (année 2016) :

- En kg/j DBO5 : 473
- En EH : 7 883

Charge brute en pollution organique retenue est la suivante :

- Taille en EH (= CBPO) : 12 733 EH (calculé sur la base de 764 kg/j semaine 10)

La capacité nominale hydraulique de la station a été atteinte en mai 2016 provoquant un bypass.

Cette station a donc une **capacité résiduelle de 7117 EH** (*capacité nominale moins charge entrante en EH*).

*Jeufosse / plan local d'urbanisme / rapport de présentation*

Le **système de traitement** a été jugé **conforme** à la directive européenne précitée. En revanche, le système de collecte a été jugé non conforme aux normes de cette même directive (principalement à cause des déversoirs non instrumentés). La CCPIF a informé la commune que les travaux de réhabilitation des déversoirs d'orage et l'instrumentation du réseau sont inscrits à l'ordre du jour.

### L'assainissement individuel

La loi sur l'eau a obligé les communes à contrôler les assainissements individuels au plus tard le 31 décembre 2005 en mettant en place un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Cette compétence a été transférée à la Communauté de Communes qui assure :

- Le contrôle des installations neuves
- Le contrôle des installations existantes. Suite à la passation d'un marché public, les contrôles sont effectués par la société Véolia Environnement.
- La réhabilitation des installations
- Le financement du service

Les constructions situées à l'écart du réseau d'assainissement collectif sont réparties en 5 secteurs, pour un total de 22 habitations :

- Bois de la Roche Galerne (Chemin de halage)
- Les Osiers (Chemin de halage)
- La Vallée aux Angots
- Chemin des Diligences
- La Côte d'Anfreville

Les sols de ces secteurs présentent des aptitudes moyennes à bonne à l'assainissement individuel.

La majeure partie des installations se trouvent le long de la Seine.

### **5.9.3. Assainissement des eaux pluviales**

Le Schéma directeur d'assainissement ne traite pas la question des eaux pluviales.

Les eaux pluviales sont évacuées à la parcelle (source : communauté de communes des Portes de l'Île-de-France).

#### **5.9.4. Réseau électrique**

Le réseau est géré par ENEDIS.

La force des transformateurs et leurs capacités résiduelles ne peuvent être communiquées par ENEDIS du fait du développement non connu.

Les études faites lors de développement montreront alors les besoins ou non de modifier les réseaux et les postes.

#### **5.9.5. Réseau de gaz**

La commune n'est pas desservie en gaz naturel.

#### **5.9.6. Réseau de fibre optique**

Les habitants de Jeufosse n'ont pas accès à un réseau de fibre optique. Un projet est à l'étude.

#### **5.9.7. Gestion des déchets**

La communauté de communes adhère au SMITRIVAL pour la partie traitement des déchets ménagers.

C'est ce syndicat qui assure l'élimination par incinération des ordures ménagères, le recyclage des emballage ménagers récupérés, du verre et des journaux et magazines.

Pour les encombrants, la communauté de communes collecte les encombrants deux fois par an et les dépose au centre d'enfouissement technique de Breuil-en-Vexin, géré par l'entreprise SITA Île-de-France, une filiale de Suez Environnement.

Un plan de prévention des déchets (PLPD) est en cours de réflexion au sein de la communauté de communes.

La communauté de communes a construit une déchetterie intercommunale située sur la ZAC des Portes de l'Île-de-France. Elle a été livrée en janvier 2006 et accueille les administrés qui peuvent y apporter des gravats, des déchets verts, du bois, des déchets ménagers spéciaux (DMS) : les batteries, les huiles, les aérosols..., des déchets industriels banals (DIB), du carton, des journaux, du verre, des piles, les pneus de véhicules particuliers, les bouteilles de gaz...

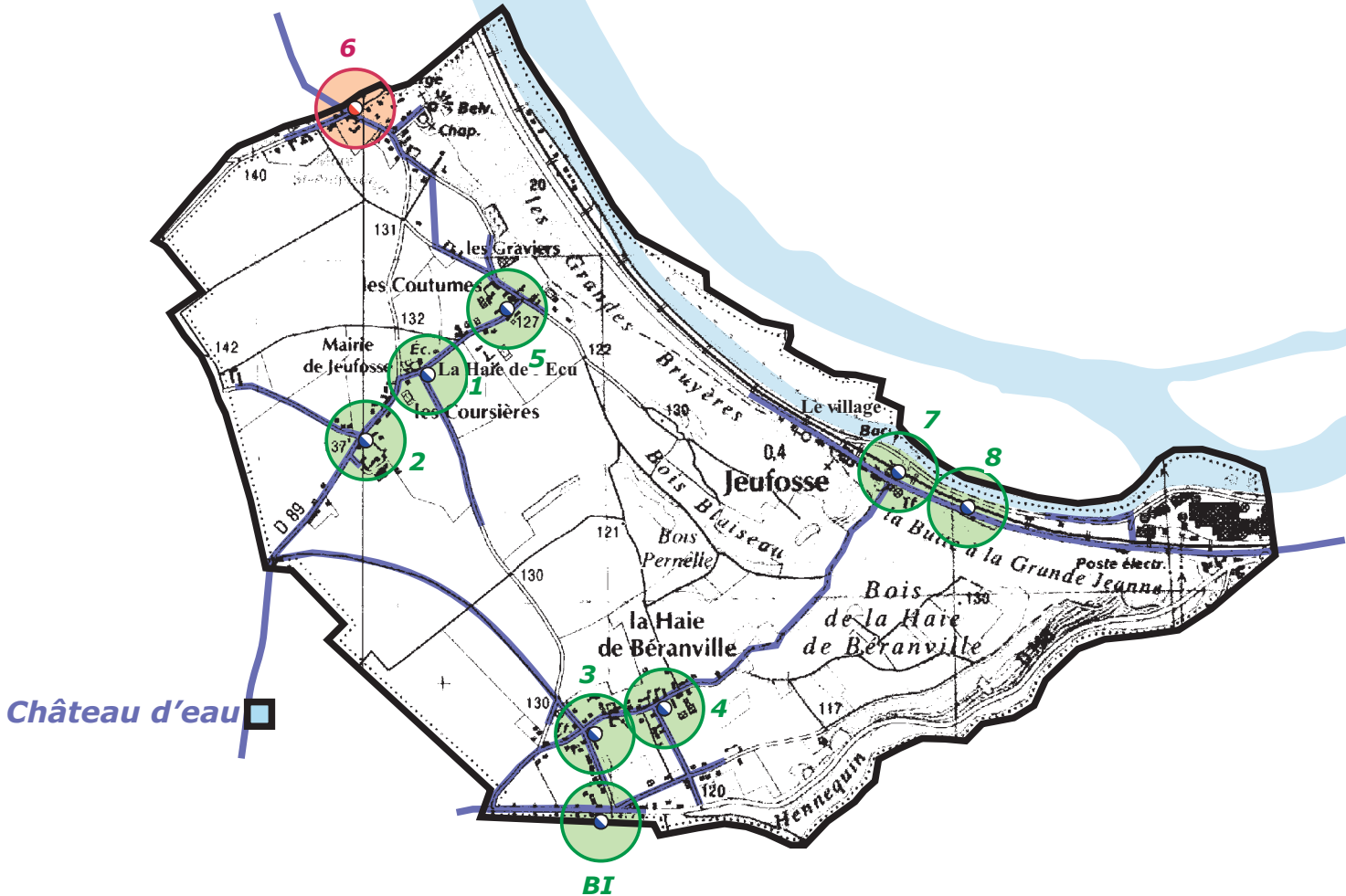
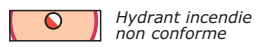
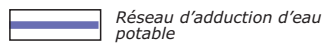
L'année 2007 a vu la mise en service d'une plate-forme attenante à la déchetterie intercommunale. Ce service permet d'accueillir gravats et déchets verts en quantité plus importante.

## Jeufosse

## Plan local d'urbanisme

|                           |
|---------------------------|
| <b><i>Eau potable</i></b> |
|---------------------------|

**Réseau d'adduction d'eau potable  
géré par le Syndicat  
Intercommunal des Eaux  
de la Région de Bonnières**



*Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste*

|                         |
|-------------------------|
| <p><i>Juin 2017</i></p> |
|-------------------------|

*Nord* 



Echelle : 1/20 000

0 500 m

A horizontal scale bar with alternating black and white segments, representing a distance of 500 meters.

0 500 m

# Jeufosse

## Plan local d'urbanisme

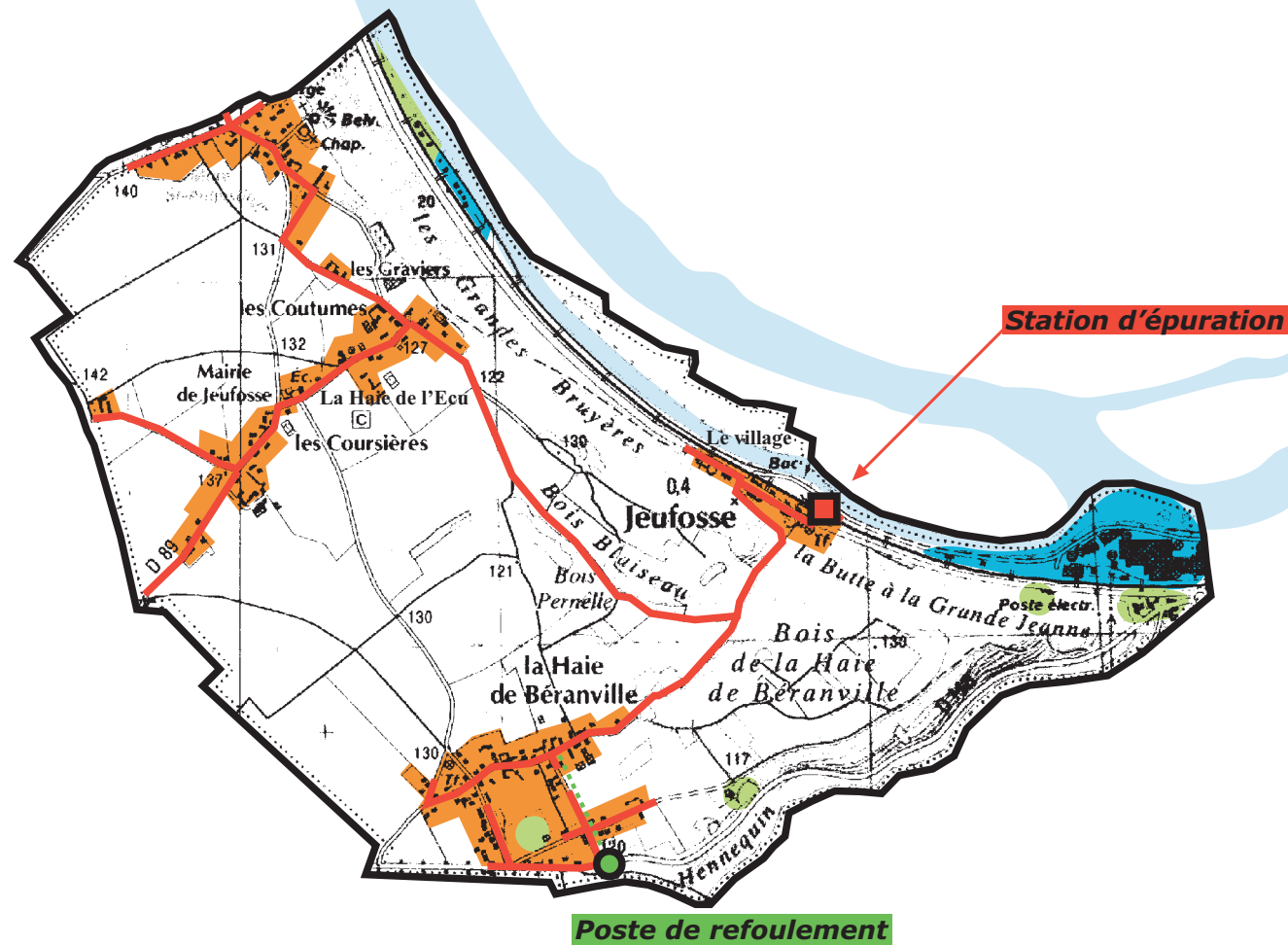
### Assainissement

Réseau d'assainissement collectif  
géré par la communauté  
de communes des Portes  
de l'Île-de-France

-  Réseau de collecte  
des eaux usées
-  Réseau de refoulement
-  Secteur d'assainissement  
collectif

Aptitude des sols à  
l'assainissement individuel  
pour la mise en place d'épandages

-  Bonne aptitude
-  Aptitude moyenne



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Juin 2017

Nord



Echelle : 1/20 000

0 500 m

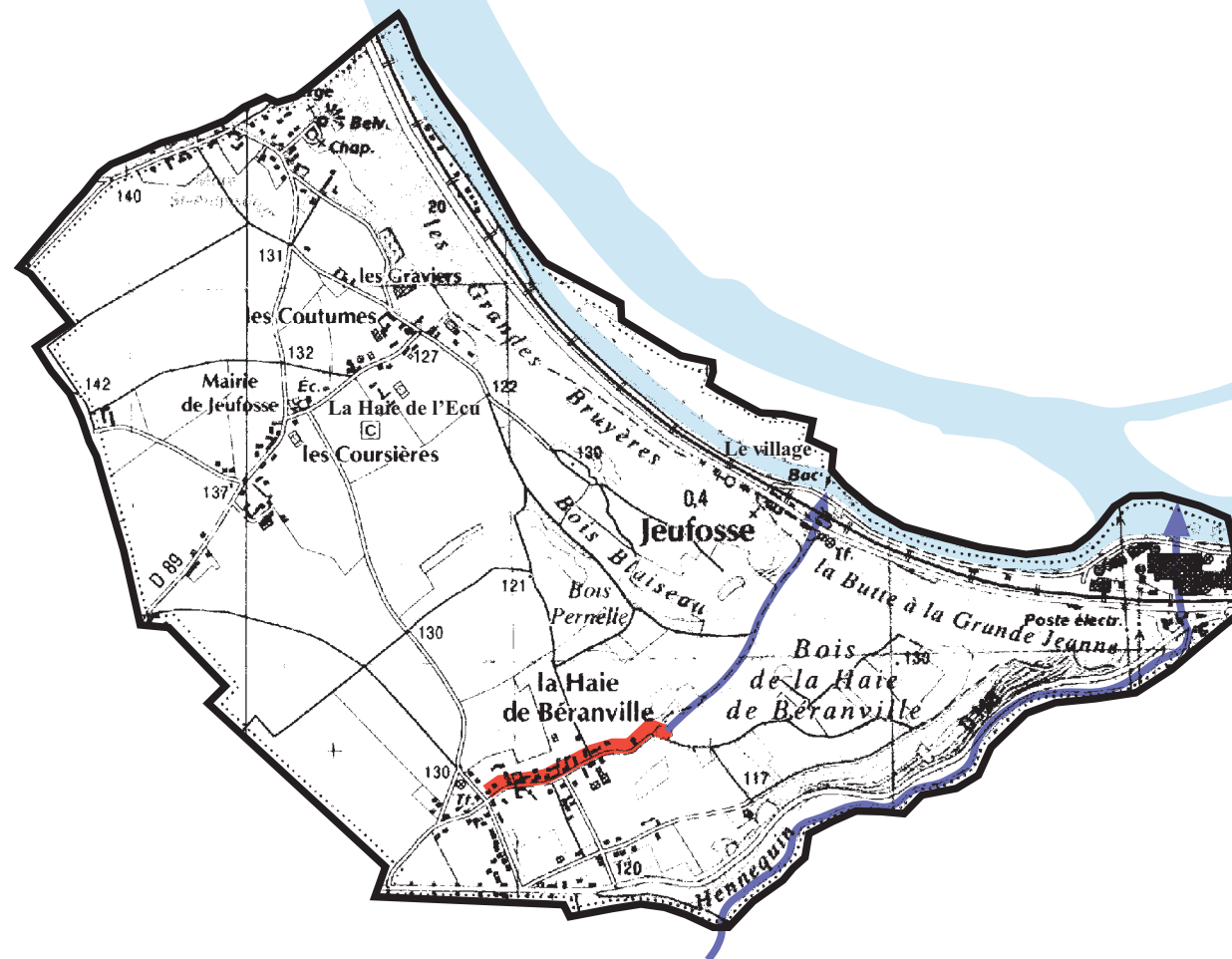
# Jeufosse

## Plan local d'urbanisme

### Autres réseaux

#### Réseau d'assainissement des eaux pluviales

-  Réseau de collecte des eaux pluviales
-  Exutoire naturel



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Juin 2017

Nord



Echelle : 1/20 000

0 500 m



## 5.10. Bilan du POS

### 5.10.1. L'ancien plan d'occupation des sols

Ce document a connu les évolutions suivantes :

- Approuvé le 21 mars 1983
- Modifié le 13 janvier 1989
- Modifié le 28 juin 1992

Durée de vie du POS : 2015-1983 : 32 ans

#### Possibilités d'urbaniser

Le POS prévoyait plusieurs zones urbaines : UA pour le village, UG avec une densité plus faible pour les hameaux, UI pour le secteur industriel, et UM pour la voie ferrée.

Zones NA :

- Zone 1NA à la Haie de Béranville
- Zone 2NA à la Haie de Béranville

### 5.10.2. Estimation de la capacité résiduelle des zones constructibles

- Notre-Dame de la Mer : 15 300 m<sup>2</sup> de terrains constructibles
- Les Coutumes : 6 800 m<sup>2</sup> de terrains constructibles
- Les Coursières et la Haie de l'Ecu : 11 300 m<sup>2</sup> ha de terrains constructibles
- La Haie de Béranville : 43 200 m<sup>2</sup> de terrains constructibles
- **Totaux : 76 800 m<sup>2</sup> soit 7,6 ha**

### 5.10.3. Estimation de la consommation des espaces agricoles

Au cours de la vie du POS, 7,1 ha d'espaces agricoles ou naturels et d'anciennes dents creuses ont été consommés directement par le développement urbain, pour y construire 45 logements avec une densité moyenne de 1580 m<sup>2</sup> par parcelle et 6,3 logements par hectare. La principale disparition de terres agricoles est due au développement de l'habitat dans les hameaux.

- Notre-Dame de la Mer : 17 900 m<sup>2</sup> consommés pour 14 logements
- Les Coutumes : 21 000 m<sup>2</sup> consommés pour 6 logements

- Les Coursières et la Haie de l'Ecu : 10 000 m<sup>2</sup> consommés pour 6 logements
- La Haie de Béranville : 22 200 m<sup>2</sup> consommés pour 19 logements
- **Totaux : 69 100 m<sup>2</sup> soit 6,9 ha**

Ce sont en moyenne 2221 m<sup>2</sup> de terres qui ont été consommées par an et 1,4 logement qui ont été construits par an.

### 5.10.4. Estimation de la densité dans les hameaux

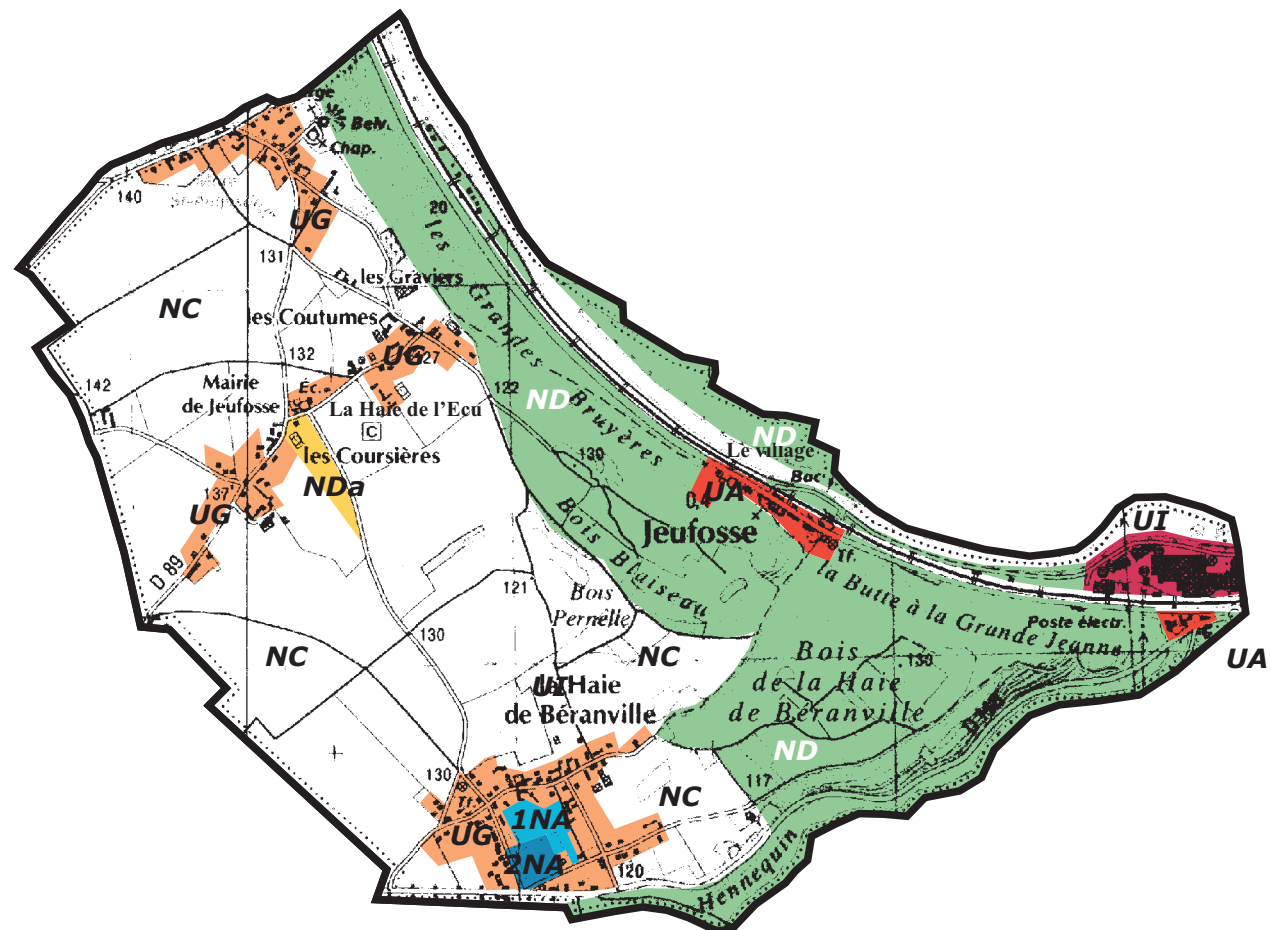
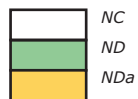
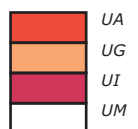
Les hameaux sont aujourd'hui peu denses et présentent d'importants potentiels de densification.

- Notre-Dame de la Mer : 7,7 ha d'espace bâti pour 30 logements soit 3,9 logements à l'hectare
- Les Coursières et la Haie de l'Ecu : 6 ha pour 18 logements soit 3 logements à l'hectare
- Les Coutumes : 10,4 ha d'espace bâti pour 19 logements soit 1,8 logements à l'hectare
- La Grosse Borne : 1,6 ha d'espace bâti pour 5 logements soit 3,1 logements à l'hectare
- La Haie de Béranville : 21 ha d'espace bâti pour 72 logements soit 3,4 logements à l'hectare
- **Total : 46,7 ha pour 144 logements**

# Jeufosse

Plan local d'urbanisme

## Plan d'occupation des sols



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Juin 2017

Nord



Echelle : 1/20 000

0 500 m

## 6. Analyse sociodémographique

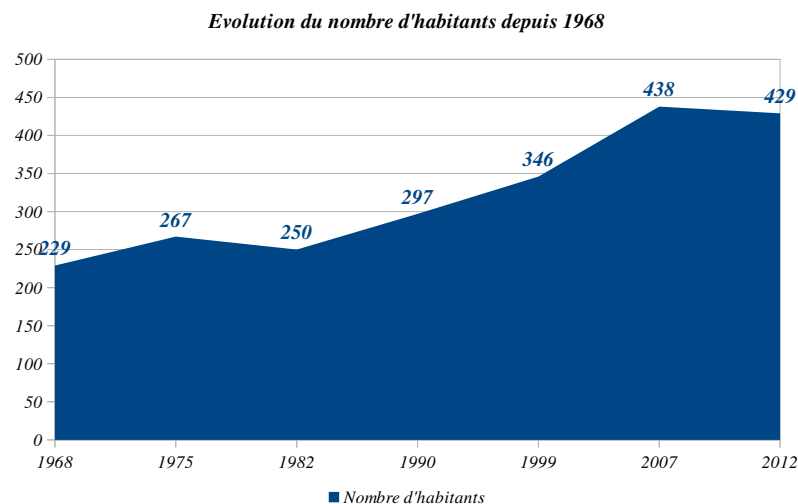
D'après les données de l'INSEE.

Les données concernant l'EPCI correspondent à la CCPIF en 2012 c'est à dire 9 communes.

### 6.1. Population

#### 6.1.1. Évolution démographique depuis 1968

La commune a connu une croissance importante depuis 1968 en doublant sa population.



Graphique 3 : Évolution du nombre d'habitants depuis 1968

Toutefois, on constate une légère baisse de la croissance entre 1975 et 1982 avec une perte de 17 habitants et un pic de croissance entre 1990 et 2007 avec 141 habitants en plus.

Depuis 2007, on observe une stagnation avec une perte de seulement 9 habitants.

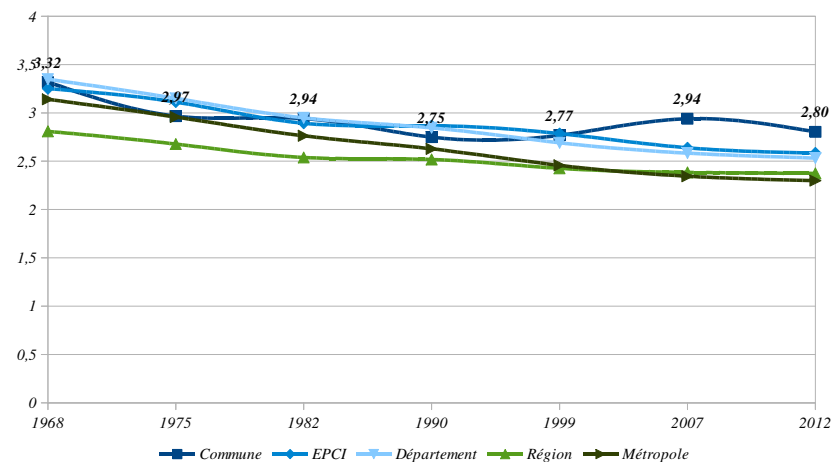
Avec 429 habitants en 2012, Jeufosse est l'une des communes les moins peuplées de la Communauté de Communes des Portes de l'Île-de-France, ses habitants représentant 2,81 % de la population de la CCPIF.

**Jeufosse** / plan local d'urbanisme / rapport de présentation

Des années 1980 à 2007, la population croît en même temps que les hameaux se développent.

#### 6.1.2. Desserrement des ménages

Depuis 2007, le nombre de personnes composant un ménage est relativement stable et élevé par rapport aux territoires de comparaison.



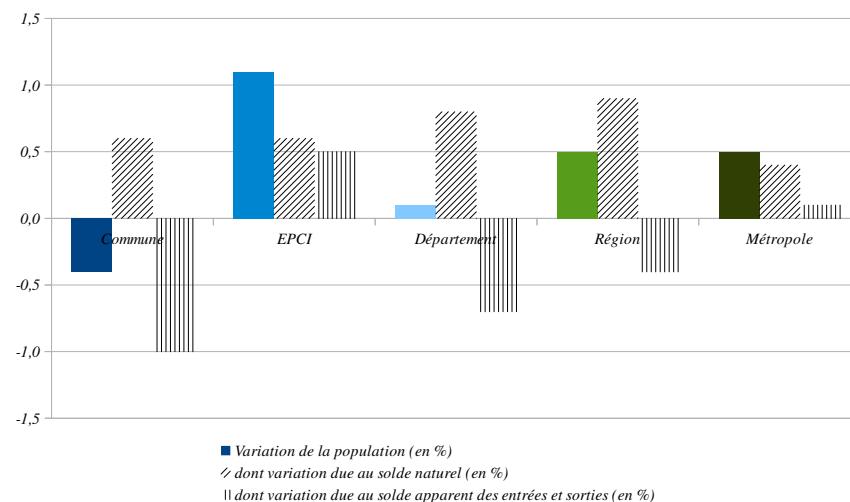
Graphique 4 : Évolution du nombre d'habitants par résidence principale

L'évolution du mode de vie et l'allongement de la durée de la vie conduisent à voir le nombre d'habitants par résidence principale diminuer : ce phénomène se nomme le desserrement des ménages. Le desserrement des ménage n'est pas encore très marqué à Jeufosse mais c'est une tendance observées partout en France.

*Perspectives : si l'on considère que dans les années à venir, la fécondité se maintient au même niveau tandis que l'espérance de vie continue de s'allonger, le desserrement des ménages devrait se poursuivre, et le nombre d'habitants par logement devrait continuer à diminuer.*

### 6.1.3. Taux de croissance

La population communale a diminué de 9 habitants sur la période 2007-2012. Pour analyser ce phénomène on calcule le taux de croissance<sup>14</sup>.



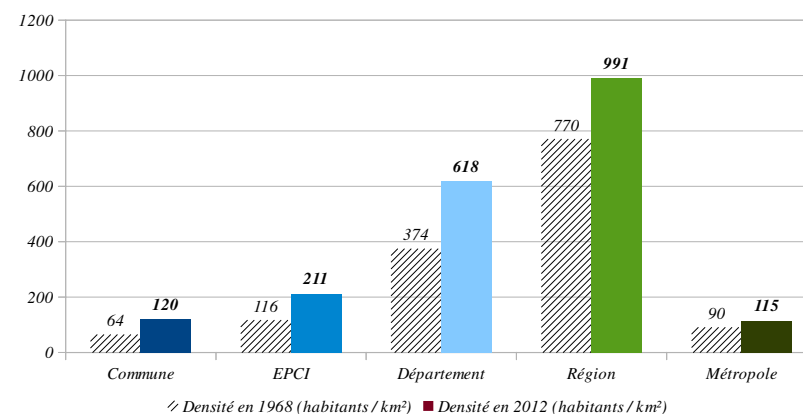
Graphique 5 : Taux de croissance observé sur la période 2007-2012

Sur le territoire communautaire, on observe des valeurs positives et légèrement plus marquées pour le solde naturel par rapport au solde migratoire. Jeufosse ne reflète pas les dynamiques démographiques de l'intercommunalité, avec un solde migratoire déficitaire à - 0,1 %. En revanche le département des Yvelines et l'Île-de-France dans son ensemble connaissent des dynamiques contradictoires, où le solde naturel positif compense largement le solde migratoire déficitaire.

### 6.1.4. Densité

La CCPIF est un territoire très peu dense par rapport à l'ensemble du territoire des Yvelines et de la région Île-de-France. Jeufosse présente une densité moitié moindre que celle du territoire communautaire, comparable à celle de la France métropolitaine. Si la densification a été importante sur le territoire communal (64 hab/km<sup>2</sup> en 1968 à 120 hab/km<sup>2</sup> en 2012), la densification de la commune n'a rien de spectaculaire.

Graphique 6 : Évolution de la densité des habitants entre 1968 et 2012



Jeufosse a connu une urbanisation raisonnable car toutes les possibilités de construire offertes par le POS n'ont pas été utilisées.

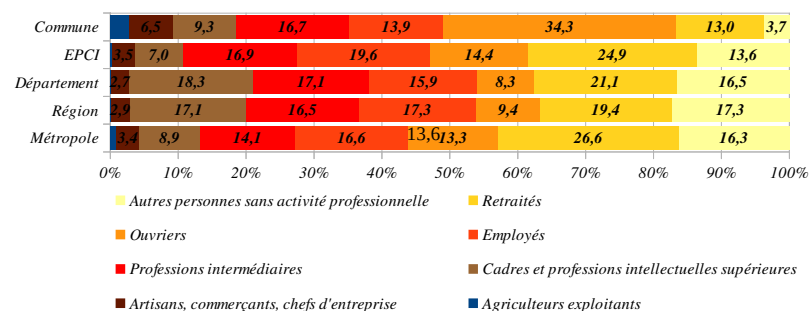
<sup>14</sup>Part des habitants gagnés ou perdus en moyenne par an sur la période considérée

### 6.1.5. Catégories socio-professionnelles

L'INSEE ne publie pas les données concernant les catégories socioprofessionnelles à l'échelle communale afin de préserver le secret statistique<sup>15</sup>.

Toutes les catégories socio-professionnelles sont représentées et la commune a un nombre très important d'ouvriers représentés à 34,3 % contre seulement 14,4 % dans la CCPIF et 8,3 % à l'échelle départementale.

La CCPIF compte des proportions plus élevées de professions intermédiaires et d'ouvriers que l'ensemble des Yvelines. En revanche, la part de cadres et professions intellectuelles supérieures est nettement moins importante (7 % contre 18,3 %).



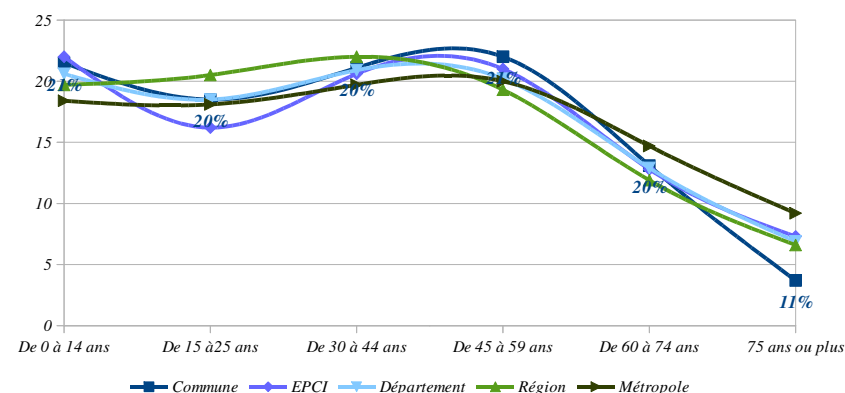
Graphique 7: Catégories socio-professionnelles

<sup>15</sup> Les règles du secret statistique interdisent la publication de données qui permettraient une identification indirecte des répondants et de leur réponse, concept appelé « impossibilité d'identification ». Ces règles limitent la finesse des informations au niveau de la diffusion. Dans la pratique, on considère que le secret statistique est respecté si la connaissance d'une caractéristique pour un individu ne peut pas entraîner la connaissance d'une autre caractéristique avec laquelle elle est croisée dans un tableau. Par exemple, si un tableau donne la répartition par âge et situation matrimoniale et que les personnes d'un certain âge (par exemple 50 à 59 ans) ont toutes le même état matrimonial (par exemple, divorcées), le secret statistique n'est plus respecté dans ce tableau, et ce dernier n'est donc pas diffusable. En effet, si l'on sait par ailleurs que quelqu'un a entre 50 et 59 ans, le tableau nous informe que cette personne est divorcée, et ceci même s'il y a plusieurs personnes dans la case qui croise les modalités « 50 à 59 ans » et « divorcé ».

### 6.1.6. Répartition par âge

La population communale est nettement plus âgée que la moyenne de la CCPIF et même des territoires de référence. La part des 0 à 44 ans est bien représentée. La tranche d'âge des 45 à 59 ans est majoritaire. Les personnes plus âgées sont quant à elles plus faiblement représentées, la part des plus de 75 ans étant nettement inférieure aux moyennes de l'EPCI, du département ou de la région.

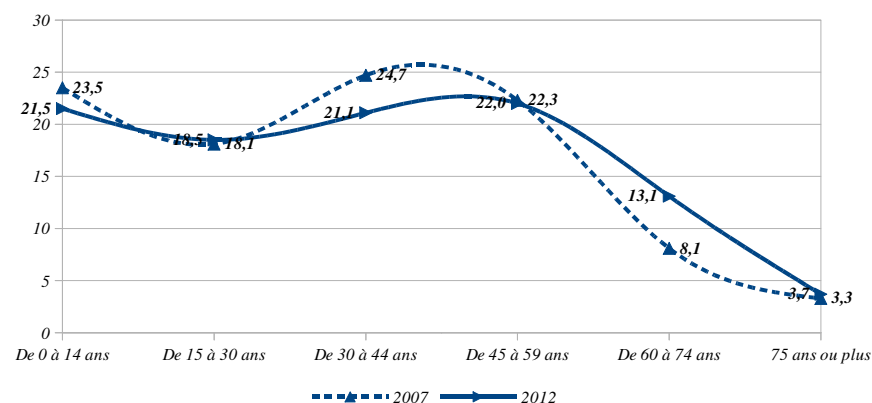
Graphique 8 : Répartition de la population par grandes tranches d'âges



### 6.1.7. Évolution de la répartition par tranche d'âge

Entre 2007 et 2012, on observe que la répartition par tranche d'âge a peu évolué. Toutefois, les écarts se sont creusés et la part des 30-44 ans s'est nettement amoindrie au profit des tranches d'âge supérieures qui se sont toutes renforcées.

Graphique 9: Évolution de la répartition par tranche d'âge sur la période 2007 - 2012



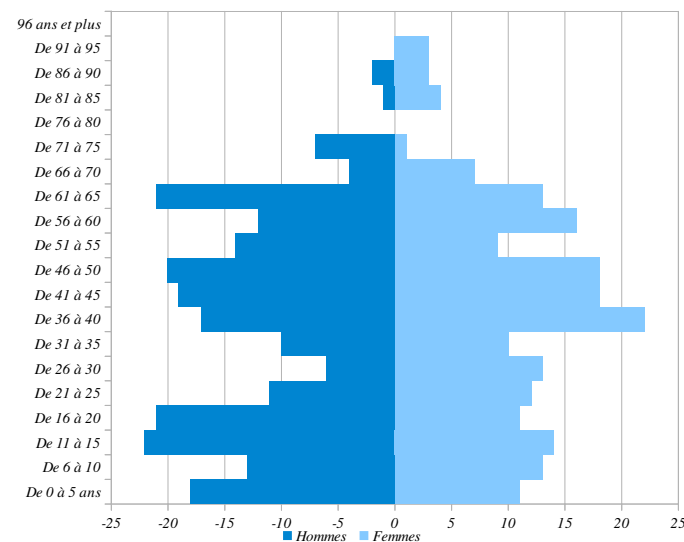
La part des moins de 44 ans a globalement diminué tandis que celle des plus de 45 ans a augmenté de manière significative entre 2007 et 2012.

Une explication à ce phénomène tient du ralentissement du nombre de programmes de construction : moins de jeunes actifs viennent s'établir dans la commune qui voit alors la répartition de sa population devenir plus homogène (et donc plus vieille). Les adultes en âge d'avoir des enfants vont être moins nombreux, ce qui devrait accélérer le vieillissement de la population.

### 6.1.8. Pyramide des âges

Les populations jeunes sont très fortement représentées avec toutefois une faible représentation de la tranche des 26 à 35 ans.

Dans les prochaines années, la part des personnes âgées devrait augmenter de manière importante.



Graphique 13 :Pyramide des âges en 2012

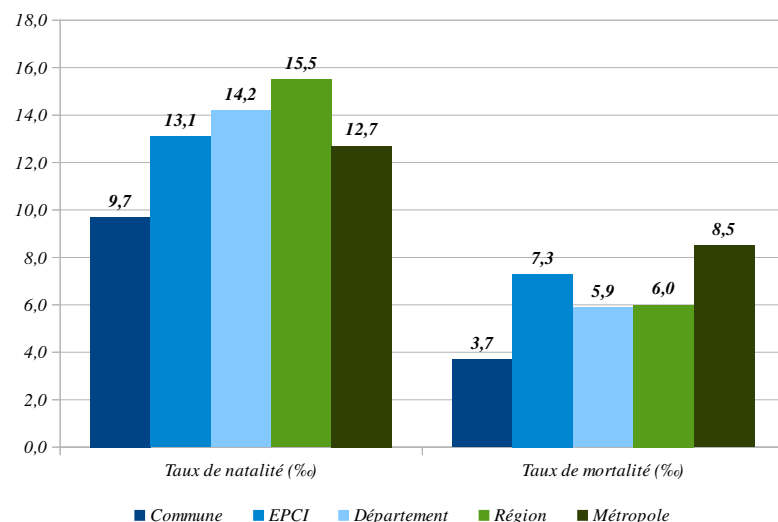
### 6.1.9. Indicateurs démographiques

Le taux de natalité est nettement inférieur dans la commune que dans la CCPIF, le département, la région et la France métropolitaine.

Quant au taux de mortalité, il est nettement inférieur aux valeurs observées dans les territoires de comparaison, ce qui confirme peut-être la sous-représentation des personnes âgées dans la population. Mais dans les prochaines années, la part des personnes âgées augmentera fortement.

### Taux de natalité-mortalité de 2007 à 2012

|                       | Commune | EPCI | Département | Région | Métropole |
|-----------------------|---------|------|-------------|--------|-----------|
| Taux de natalité (‰)  | 9,7     | 13,1 | 14,2        | 15,5   | 12,7      |
| Taux de mortalité (‰) | 3,7     | 7,3  | 5,9         | 6,0    | 8,5       |

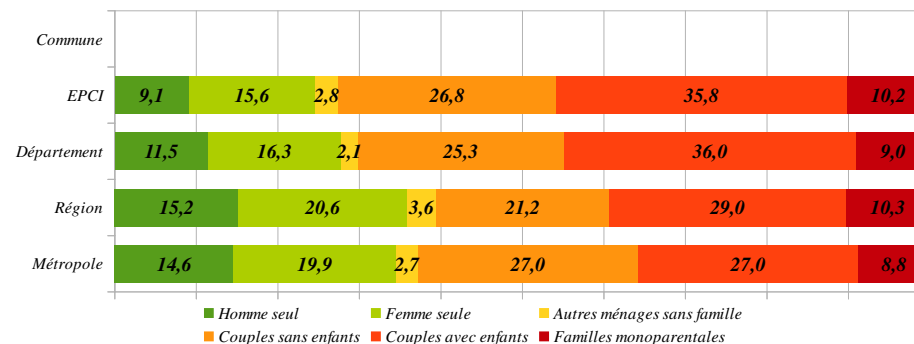


Graphique 14 : Taux de natalité et de mortalité entre 2006 et 2012

### 6.1.10. Composition des ménages

L'INSEE ne livre pas les données concernant la composition des ménages à l'échelle communale. Toutefois, on peut remarquer que la part des familles est plus importante que dans les territoires de comparaison. On remarque aussi que le taux de familles monoparentales est similaire aux taux départementaux et régionaux.

La part des familles avec enfant aura tendance à s'estomper dans les années à venir, la part des personnes isolées augmentera fortement avec le vieillissement des habitants.



### 6.1.11. Niveau de vie des ménages

Le niveau de revenu des habitants de Jeufosse est assez élevé, au regard de la population francilienne. La médiane du revenu disponible par unité de consommation est de 23 069 euros. Au sein de la région Île-de-France, les Yvelines font figure de territoire privilégié, où se concentrent des familles aisées. Pour des raisons de secret statistique, la part de foyers non imposables dans la commune n'est pas disponible.

Dans le même registre, on peut noter que dans la commune, 94,1 % des ménages sont motorisés, (31,6 % des ménages possèdent une voiture et 62,5 % des ménages possèdent deux voitures ou plus en 2012). Ces taux sont globalement plus élevés qu'à l'échelle intercommunale (43,3 % et 46 %) et qu'à l'échelle départementale (49,5 % et 35,8 %).

Les chiffres concernant la commune sont globalement similaires entre les deux derniers recensements (95,1 % des ménages étaient motorisés en 2007 et 61,5 % de ménages possèdent deux voitures ou plus en 2007).

### 6.1.12. Précarité

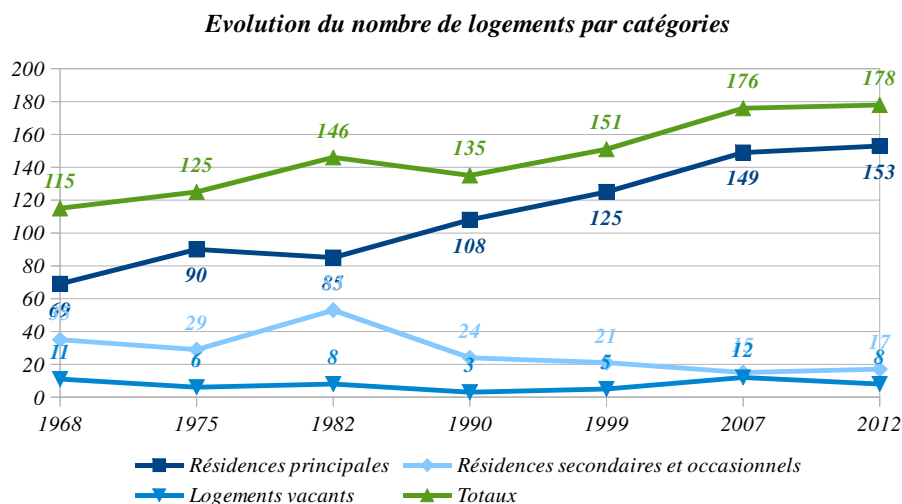
La commune ne compte aucun bénéficiaire de l'aide départementale pour la restauration scolaire.

La mairie ne fournit pas, de manière exceptionnelle, une aide aux impayés d'énergie.

## 6.2. L'habitat et le logement

### 6.2.1. Évolution du parc de logements

Dans la commune, le parc de logements est en constante augmentation, même si la tendance est à une croissance légèrement moins rapide depuis 2007.



Graphique 15 : Évolution du parc de logements de 1968 à 2012

La part des résidences secondaires ou occasionnelles reste assez importante (9,55 %). Ces résidences secondaires recensées dans la commune sont souvent détenues par des Parisiens qui viennent y passer le week end.

La part des logements vacants est normale (4,49 % en 2012), et légèrement en baisse depuis 2007 (6,74 % en 2007).

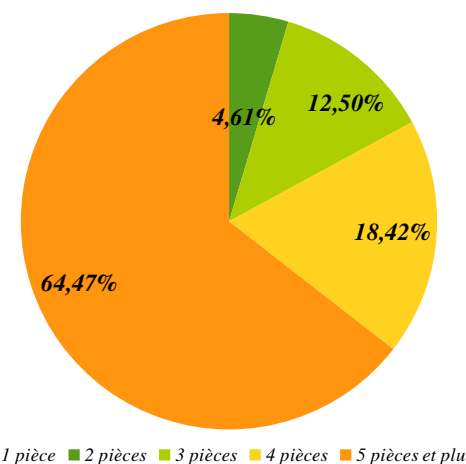
### 6.2.2. Taille des résidences principales

Le parc de logements de la commune montre un net déséquilibre en faveur des grands logements. Les 5 pièces et plus composent les deux tiers du parc de résidences principales.

Parmi les résidences principales recensées en 2012, 94 % sont des maisons (de 5,2 pièces en moyenne) et 6 % sont des appartements (de 3,5 pièces en moyenne).

Ces chiffres n'ont guère évolué entre 2006 et 2012. La taille moyenne des résidences principales est de 5,1 pièces.

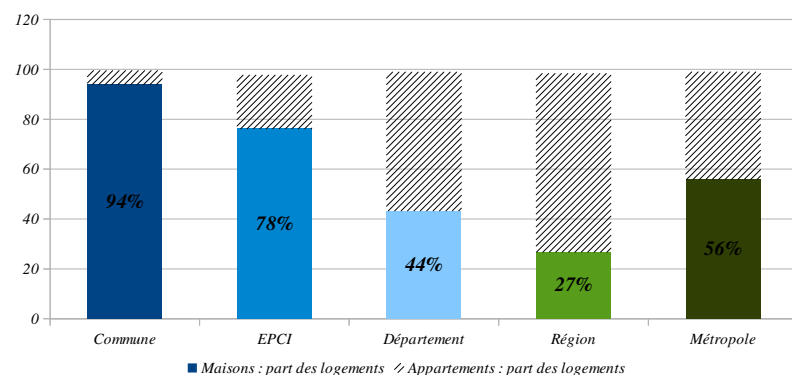
Les petits logements sont en nombre insuffisant pour permettre à toutes les catégories de populations de se loger facilement.



Graphique 16 : Répartition des résidences principales en fonction du nombre de pièces en 2012

### 6.2.3. Maisons et appartements

Dans la commune, la proportion de maisons est majoritaire, ce qui n'est pas représentatif d'un territoire urbain, mais plutôt d'un territoire très rural.

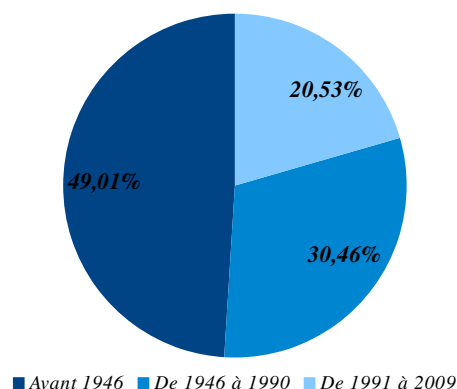


Graphique 17: Part des maisons et appartements en 2012

### 6.2.4. Âge des logements

Près de la moitié des résidences principales de la commune ont été construites avant la Seconde Guerre Mondiale. La commune a donc un patrimoine bâti assez ancien.

Période d'achèvement des résidences principales



Graphique 18 : Période d'achèvement des résidences principales en 2012

### 6.2.5. Ancienneté de l'emménagement

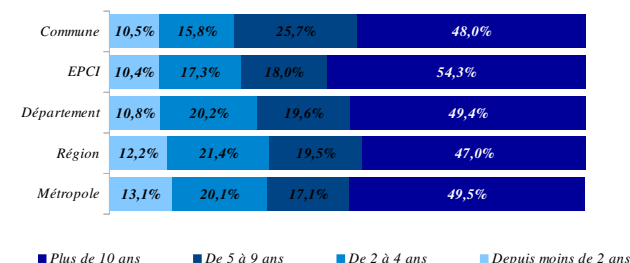
On observe sur le territoire une assez faible mobilité. 48 % des ménages habitent la commune depuis plus de 10 ans (dans le département, ce chiffre s'élève à 49,4 % ce qui est quasiment similaire).

À l'inverse, seulement 10,5 % des ménages résident dans la commune depuis moins de 2 ans, alors qu'ils représentent 13,2% des ménages en France métropolitaine.

Ancienneté d'emménagement dans la RP

|                       | Métropole | Région | Département | EPCI  | Commune |
|-----------------------|-----------|--------|-------------|-------|---------|
| Depuis moins de 2 ans | 13,1%     | 12,2%  | 10,8%       | 10,4% | 10,5%   |
| De 2 à 4 ans          | 20,1%     | 21,4%  | 20,2%       | 17,3% | 15,8%   |
| De 5 à 9 ans          | 17,1%     | 19,5%  | 19,6%       | 18,0% | 25,7%   |
| Plus de 10 ans        | 49,5%     | 47,0%  | 49,4%       | 54,3% | 48,0%   |

Ancienneté de l'emménagement dans la résidence principale en 2012

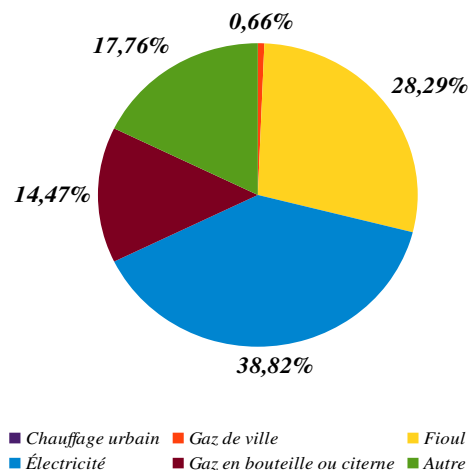


Graphique 19: Ancienneté de l'emménagement dans la résidence principale en 2012

### 6.2.6. Confort, précarité énergétique

La plupart des résidences principales sont chauffées au fioul (28,3 %) et par un chauffage « tout électrique » (38,9 %).

Le parc de logements vieillissant implique un enjeu important en terme de réhabilitation énergétique du territoire.



Graphique 20 : Combustible principal dans les résidences principales en 2012

### 6.2.7. Rythme de construction

Selon les données recueillies par la mairie, pas moins de 16 logements ont été créés au cours des 10 dernières années. Plus de la moitié d'entre eux l'ont été dans des bâtiments existants dont la fonction a changé.

|                                    | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Logements neufs                    | -    | -    | 3    | -    | 1    | 3    | -    | -    | -    | -    |
| Logements créés dans bâti existant | -    | -    | 1    | -    | -    | -    | -    | 2    | 1    | -    |

### 6.2.8. Le parc social

En 2012, aucune des résidences principales de Jeufosse n'est considérée comme logement social.

Toutefois la commune est propriétaire d'un logement locatif qui pourraient facilement être conventionné auprès d'un organisme HLM.

### 6.2.9. Précarité dans le parc privé

La commune ne recense pas de propriétaires en situation de précarité.

### 6.2.10. Accueil des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de 2013 ne prévoit rien de particulier sur le territoire de Jeufosse. En tout état de cause, il s'agit d'une compétence communautaire. Une aire d'accueil d'une vingtaine de places a été créée à Freneuse.

### 6.2.11. Formule de calcul du « point mort »

L'évaluation du point-mort, notion utilisée par l'INSEE, sert à estimer le nombre de logements à construire sur un territoire chaque année de façon à maintenir le volume de sa population, à compenser le desserrement des ménages, à renouveler une partie de son parc et à assurer une bonne fluidité des parcours résidentiels.

Le point mort se base sur une observation empirique : pour une commune de 400 habitants, il faut créer environ 1 logement par an pour maintenir la population à un niveau stable.

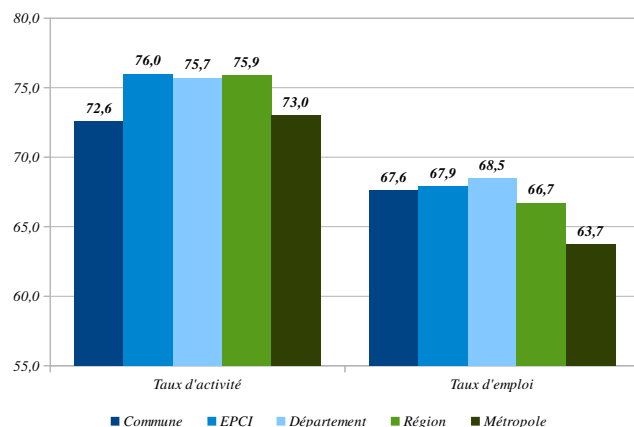
Pour Jeufosse, on estime qu'il sera nécessaire de créer environ 15 nouveaux logements en résidence principale sur la durée prévue pour le PLU (15 ans) pour maintenir la population à un niveau stable, soit un rythme de construction moyen de 1 logement par an. Cette donnée sera reportée dans les scénarios de prospective.

## 6.3. Emploi, éducation, insertion

### 6.3.1. Taux d'activité et d'emploi

Les taux d'activité<sup>16</sup> (72,6 %) et d'emploi<sup>17</sup> (67,6 %) de la commune sont légèrement moins favorables que les taux observés dans la CCPIF (76 % et 67,9 %) mais reste élevé. Cela s'explique également par la proximité de la commune avec d'importants bassins d'emploi (Vernon, Mantes, Paris...) dans deux régions différentes (Haute-Normandie et Île-de-France).

| Taux d'activité et d'emploi en 2012 | EMP-T2  |      |             |        |           |
|-------------------------------------|---------|------|-------------|--------|-----------|
|                                     | Commune | EPCI | Département | Région | Métropole |
| Taux d'activité                     | 72,6    | 76,0 | 75,7        | 75,9   | 73,0      |
| Taux d'emploi                       | 67,6    | 67,9 | 68,5        | 66,7   | 63,7      |



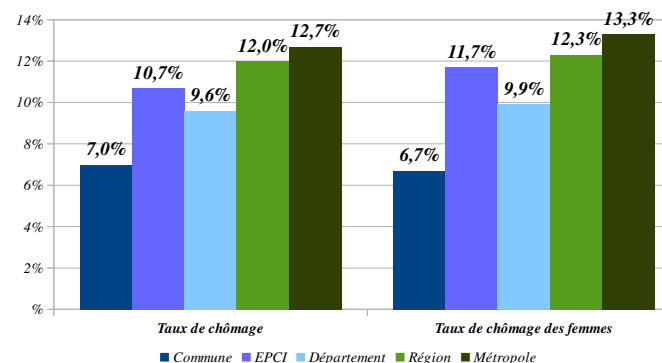
Graphique 21 : Taux d'activité et d'emploi

<sup>16</sup> Le taux d'activité est le rapport de la population active occupée et inoccupée par rapport à la population âgée de 15 à 65 ans.

<sup>17</sup> Le taux d'emploi est le rapport de la population active occupée par rapport à la population âgée de 15 à 65 ans. Le taux d'emploi reflète la capacité d'une économie à utiliser ses ressources en main d'œuvre.

### 6.3.2. Taux de chômage

Avec 67,6 % de la population active ayant un emploi et un taux de chômage de 7 % en 2012, la commune bénéficie d'un contexte privilégié par rapport aux territoires de référence, hormis la CCPIF où ces indicateurs sont très légèrement plus favorables. Le taux de chômage des femmes est légèrement moins élevé (6,7 %) par rapport à celui des hommes (7,3 %) mais reste faible par rapport à l'Île-de-France ou la France métropolitaine.



Graphique 22 : Taux de chômage

En 2012, l'indicateur de concentration d'emploi<sup>18</sup> sur le territoire des Yvelines est de 84,4 %, mais n'est que de 22,9 % pour la commune (44,5 % dans la CCPIF). Cette valeur est légèrement en baisse dans la commune (23,5 % en 2007) ce qui se constate également à l'échelle du département (85,2 % en 2007).

### 6.3.3. La population active

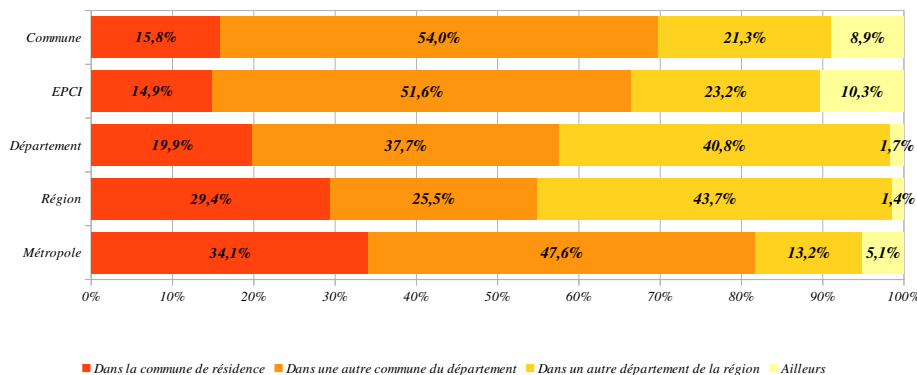
La part des actifs ayant un emploi dans la commune est quasiment similaire à la part observée dans la CCPIF (67,6 % contre 67,9 %). Elle est quelque peu inférieure à la part observée à l'échelle du département (68,5 %), et supérieure à la part observée à l'échelle de la région et de la métropole. La part locale des actifs au chômage est plus faible de 4 points que la part régionale et métropolitaine.

<sup>18</sup> L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

### 6.3.4. Migrations pendulaires

Les actifs de Jeufosse sont assez peu nombreux à travailler dans leur commune de résidence (15,8 %). La plupart d'entre eux travaillent dans une autre commune du département (54,0 %), et ne sont que 21,3 % à se déplacer dans un autre département de la région. Ils sont que 8,9 % à travailler dans une autre région, alors que la commune est très proche de la Normandie et de la région Centre-Val-de-Loire.

Lieu de travail des actifs de 15 ans et plus ayant un emploi en 2011



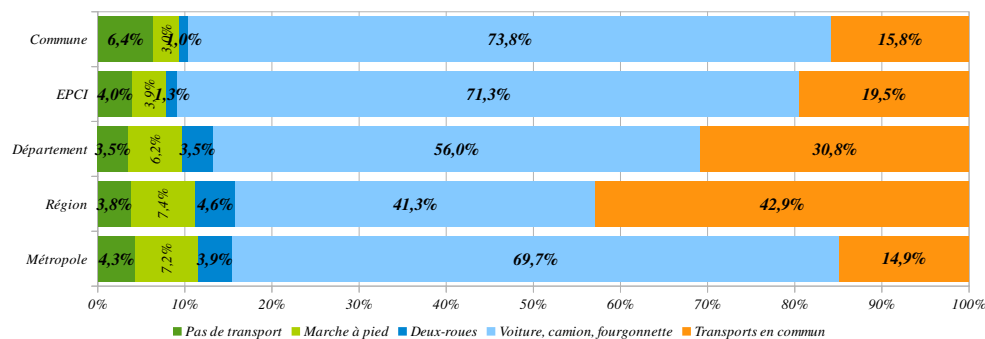
Graphique 23 : Lieu de travail des actifs de 15 ans et plus ayant un emploi en 2012

Selon les élus, de nombreux arrivants dans la commune viennent de territoires d'Île-de-France plus urbains et continuent souvent d'y travailler. Ils viennent chercher dans la CCPIF un cadre de vie authentique et des prix de l'immobilier moins élevés.

### 6.3.5. Moyens de transport

Les moyens de transports utilisés par les actifs pour se rendre à leur travail est très majoritairement la voiture (73,8 %). Mais la part de ceux utilisant les transports en commun (15,8 %) est assez importante sans doute du fait de l'existence de lignes de bus intéressantes desservant des bassins d'emplois importants et, entre autres, les gares de Bréval, Vernon et Bonnières.

En revanche, la part des actifs habitant la commune se rendant à leur travail à pied ou en deux roues est très faible alors que ces modes de déplacements doux représentent toujours 9,7 % des déplacements domicile-travail dans le département et 10,9 % en Île-de-France et 11,1 % en France Métropolitaine.



Graphique 24 : Mode de transport entre le domicile et le lieu de travail en 2012

D'ici 7 ans, une nouvelle ligne de RER devrait permettre de relier Mantes-la-Jolie à La Défense en 20 minutes, ce qui devrait avoir des conséquences sur le développement du Mantois.

### **6.3.6. Les entreprises**

En 2012, on dénombre 31 établissements actifs dans la commune dont 28 entreprises. Au niveau communal, 57,1 % des entreprises sont des services de proximité (commerces, transports, services divers).

Pour l'INSEE, l'usine Iton Seine est recensée sur la commune de Bonnières. Cette usine, située à cheval sur Jeufosse et Bonnières, offre 235 emplois en 2015.

### **6.3.7. Accueil des publics spécifiques**

#### Accueil de la petite enfance

Il y a une garderie gérée par la mairie et accueillant les enfants scolarisés à l'école communale.

#### Accueil des jeunes et adolescents

Il existe l'Association Sport et Loisirs.

## **7. Conclusion du diagnostic**

### **7.1. Enjeux environnementaux**

L'analyse du territoire communal dans ses dimensions environnementales, paysagères, socio-démographiques et économiques a permis de faire émerger différents enjeux environnementaux. Pour une meilleure prise en compte de ces enjeux dans le projet communal, ils sont hiérarchisés.

#### **7.1.1. Atouts du territoire**

Le territoire communal offre des éléments d'une grande richesse tant sur le plan biologique que sur le plan paysager, avec entre autres la présence du site classé Giverny-Claude Monet, de la zone Natura 2000 des Coteaux et Boucles de la Seine, mais également de la forêt de Jeufosse et quatre inventaires de ZNIEFF (type 1 : Ravin de la Roquette, type 1 : Coteaux de Port-Villez à Jeufosse, type 2 : Bois de Port-Villez à Jeufosse, type 2 : Plateau entre Blaru et Jeufosse).

Sur le plan économique, le territoire bénéficie de l'implantation de l'usine Iton Seine, à cheval sur Jeufosse et Bonnières, qui a une activité pérenne, fournit 235 emplois, et source de revenus pour la commune.

Des équipements publics attractifs et modernes (école, garderie, city stade...) sont regroupés au centre du plateau, à la Haie de l'Ecu et le réseau d'assainissement collectif dessert quasiment l'ensemble du territoire communal.

#### **7.1.2. Handicaps**

Jeufosse subit des contraintes fortes liées au risque d'inondation par débordement de la Seine.

La station d'épuration de Freneuse doit être mise aux normes avant de pouvoir accueillir les effluents produits à Jeufosse.

On observe une forte coupure entre le village situé en contrebas des coteaux et les hameaux. La centralité s'est déplacée sur le plateau, laissant dans le village un paysage bâti peu valorisé et dépourvu d'une réelle attractivité.

Enfin, l'école communale est en perte de vitesse avec un nombre d'élèves instable.

#### **7.1.3. Enjeux majeurs**

Il s'agit d'abord de :

- Ralentir la consommation d'espaces agricoles.
- Accueillir des familles avec enfants afin de pérenniser l'école.
- Intégrer le risque d'inondation au document d'urbanisme.
- Valoriser le patrimoine existant, équilibrer la préservation de l'environnement avec le développement modéré de la commune souhaité par les élus afin d'impacter le moins possible le paysage agricole et naturel et la biodiversité locale.
- Maîtriser les rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel.
- Accompagner les projets de l'usine Iton Seine.

#### **7.1.4. Enjeux secondaires**

Il s'agira ensuite de :

- Permettre le renouvellement urbain du site de l'ancienne laiterie du village.
- Limiter les déplacements automobiles en favorisant les liaisons douces.
- Permettre le développement des activités agricoles et commerciales.

## 7.2. Perspectives de développement

Pour évaluer le nombre de logements à créer dans la commune d'ici 15 ans, plusieurs hypothèses de développement sont proposées. Il s'agit de scénarios théoriques, destinés à alimenter la réflexion et à aider les élus dans leurs prises de décisions.

### 7.2.1. Formule de calcul du « point mort »

L'évaluation du point-mort, notion utilisée par l'INSEE, sert à estimer le nombre de logements à construire sur un territoire chaque année de façon à maintenir le volume de sa population, à compenser le desserrement des ménages, à renouveler une partie de son parc et à assurer une bonne fluidité des parcours résidentiels.

Le point mort se base sur une observation empirique : pour une commune de 400 habitants, il faut créer environ 1 logement par an pour maintenir la population à un niveau stable.

À Jeufosse, en première approche, on estime qu'il sera nécessaire de créer environ 15 nouveaux logements en résidence principale sur la durée prévue pour le PLU (15 ans) pour maintenir la population à un niveau stable, soit un rythme de construction moyen de 1 logement par an.

### 7.2.2. Scénarios de croissance démographique

La méthode de travail utilisée pour simuler l'évolution de la commune compare des scénarios théoriques (n°1, n°2 et n°3). Les élus affinent leurs intentions en modifiant certains paramètres tels que le rythme de croissance souhaité ou la densité.

| Scénarios                                                | n° 1        | n° 2        | n° 3        | n° 4        | n° 5        | n° 6        |           |
|----------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| <b>Objectif du PLU</b>                                   | <b>15</b>   | <b>15</b>   | <b>15</b>   | <b>15</b>   | <b>15</b>   | <b>15</b>   | ans       |
| Nombre d'habitants en 2012                               | 429         | 429         | 429         | 429         | 429         | 429         | habitants |
| Nombre de résidences principales en 2012                 | 153         | 153         | 153         | 153         | 153         | 153         | logements |
| D'où taille des ménages en 2012 :                        | 2,80        | 2,80        | 2,80        | 2,80        | 2,80        | 2,80        | hab/log.  |
| <b>Estimation du point-mort</b>                          |             |             |             |             |             |             |           |
| Rythme de construction pour stabiliser le nb d'habitants | 1,00        | 1,00        | 1,00        | 1,00        | 1,00        | 1,00        | RP par an |
| soit sur la durée du PLU :                               | 15          | 15          | 15          | 15          | 15          | 15          | log       |
| <b>Croissance souhaitée</b>                              | <b>0,30</b> | <b>0,66</b> | <b>1,39</b> | <b>0,66</b> | <b>0,80</b> | <b>1,40</b> | % par an  |
| Nombre d'habitants supplémentaires à terme               | 20          | 42          | 90          | 42          | 51          | 90          | habitants |
| Logements nécessaires pour loger cette population        | 7           | 15          | 32          | 15          | 18          | 32          | log       |
| Projection : population à terme                          | 449         | 471         | 519         | 471         | 480         | 519         | hab.      |
| <b>Nombre de résidences principales à créer</b>          | <b>21</b>   | <b>30</b>   | <b>47</b>   | <b>30</b>   | <b>33</b>   | <b>47</b>   | log.      |
| D'où rythme de construction souhaité                     | <b>1,40</b> | 2,01        | 3,13        | 2,01        | 2,22        | 3,14        | log/an    |
| <b>Logements sociaux</b>                                 |             |             |             |             |             |             |           |
| Objectif à l'échéance du PLU                             | <b>0</b>    | <b>5</b>    | <b>25</b>   | <b>2</b>    | <b>2</b>    | <b>2</b>    | %         |
| Nombre total de logements à terme                        | 174         | 183         | <b>200</b>  | 183         | 186         | 200         | RP        |
| Nombre de logements sociaux                              | 0           | 9           | 50          | 4           | 4           | 4           | log. Soc. |
| <b>Besoins en surfaces urbanisables</b>                  |             |             |             |             |             |             |           |
| Densité préconisée                                       | 7           | <b>35</b>   | <b>35</b>   | <b>20</b>   | <b>20</b>   | <b>20</b>   | log/ha.   |
| D'où estimation des besoins fonciers (net)               | <b>3,00</b> | <b>0,86</b> | <b>1,34</b> | <b>1,51</b> | <b>1,67</b> | <b>2,36</b> | ha        |

### Scénario 1 : « fil de l'eau »

Le scénario fil de l'eau reprend les variables observées sur une période récente, soit le rythme de construction récent estimé à 1,4 logements par an.

Dans ce scénario, ce sont au total 21 nouveaux logements qui seraient créés. 15 d'entre eux pour compenser le desserrement des ménages (point mort vu plus haut) et 6 logements nouveaux permettant d'accueillir les nouveaux arrivants, soit environ 20 habitants supplémentaires à terme et un taux de croissance annuel de 0,3 %. Dans ce scénario, la part des logements sociaux resterait nulle.

Avec une densité de 7 logements par hectare, soit la densité actuelle moyenne dans les espaces d'habitat de Jeufosse, il faudrait 3 hectares de terrains constructibles pour réaliser ce scénario, ce qui n'est pas compatible avec les règles nationales et régionales en vigueur en 2017.

### **Scénario 2 : « Suivant le SDRIF »**

Dans ce scénario, on fixe le taux de croissance de la population à 0,66 %, car cette valeur est issue du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) (qui demande 10 % de croissance à 15 ans).

Cette valeur ferait augmenter la population de 42 habitants soit un total de 471 habitants.

En se basant sur les chiffres 2012 de la population des ménages, ces nouveaux habitants, se répartiraient dans 15 logements. Pour tenir compte du point mort, il faudrait alors créer au total 30 résidences principales soit environ 2 logements par an.

Ce scénario envisage également la création d'un petit parc de logements sociaux, à hauteur de 5% de la part totale des logements, ce qui correspond donc à 9 logements sociaux sur un total de 183 résidences principales, pour se placer dans le sillage des orientations du SDRIF, qui vise un taux de 30 % de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales à l'horizon 2030.

En ce qui concerne les besoins en surface urbanisables, 0,86 hectares de terrains seraient nécessaires, avec une densité de 35 logements par hectare, soit la densité préconisée par le SDRIF pour les terrains agricoles ouverts à l'urbanisation. Ce scénario consomme de trois à quatre fois moins de foncier que le premier.

Le rythme de croissance proposé dans ce scénario semble convenir mais la densité proposée n'est pas adaptée au tissu urbain de Jeufosse.

### **Scénario 3 : « Suivant la loi SRU »**

Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains impose pour certaines communes des obligations en termes de construction de logements sociaux pour les territoires « tendus » sur le plan foncier et en termes de nombre de logements. Ce n'est pas le cas de Jeufosse mais ce scénario sert à se rendre compte de ce que cela donnerait si la loi évoluait en ce sens.

Ce scénario est destiné à observer l'impact que pourrait avoir l'application d'un taux élevé de logements sociaux dans la commune, suivant une croissance de 1,39 % par an.

Dans ce scénario, Jeufosse gagnerait 90 nouveaux habitants à horizon 2030. Il faudrait alors créer 15 logements pour compenser le desserrement des ménages et 32 logements pour accueillir les nouveaux arrivants, soit la création 3,13 logement par an.

Atteindre 25 % de logements sociaux comme le préconise la loi revient à créer 50 logements sociaux.

Les besoins fonciers nécessaires à la réalisation de ce scénario sont estimés à 1,34 hectares en respectant toujours la même densité de 35 logements par hectare. Ce scénario est écarté.

### **Scénario 4 : Croissance faible et densité élevée**

La densité de 35 % de logements à l'hectare du SDRIF est adaptable pour les villages. Il s'agit de faire un effort en terme de densité mais nullement de transfigurer le paysage bâti du village. Une densité de 20 logements par hectare serait envisageable.

Selon une croissance des habitants de 0,66 % par an, Jeufosse gagnerait 42 habitants, à loger dans nouveaux 15 logements. Il faudrait également créer 15 logements pour compenser le desserrement des ménages soit au total 30 logements, soit 2 logements par an sur 15 ans.

L'un des objectifs majeurs de la commune est l'accueil de familles avec enfants afin de pérenniser l'existence de l'école. Il sera alors nécessaire de diversifier le parc de logements et de créer des logements à proximité de l'école.

Ce scénario n'a pas semblé assez ambitieux.

### **Scénario 5 : Croissance et densité modérées**

Le scénario précédant est adapté : la croissance proposée est de 0,80 % sur 15 ans avec une densité de 20 logements à l'hectare. Bien que la densité proposée convienne bien à la commune, le scénario est écarté car l'objectif de croissance est trop faible par rapport aux attentes des élus.

### **Scénario 6 : retenu par la commission municipale**

La commission PLU a finalement choisi un objectif de croissance de 1,4 %. La commune accueillerait 90 habitants supplémentaires en 15 ans. Pour compenser le desserrement des ménages et loger les nouveaux arrivants, il faudrait créer 47 logements. Une densité de 20 logements par hectare semble appropriée.

Pour ce faire, il faudrait en théorie mobiliser au moins 2,36 hectares de terrains constructibles (en densification des dents creuses et des terrains déjà bâtis, et en extension).

## **7.3. Principaux enjeux urbains**

Bien que le territoire de Jeufosse reste assez contraint sur le plan environnemental et ne dispose pas d'une desserte ferroviaire, la commune reste attractive, comme le montre l'analyse socio-démographique. La commune a l'avantage d'offrir aux habitants un pôle d'équipements modernes et attractifs au hameau de la Haie de l'Ecu : mairie, école et bibliothèque, salle des fêtes, et city-stade. Le SDRIF désigne les hameaux de Notre-Dame de la Mer, de la Haie de Béranville (plus important en terme de taille et de nombre d'habitants, et accessible rapidement depuis l'A13 par la RD113), et de la Haie de l'Écu (accueillant les équipements) comme des espaces urbains à optimiser. Le village n'est pas évoqué sur la carte de destination générale du SDRIF.

Dans le projet de PLU de Jeufosse, le diagnostic a mis en lumière les atouts et handicaps de la commune et notamment le développement rapide des hameaux au cours des dernières années. Dans les prochaines années, l'accent sera mis sur le développement modéré de certains hameaux d'une offre de logements adaptée aux besoins de la population et à l'amélioration des conditions de déplacement des piétons et de stationnement.

Le village étant soumis à de fortes contraintes, les projets de développement seront essentiellement des projets de renouvellement urbain ou d'aménagement de l'existant.

L'objectif retenu est de pouvoir accueillir **90** habitants supplémentaires au cours des 15 prochaines années et pour loger ces nouveaux habitants, les calculs théoriques déterminent qu'il est nécessaire de construire environ **47** logements sur cette période.

Le choix a été fait de répartir ces nouveaux logements dans plusieurs secteurs, en renforçant la dynamique autour de la Haie de l'Écu, hameau dans lequel sont regroupés les équipements.

### **7.3.1. Village de Jeufosse**

L'église est devenue une habitation. Il n'y a plus d'équipement au village de Jeufosse, bourg originaire, le long de la RD 915. Le dynamisme du village est porté par un unique restaurant situé entre le village et le carrefour des RD 113 et RD 915. Le diagnostic fait état d'un délabrement de nombreux bâtiments et des déplacements peu aisés. Le PLU a donc également pour objectif d'agir sur le paysage bâti et naturel du village, en repensant les déplacements notamment sur les berges de la Seine, et en identifiant des opportunités de renouvellement urbain (ancienne station service, ancienne laiterie...).

En outre, l'usine Iton Seine implantée sur les bords de la Seine et en partie sur la commune et sur Bonnières-sur-Seine participe grandement au dynamisme économique de la commune. Le directeur de l'usine, rencontré lors de la phase de diagnostic, a fait savoir à la mairie qu'il comptait développer le site.

### **7.3.2. La Haie de Béranville**

Ce hameau est le plus grand de la commune. Il ne comprend aucun équipement et se trouve assez éloigné de ces derniers, mais les habitations sont desservies par le réseau d'assainissement et l'accès rapide à l'A13 ou au village de Jeufosse font du hameau un secteur propice au développement urbain, identifié par le SDRIF parmi les espaces urbanisés à optimiser. Il s'agit de permettre un développement modéré, en mobilisant principalement les espaces en dents creuses ou à densifier, qui valorise le cœur vert du hameau, actuellement en friche afin de conserver un cadre de vie rural. Il s'agit également d'optimiser les déplacements vers les équipements.

### **7.3.3. Notre-Dame de la Mer**

Ce hameau identifié par le SDRIF en tant qu'espace urbanisé à optimiser est situé à cheval sur Port-Ville et Jeufosse. Bordé par la forêt à l'est, il s'ouvre sur les espaces agricoles au sud. Ce secteur comprend aussi bien du bâti ancien que du bâti récent. La densité bâtie assez faible, la desserte par le réseau d'assainissement collectif et la proximité avec les équipements situés dans le hameau voisin de la Haie de l'Écu en font un secteur intéressant pour l'accueil de nouveaux logements.

### **7.3.4. La Haie de l'Écu**

Les équipements publics se trouvent rassemblés dans ce hameau identifié par le SDRIF et situé entre les Coursières et les Coutumes. Il s'agit de permettre l'évolution de ces équipements sans occasionner des nuisances pour les riverains et de faciliter l'accès aux équipements par les modes de déplacement doux depuis les hameaux éloignés.

### **7.3.5. Les Gravières et les Coutumes**

Ces hameaux peu denses et desservis par le réseau d'assainissement collectif s'étendent à l'est de la Haie de l'Écu jusqu'à se raccrocher à la lisière de la forêt. Le cimetière est localisé au nord. Des voies carrossables permettent de se rendre dans les hameaux voisins sans difficulté particulière. Un élevage bovin (ICPE) y est implanté. L'enjeu sera de permettre un léger développement sans entraver la ferme, tout en préservant le caractère champêtre du secteur.

### **7.3.6. Les Coursières**

Ce hameau situé à l'ouest de la Haie de l'Écu bénéficie d'une proximité immédiate avec les équipements, toutefois, les constructions étant implantées de chaque côté de la RD89, il est nécessaire de traverser cette dernière pour s'y rendre. La sécurité du piéton n'est donc pas optimale.

## **8. Présentation du projet**

### **8.1. Liste des pièces**

#### **8.1.1. Le rapport de présentation**

Le présent document permet de comprendre les décisions prises par les élus. Ces décisions sont exprimées au travers des autres pièces du PLU. Il comprend un résumé non technique, plusieurs chapitres et des annexes ainsi que de nombreuses illustrations.

#### **8.1.2. Le PADD**

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) présente de manière synthétique les orientations retenues par le conseil municipal. Il est organisé autour de six enjeux permettant de balayer tous les champs en lien avec un projet de PLU.

- Enjeu 1. Protéger et mettre en valeur le paysage
- Enjeu 2. Préserver ou remettre en état les continuités écologiques
- Enjeu 3. Développer la commune
- Enjeu 4. Améliorer le cadre de vie et les déplacements
- Enjeu 5. Préserver l'activité agricole et forestière et mettre en valeur les ressources naturelles
- Enjeu 6. Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances

#### **8.1.3. Les OAP**

Les secteurs à enjeux concernés par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont soumis à des prescriptions portant sur les programmes, les espaces publics et les déplacements, les espaces verts et les aménagements paysagers.

#### **8.1.4. Le règlement**

##### **Règlement graphique : plan de zonage**

Cette partie du PLU sera souvent consultée par les usagers, les professionnels et le service instructeur. Le plan de zonage (règlement graphique) définit trois types de zones :

- Des zones urbaines (U) desservies par les réseaux, où il est possible de construire densément.

- Des zones agricoles (A), où il sera dans certains cas possible de construire des bâtiments agricoles.
- Des zones naturelles (N), consacrées à la protection des sites et du paysage.

Il présente l'ensemble du territoire communal à l'échelle 1/5000 et des détails sur les principaux secteurs à enjeux à l'échelle 1/2000.

##### **Règlement graphique : plan des zones humides**

Un plan séparé représente les zones humides avérées et les zones susceptibles de receler des zones humides, d'après les données issues de la DRIEE d'Île-de-France

##### **Règlement littéral**

Le règlement littéral définit les règles correspondantes aux zones, secteurs et prescriptions définies dans le plan de zonage.

#### **8.1.5. Les annexes**

Cette partie du dossier de PLU reprend des données utiles à l'instruction des autorisations d'urbanisme ou nécessaires à la compréhension du dossier de PLU, et sont susceptibles d'évoluer indépendamment de la volonté de la collectivité :

- plan des servitudes d'utilité publique ;
- fiches des servitudes d'utilité publique ;
- fiches de présentation des sites naturels ;
- plan du réseau d'eau potable (nord) ;
- plan du réseau d'eau potable (sud) ;
- réseau et zonage d'assainissement collectif, extrait du schéma directeur d'assainissement ;
- risque d'exposition au plomb ;
- Aléa « instabilité des fronts rocheux »
- PPRI, notice
- PPRI, plan réglementaire
- PPRI, règlement.

## 9. *Exposé des motifs retenus pour l'élaboration du projet*

### 9.1. *Choix retenus pour établir le PADD*

Le PADD a fait l'objet de deux débats au conseil municipal. Il est organisé autour de 6 enjeux majeurs.

#### 9.1.1. **Enjeu 1 : Protéger et mettre en valeur le paysage**

Ce premier enjeu traduit la volonté des élus de maintenir à Jeufosse un cadre de vie agréable, un environnement paysager exceptionnel. La mise en valeur du paysage concerne tout d'abord la préservation de l'emprise du site classé qui couvre près d'un tiers du territoire communal, essentiellement la forêt, les coteaux, l'île de la Flotte et une partie des hameaux des Coutumes et des Gravières. Ainsi, le projet de PLU ne permet pas le développement de l'urbanisation dans cette emprise hormis les évolutions du bâti existant et les annexes sous certaines conditions. Les élus ont également identifié et choisi de protéger 6 points de vue considérés comme remarquables ainsi que les structures végétales et minérales significatives (dont les bois et bosquets), car celles-ci donnent à Jeufosse son caractère rural. Par ailleurs, la mise en valeur de l'espace public est une orientation forte du PADD pour conserver une certaine harmonie bâtie. Enfin, les élus ont souhaité agir pour améliorer le paysage du village en limitant l'implantation de panneaux publicitaires et de pré-enseignes en faisant respecter la réglementation en vigueur dans le site classé et en interdisant les constructions aux abords immédiats des berges, soumises à un fort risque d'inondation.

*Le projet de PLU souhaite protéger plus efficacement les éléments remarquables du paysage que le POS antérieur.*

#### 9.1.2. **Enjeu 2 : Préserver ou remettre en état les continuités écologiques**

Le deuxième enjeu consacre la protection des trames verte et bleue par la préservation des espaces d'habitat de la faune et des espèces végétales (les réservoirs de biodiversité) et des espaces reliant ces différents habitats (les corridors écologiques).

*En allant plus loin dans le détail que le POS antérieur, le projet de PLU renforce la protection des espaces naturels, protège la fonctionnalité des continuités écologiques. Dans un souci d'une meilleure prise en compte de la biodiversité locale, les élus ont affiné les orientations issues du SDRIF et du SRCE après un travail d'analyse des données documentaires et d'analyse de terrain (notamment pour les mares).*

#### 9.1.3. **Enjeu 3 : Développer la commune**

Le troisième enjeu du PADD affirme les hameaux de Notre-Dame de la Mer, la Haie de Béranville et la Haie de l'Ecu en tant que secteurs de développement et enjoint à ne pas développer ou à limiter l'urbanisation des secteurs plus contraints : le village et les hameaux des Gravières, des Coutumes, des Coursières et les abords de la ferme de la Haie de Béranville. Une **cinquantaine** de nouveaux logements sont attendus sur une période de 15 ans, notamment dans le bâti existant.

Afin de modérer la consommation foncière, le rythme de consommation de l'espace agricole et naturel ne devra pas excéder 0,2 ha par an en moyenne. En outre, le PADD identifie les principales opportunités de renouvellement urbain.

L'usine Iton Seine tient un rôle important pour le dynamisme économique de la commune c'est pourquoi les élus ont souhaité permettre le développement des activités de l'usine.

*Le projet de PLU propose un développement de l'habitat cohérent avec les orientations régionales et avec ce que l'on peut attendre d'une commune rurale dynamique proche d'importants bassins d'emplois.*

#### **9.1.4. Enjeu 4 : Améliorer le cadre de vie et les déplacements**

Cet enjeu vise à offrir aux habitants de Jeufosse un village rural où les déplacements sont facilités et sécurisés pour tous les types d'usagers (piétons, personnes à mobilité réduite, véhicules...), au sein d'espaces publics soignés. Le diagnostic ayant mis en lumière les atouts de la commune (présence des berges de la Seine, nombreux chemins ruraux...), il s'agissait de redonner de la place aux usages doux (marche, vélo...). Ainsi, une attention particulière a été apportée aux circulations douces en projetant la création de nouvelles liaisons et en améliorant les liaisons existantes. Les élus ont également insisté, au travers de cet enjeu, sur la maîtrise de la salubrité publique, qui conditionne le développement de la commune.

*L'optimisation des déplacements est l'orientation forte de cet enjeu, pour que tous les usages puissent coexister de manière sécurisée. C'est au cours d'une réunion publique que des habitants ont fait valoir qu'il serait judicieux que la Haie de Béranville, où se concentre la majeure partie du développement de l'habitat, puisse être reliée à la Haie de l'Écu par une liaison piétonne sécurisée.*

#### **9.1.5. Enjeu 5 : Préserver l'activité agricole et mettre en valeur les ressources naturelles**

Le cinquième enjeu du PADD aborde la préservation de l'activité agricole et la mise en valeur des ressources naturelles (bois et eau). En effet, la commune est bordée par la Seine, couverte sur près d'un tiers par la forêt et conserve une part importante de terres cultivées. Les élus ont souhaité préserver autant que possible de l'urbanisation les terres agricoles et naturelles et ménager des possibilités d'évolution des exploitations.

*Les élus ont souhaité permettre que les bâtiments agricoles puissent changer de destination, notamment pour y implanter des logements. Il s'agit en effet d'un enjeu important ces dernières années. Le POS consommait une part importante de terres agricoles et naturelles. Les hameaux ont donc été largement étendus pendant la durée de vie du POS.*

#### **9.1.6. Enjeu 6 : Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances**

Le sixième enjeu du PADD propose de limiter l'exposition aux risques et aux nuisances. Les élus ont choisi d'identifier tous les risques connus pour limiter l'exposition des personnes et des biens à ces dangers.

*La constructibilité est réglementée dans les secteurs à risques dans l'intérêt des habitants et de la commune. Le POS n'était pas aussi précis dans la prise en compte des risques et contraintes.*

## 9.2. Choix retenus pour les OAP

La démarche suivie pour l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est la suivante : les zones de développement urbain doivent présenter plusieurs caractéristiques complémentaires, à savoir présenter une **densité minimale** mais surtout être bien **reliées** à l'existant par des voies.

Les OAP sont présentées sous la forme de propositions schématiques portant sur les zones à enjeu suivantes :

- Notre-Dame de la Mer
- Les Coutumes
- Les Coursières et la Haie de l'Écu
- La Haie de Béranville

Ces opérations ont été étudiées au moyen d'esquisses successives permettant de simuler des tracés d'espaces publics à créer et de futures constructions. Ce travail a permis d'affiner les intentions des élus pour les traduire en orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit d'un travail itératif de co-construction du projet. Au fil des réunions, les projets ont évolué jusqu'à trouver une forme consensuelle. Les projets d'habitat portant sur des terrains aujourd'hui non bâtis agricoles ou naturels devront respecter une densité minimale de **20** logements à l'hectare.

### 9.2.1. Notre-Dame-de-la-Mer

Cinq parcelles sont destinées à accueillir des nouvelles constructions à destination de l'habitat. Il s'agit de dents creuses et de terrains déjà bâtis pouvant être densifiés. Pour les parcelles en limite avec Port-Ville, les constructions devront être implantées à l'alignement pour conserver une certaine harmonie avec le bâti environnant. Lorsque cela est nécessaire, des haies devront être créées en limite avec les espaces agricoles et naturels, de façon à atténuer l'impact des nouvelles constructions dans le paysage. Dans la rue de Vernon, une parcelle s'avance sur la rue, par conséquent l'espace public devra être élargi.

### 9.2.2. Les Coutumes

Des nouvelles constructions pourront être édifiées en densifiant une parcelle, pour laquelle un certificat d'urbanisme a été autorisé.

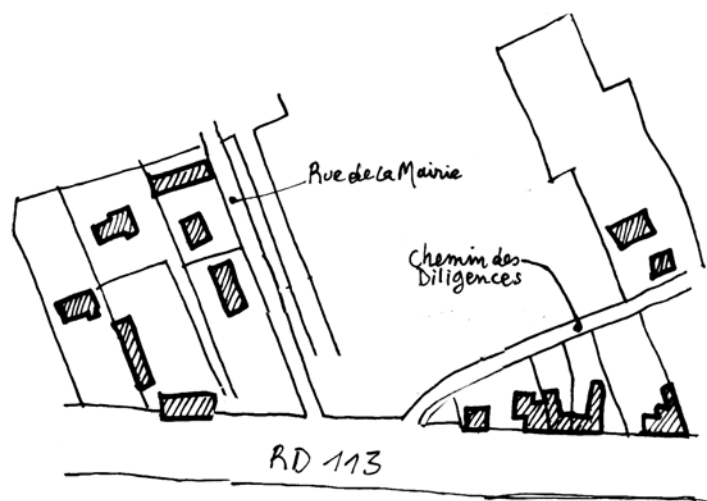
### 9.2.3. Les Coursières et la Haie de l'Écu

Les élus ont fait le choix de rassembler les équipements publics dans ces deux hameaux situés au centre du plateau agricole, ces derniers accueillant déjà la mairie, l'école et le city stade. Le schéma prévoit la possibilité d'agrandir les équipements existants ou d'en créer de nouveaux sur les parcelles identifiées. Une parcelle en dent creuse pourra accueillir des nouvelles constructions. En ce cas, l'espace public devra être élargi pour améliorer la visibilité des usagers lors de leurs déplacements. Des haies devront être créées en limite avec les espaces agricoles et naturels, de façon à atténuer l'impact des nouveaux équipements et constructions dans le paysage.

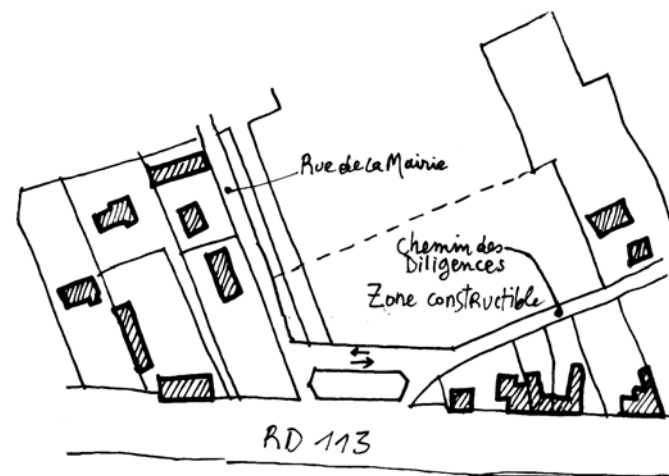
#### 9.2.4. La Haie de Béranville

Ce hameau est l'un des plus denses de la commune. La desserte par les réseaux et sa proximité avec la RD113 et l'A13 en font un secteur privilégié pour le développement de l'habitat. L'harmonie paysagère du hameau et le cadre rural seront préservés grâce à la création, obligatoire en cas de construction, de haies en limite avec les espaces agricoles et naturels.

Les aménagements prévus dans ce secteur prévoient notamment l'élargissement des voies lorsque cela est encore possible, la plantation de haies en limite entre l'urbanisation nouvelle et les espaces agricoles, et au carrefour avec la RD113, un système de contre-allée permettant de relier directement le chemin des Diligences et la rue de la Mairie.



ER n°1 : Carrefour de la Haie de Béranville, état actuel



ER n°1 : Carrefour de la Haie de Béranville, état projeté

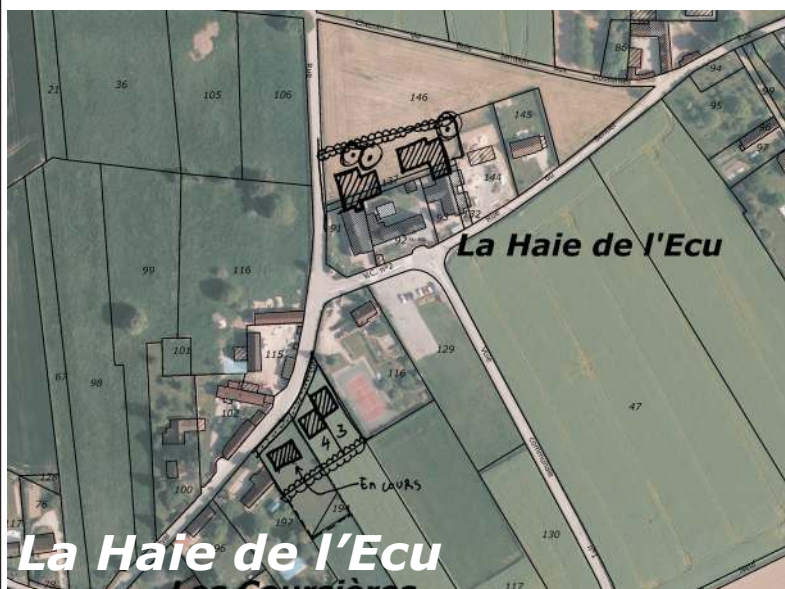
*Le projet de PLU comprend des OAP basées sur un travail d'esquisses, ce qui n'était pas le cas dans l'ancien POS. Les élus ont souhaité inscrire dans les OAP des règles concises et claires.*

Entre l'arrêt et l'approbation du PLU, quelques ajustements mineurs ont été opérés sur le document d'OAP, pour être cohérents avec les modifications apportées au règlement graphique.

# Jeufosse

Plan local d'urbanisme

## Esquisses



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Mai 2017

Nord



## La Haie de Béranville, version 1



## La Haie de Béranville, version 2



### 9.3. Choix retenus pour établir le règlement

#### 9.3.1. Le règlement graphique

Les motifs de la délimitation des zones du règlement graphique sont les suivants :

- Protéger strictement la forêt et les autres zones naturelles remarquables, le site classé et les cônes de vue remarquables.
- Autant que faire se peut, appuyer les limites des secteurs sur des limites cadastrales ou des limites physiques faciles à identifier sur le terrain.

Le règlement de Jeufosse ne comprend pas de zone à urbaniser (AU).

#### La zone urbaine U

La zone **U** comprend trois secteurs aux caractéristiques bien différentes.

##### Secteur Ua

Le secteur **Ua** correspond aux principales zones **d'habitat** qui seront amenées à accueillir les nouvelles constructions. Parmi ces secteurs, on trouve le site de l'ancienne laiterie, identifié dans le PADD en tant qu'opportunité de renouvellement urbain.

##### Secteur Uj

Ce secteur correspond aux **jardins** situés en périphérie des hameaux que les élus ont estimés intéressants à préserver en tant qu'éléments importants de la trame verte. Dans ce secteur, les annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées, leur emprise au sol et leur hauteur étant limitées.

##### Secteur Ux

Ce secteur correspond à l'emprise de l'usine **Iton Seine** et ses abords. Les règles d'urbanisation sont volontairement succinctes afin de ne pas entraver inutilement les développements du principal employeur de la commune. Il s'agit de permettre le développement de l'usine, conformément à l'enjeu 3 du PADD. Les nouvelles constructions à

destination d'habitat sont permises pour les logements de fonctions uniquement.

*Le découpage des secteurs, et particulièrement le choix des secteurs constructibles, a fait l'objet de nombreuses discussions et a été établi conformément au PADD en privilégiant le développement des hameaux de Notre-Dame de la Mer, la Haie-de-l'Ecu, les Coursières et la Haie de Béranville, après repérage des opportunités pour l'habitat (dents creuses, terrains densifiables, présence des réseaux...). Le secteur **Uj** a été mis en place en remplacement des zones non aedificandi envisagées initialement.*

#### La zone agricole A

La zone agricole comprend une grande partie du territoire communal et comprend trois secteurs :

##### Secteur Aa

Ce secteur correspond aux **parcelles agricoles** et aux sièges d'exploitation agricole où seuls les bâtiments agricoles sont autorisés.

##### Secteur Ah

Au cœur des zones cultivées, on trouve des secteurs **bâtis** comprenant un nombre conséquent de logements. Les élus ont estimé que ces secteurs habités devaient être pris en compte tout en réglementant les constructions, afin de rester économe en foncier, conformément à l'enjeu 3 du PADD. Ainsi, le PLU permet la construction d'annexes et d'extensions limitées. C'est aussi dans un secteur **Ah** que se trouve un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (**STECAL**) au hameau des Coutumes.

##### Secteur Ap

Ce secteur correspond à une zone agricole **fortement protégée** du fait de la sensibilité des milieux environnants : il s'agit de terrains situés au cœur du bois de Jeufosse et sur l'île de la Flotte.

*Le classement en zone agricole n'empêche pas la protection des rapaces (principalement des chouettes chevêches) inventoriés dans la ZNIEFF de type 2 du Plateau entre Jeufosse et Blaru.*

### La zone naturelle N

La zone N comprend les espaces à forte sensibilité naturelle ou paysagère, le bois de Jeufosse, les coteaux, les roches calcaires, les berges, et les principales zones porteuses de biodiversité.



Au sein de la zone N on distingue plusieurs secteurs :

#### Secteur Na

Ce secteur correspond à une zone naturelle protégée au cœur du hameau de la Haie de Béranville autorisant les nouvelles constructions principales avec une emprise au sol très limitée.

#### Secteur Nh

Ce secteur comprend les zones d'habitat situées au cœur des zones naturelles (franges du bois de Jeufosse, berges de la Seine, village de Jeufosse Bas, site du restaurant à Jeufosse Bas, site de l'ancienne station service...). Les règles permettent d'étendre les constructions existantes et encadrent strictement la construction d'annexes.



On y trouve un **STECAL**, sur le site de l'ancienne station service, identifié par le PADD en tant qu'opportunité de renouvellement urbain.

#### Secteur Np

Ce secteur comprend les terrains où sont identifiés les écosystèmes **remarquables** qui doivent être maintenus pour assurer l'équilibre biologique. Il est inconstructible et recouvre des espaces sensibles : **Jeufosse** / plan local d'urbanisme / rapport de présentation

zone Natura 2000, ZNIEFF, site classé de Giverny – Claude Monet.

*Le projet de PLU précise au plus près de la réalité du terrain les contours de la zone N par rapport au POS antérieur. La préservation de l'environnement sera renforcée entre ces deux documents.*

Entre l'arrêt et l'approbation du PLU, quelques ajustements ont été opérés sur le règlement graphique : la zone **Ua** a été légèrement étendue au détriment de la zone **Aa**, à La Haie de Béranville et à Notre-Dame de la Mer ; les secteurs **Ah** ont été ajustés pour tenir compte des constructions autorisées récemment.

### Espaces boisés classés

Cette protection très forte est utilisée pour les boisements significatifs de la commune, dont la forêt de Jeufosse, conformément aux orientations des enjeux 1 et 2 du PADD.

### Éléments de biodiversité à préserver (L151-23)

Ces éléments des trames verte et bleue sont repérés sur le plan de zonage afin de les préserver conformément aux orientations des enjeux 1 et 2 du PADD.

#### Préservation de la trame verte



La bande de protection de 50 m de large aux abords des massifs boisés de plus de 100 ha. Le tracé de la lisière de forêt a été redessiné au plus près de la réalité du terrain, après analyse des données de la DDT.

Lorsqu'un boisement est éloigné à plus de 30 mètres de la principale emprise forestière, il n'est pas considéré comme faisant partie du massif boisé de plus de 100 hectares.

- Les arbres alignés le long de la RD 113.

### Préservation de la trame bleue

- La zone humide sur l'île de la Flotte
- Toutes les mares.

### Les emplacements réservés

Le projet de PLU prévoit 12 emplacements réservés (ER), repérés par un numéro d'ordre. Leur bénéficiaire, les parcelles concernées et la surface afférente figurent dans un tableau sur le règlement graphique.

Plusieurs emplacements réservés visent à **élargir la voie** sur une largeur de 3 m afin de fluidifier et sécuriser les déplacements (ER1 à ER5, ER8, ER10, ER11). Ces emplacements réservés portent uniquement sur les terrains destinés à recevoir des constructions.

Les emplacements réservés n°6 et n°12 visent à **créer deux aires de retournement** dans des secteurs où il est difficile de faire demi-tour (respectivement à la Haie de Béranville et au chemin du Bois Jambon).



Ci-contre, il s'agit du secteur de l'ER n°6 qui porte sur l'aménagement d'une aire de retournement à la Haie de Béranville.

L'emplacement réservé n°7 vise à **créer une liaison douce** de circulation d'un côté de la route reliant la Haie de l'Écu à la Haie de Béranville.

L'emplacement réservé n°9 sert à la création ou l'extension d'une installation d'intérêt général en lien avec **l'école, la salle des fêtes ou la mairie**.

### Les changements de destination

Le plan de zonage représente les bâtiments situés en zone **A** ou **N** qui sont autorisés à changer de destination.



### Les risques et contraintes

#### Le risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales

Les règles précisent comment limiter l'exposition des biens et des personnes dans ces zones.

*Le secteur concerné par ce risque a été identifié à la Haie de Béranville par les élus.*

#### Champs électromagnétiques

Le tracé de la ligne à haute tension est représenté sur le plan de zonage, à l'extrémité est de la commune et les règles interdisent la création de nouveaux logements à proximité.

#### Ancienne décharge et dépôt

Ce site localisé au cœur du bois de Jeufosse figure sur le plan de zonage.

### 9.3.2. Le règlement littéral

Il a été rédigé selon les normes issues de la réforme 2015 du code de l'urbanisme après délibération du conseil municipal du 30 juin 2016. Le choix de réglementer par thématiques et non plus par zone comme c'était le cas dans le POS rend le document plus concis, lisible et compréhensible.

#### Destinations et sous-destinations des constructions

Les destinations des constructions sont définies par le code de l'urbanisme. Elles peuvent être interdites ou soumises à conditions. Sans indication particulière, on considère que la destination est autorisée.

##### Exploitations agricoles ou forestière

Les élus ont veillé à préserver le potentiel agronomique de la commune. Ainsi, le secteur **Aa** permet la construction de bâtiments agricoles *ex nihilo*. Les secteurs **Ap** et **Na** autorisent les bâtiments agricoles sous condition. Ils sont interdits en secteurs **Np** et **Uj**.

##### Habitations

Conformément aux orientations de l'enjeu 3 du PADD de développer certains hameaux et de conforter les autres, il est possible de créer de nouvelles habitations en secteurs **Ua** et sous conditions en zone **A** (pour loger l'agriculteur), en secteurs **Ah** et **Nh** (extension ou changement de destination), en **Ux** (pour des logements de fonction) et dans les deux **STECAL**.

##### Commerce et activités de service

Conformément aux orientations du PADD, il est possible de créer de nouvelles constructions à destination de commerces et activités de service dans les secteurs **Ua** et **Ux**, et sous conditions dans les **STECAL**. En secteurs **Ah** et **Nh** la création de commerces est possible par un changement de destination ou en agrandissant une construction existante à destination de commerce.

##### Équipements d'intérêt collectif et services publics

Conformément à la volonté affichée dans le PADD de conforter les équipements de la commune, ces derniers sont autorisés sans restriction dans la zone urbaine et autorisés dans les autres secteurs à la condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la préservation des sites naturels.

##### Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les industries sont autorisées en secteur **Ux**, pour permettre le développement de l'usine Iton Seine mais interdites dans les autres secteurs. De même, les entrepôts, les bureaux et les centre de congrès et d'exposition sont autorisés en secteurs **Ua** et **Ux** et interdits dans les autres secteurs. La commune de Jeufosse doit en effet maintenir son dynamisme économique.

##### Installations et travaux divers

L'interdiction des aires de camping, des parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles, les caravanes, etc. sur l'ensemble du territoire a pour objet la volonté de préserver les paysages et d'interdire les situations habitables précaires. Toutefois, le stationnement isolé des **caravanes** est autorisé dans le secteur **Ua**.

En ce qui concerne l'interdiction des dépôts de déchets et d'épaves hormis en secteur **Ux**, il s'agit encore de vouloir protéger un territoire à l'environnement rural privilégié, par ailleurs largement mobilisé pour des activités agricoles nécessairement sensible aux pollutions. Les carrières sont toutefois autorisées dans le secteur **Aa**.

En encadrant les affouillements et les exhaussements de sol, il s'agit de protéger les qualités organiques, structurelles et minérales des terres, d'inciter à une insertion paysagère correcte des constructions et à préserver le champs d'extension des crues.

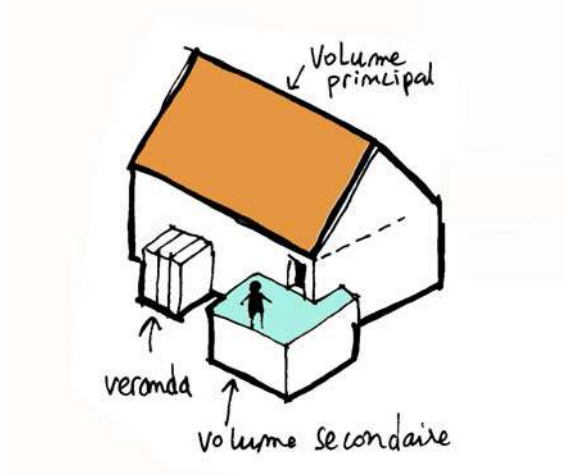
##### Prise en compte des risques et nuisances

La constructibilité est réglementée dans les secteurs concernés par les débordements des cours d'eau, le ruissellement des eaux pluviales, la présence de sols pollués, l'aléa retrait-gonflement des argiles, le risque sismique, l'exposition aux ondes électromagnétiques, ou encore les

nuisances sonores, afin que le moins possible d'habitants et usagers y soient confrontés à l'avenir.

### **Volumétrie et implantation des constructions**

La rédaction de ce chapitre est volontairement succincte et proche des dispositions prévues par le règlement national d'urbanisme, dont l'application est satisfaisante dans une commune rurale.



#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles, hormis certains éléments non clos, les ouvrages de faible importance et les extensions, doivent toujours être implantées en retrait de l'alignement sauf lorsqu'il s'agit d'une sente piétonne auquel cas le retrait n'est pas obligatoire. Jeufosse est en effet une commune où si certaines constructions sont implantées à l'alignement, la plupart sont en retrait. Le PLU prend en compte cette hétérogénéité.

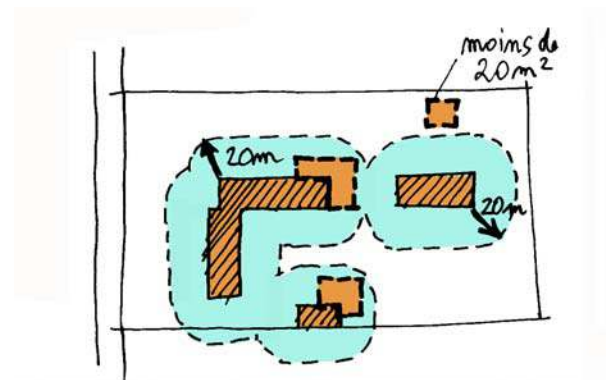
#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles relatives à l'implantation ont pour but de préserver des espaces faciles à entretenir entre les constructions et les limites. Ces règles sont formulées de manière simples et claires, identiques dans toute la commune sauf dans les secteurs **Aa**, **Ap**, **Na** et **Np** où un recul

de 3 mètres est obligatoire car il s'agit de secteurs à forte sensibilité paysagères où aucune construction ne vient déjà à l'alignement.

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il s'agit de lutter contre le mitage en empêchant qu'une annexe soit construite à une trop grande distance de la construction principale dans les secteurs **Ah** et **Nh**.



#### **Emprise au sol**

L'emprise au sol est réglementée dans les secteurs **Uj**, **Ap**, **Na**, **Ah** et **Nh** de façon à tendre vers un développement urbain maîtrisé et harmonieux dans les hameaux et à économiser le foncier hors de la zone urbaine.

#### **Hauteur des constructions**

La hauteur des nouvelles constructions principales est la même (6 m à l'égout du toit) dans les secteurs **Ua**, **Ah**, **Nh**, et **Aa** (sauf pour une construction à usage agricole). La hauteur n'est pas réglementée en secteur **Ux** afin de ne pas bloquer les projets de développement de l'usine Iton Seine. Des exceptions restent possibles. La hauteur est réduite à 3 m hors tout dans les autres secteurs, et notamment **Uj** car ce secteur n'a pas vocation à être développé.

En ce qui concerne les secteurs **Ah** et **Nh**, la hauteur des extensions ne peut pas excéder celle de la construction à étendre et la hauteur des annexes est limitée à 3 m hors tout.

## **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Aspect des constructions**

Les règles sont issues pour la plupart de celles du POS tout en les simplifiant, pour laisser aux habitants des possibilités pour leurs projets de constructions, afin de diversifier les typologies de bâtiments que l'on peut trouver à Jeufosse et encourager la créativité architecturale tout en conservant des hameaux et un bourg au cadre bâti harmonieux.

### **Aspect des clôtures**

Les élus ont choisi de réglementer l'aspect des clôtures afin de préserver l'harmonie des hameaux et empêcher ainsi contre une trop forte hétérogénéité des styles.

Elles sont réglementée dans la bande de 50 m aux abords de la lisière de forêt dans un souci de préservation des continuités écologiques, conformément aux orientations du PADD.

### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les élus n'ont pas fixé de règles, afin que la commune puisse également accueillir des habitants aux revenus plus modestes.

## **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Remblais**

En demandant à ce que la pente naturelle du terrain soit préservée, les élus ont souhaité éviter l'apparition dans la commune de constructions donnant l'impression d'être bâties sur des mottes, en disharmonie avec le cadre existant.

### **Surfaces non imperméabilisées**

Dans les secteurs **Ua**, **Ah** et **Nh**, le pourcentage de surface de pleine terre est le même. La volonté des élus était de simplifier les règles du POS tout en permettant de conserver un cadre de vie verdoyant et un refuge pour la biodiversité, même au cœur des zones bâties notamment en **Uj**.

## **Préservation du patrimoine naturel**

Conformément aux orientations du PADD, le règlement préserve les trames verte et bleue grâce à un panel de mesures variées telles que la protection des jardins (**Uj**), des bois et arbres isolés, de la lisière des massifs de plus de 100 ha, ou encore l'interdiction de détruire les zones humides (dont les mares).

### **Stationnement**

Il n'y a pas d'enjeu sur cette question à Jeufosse, par conséquent, le règlement fixe les mêmes normes pour tous les secteurs. Ainsi, par exemple, le stationnement s'effectue en dehors de l'espace public pour toute nouvelle construction.

### **Équipements et réseaux**

#### **Accès et voirie**

Il s'agit d'un rappel des règles générales d'urbanisme. En outre, pour plus de sécurité, les élus ont souhaité sur la largeur des accès sur la voie publique soit au moins égale à 4 m sauf pour les extensions.

#### **Desserte par les réseaux**

Les eaux usées doivent être envoyées vers le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

Le règlement demande le raccordement de nouvelles constructions au réseau de fibre optique lorsqu'il existe.

### **Annexes du règlement littéral**

Les annexes du règlement littéral présentent :

- un lexique qui vient expliciter les termes techniques et donner quelques définitions juridiques ;
- l'arrêté relatif à la zone de bruit ;
- les fiches concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles.

## 9.4. Traduction du PADD dans le règlement (ou dans les OAP)

Orientations du P.A.D.D

Traduction réglementaire

### 9.4.1. Enjeu 1 : Protéger et mettre en valeur le paysage

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

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

*L'emprise du site est couverte par un zonage **Np** et **Ap** (et dans une moindre mesure **Nh** et **Aa**).*

#### 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

*Ces points de vue sont couverts par un zonage **A** ou **N**.*

#### Préserver les structures végétales et minérales remarquables

Les roches calcaires.

*Les roches calcaires sont couvertes par un zonage **Np**.*

Les bois

*Tous les bois significatifs sont identifiés en tant qu'espaces boisés classés sur le règlement graphique.*

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.

*Les arbres sont identifiés sur le règlement graphique en tant qu'élément de la trame verte à préserver.*

#### Protéger le patrimoine bâti

Favoriser les réhabilitations du bâti traditionnel.

*Le règlement n'entrave pas les rénovations des bâtiments situés en zone **A** ou **N** identifiés comme pouvant changer de destination.*

Respecter le style traditionnel et les caractéristiques principales du bâti ancien.

*Le règlement littéral régit l'aspect des constructions.*

Protéger les bâtiments remarquables, notamment :

*Cette orientation n'est pas traduite dans le règlement.*

- la mairie
- l'église Saint-Germain-de-Paris (monument historique)
- la chapelle, le belvédère et la statue de Notre-Dame-de-la-Mer.

*Le PLU ne prend pas de disposition car l'église est protégée par son statut de monument historique, la mairie et la chapelle appartiennent à la commune.*

Protéger les murs d'enceinte maçonnés, lorsqu'ils se trouvent en limite de l'espace public. *Cette orientation n'a pas été traduite dans le règlement.*

Protéger le patrimoine vernaculaire (cabanes de cantonniers, calvaire de Notre-Dame-de-la-Mer, portails traditionnels surmontés d'un petit toit). *Cette orientation n'a pas été traduite dans le règlement.*

### **Améliorer le paysage du village**

Limitier l'implantation des panneaux publicitaires et de préenseignes. *Cette orientation n'a pas été traduite dans le règlement.*

Améliorer l'aspect de l'espace public et des bâtiments notamment les sites de l'ancienne laiterie et de l'ancienne station service. *Ces sites sont couverts respectivement par un zonage **Ua** et par un **STECAL** de façon à favoriser le renouvellement urbain.*

Agir sur l'implantation de constructions démontables ou précaires en bord de Seine. *Les bords de la Seine sont couverts par un zonage **N**, où la constructibilité est fortement limitée.*

## **9.4.2. 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 *L'emprise de la zone Natura 2000 est classée en **Np**.*

Le périmètre de la ZNIEFF de type 1 des Coteaux de Port-Villez à Jeufosse *L'emprise de cette ZNIEFF est majoritairement classée en **Np** et dans une moindre mesure **Ap**.*

Le périmètre de la ZNIEFF de type 1 du Ravin de la Roquette *L'emprise de cette ZNIEFF est classée en **Np**.*

Le périmètre de la ZNIEFF de type 2 du Bois de Port-Villez à Jeufosse *L'emprise de cette ZNIEFF est majoritairement classée en **Np** et dans une moindre mesure **Ap**.*

Le périmètre de la ZNIEFF de type 2 du Plateau entre Blaru et Jeufosse, 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. *L'emprise de cette ZNIEFF est classée en **A** ou **N** dès que l'on se trouve hors de l'enveloppe bâtie d'un hameau important. Lorsque des habitations y sont implantées de manière isolées, leurs parcelles sont couvertes par un zonage **Ah** ou **Nh** ce qui limite fortement la constructibilité.*

Les bois *Tous les bois significatifs sont identifiés en tant qu'espaces boisés classés.*

Les jardins situés entre les zones d'habitat et les zones agricoles, lorsqu'ils ne sont pas proposés à la construction. *Les jardins sont couverts par un zonage **Uj** qui limite très fortement la constructibilité.*

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

La zone humide *Une seule zone humide située sur l'île de la Flotte est identifiée dans le règlement graphique et protégée strictement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme*

L'ensemble des mares *Les mares sont identifiées au règlement graphique et protégées strictement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.*

### **Préserver des 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

*Le classement du corridor de la sous-trame arborée en zone N permettra sa préservation.*  
*Les lisières de forêt sont protégées sur une bande de 50 m, applicable hors site urbain constitué.*

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 à l'exception du secteur de l'écluse.

*Le règlement littéral indique que les constructions peuvent être admises à condition de ne pas être situées à moins de 5 mètres d'une berge d'un cours d'eau.*

### **Restaurer certaines continuités écologiques**

L'exutoire dans la Seine du ru des Saulots n'est pas fonctionnel.

*Cette orientation n'est pas traduite réglementairement.*

Le corridor des milieux calcaires (sous-trame herbacée)

*Ce corridor est couvert en majeure partie par un zonage Np.*

## **9.4.3. Enjeu 3 : Développer la commune**

### **Au cours des 15 prochaines années, maintenir 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.

*Le bilan des parcelles disponibles pour l'urbanisation dans le projet de PLU et le choix des zones urbaines permettront de réaliser cette ambition.*

*Cette orientation concerne des bâtiments situés en zones A ou N où le règlement précise expressément que la création de logements est possible dans le cadre du changement de destination d'une construction existante.*

### **Diversifier l'offre de logements pour accueillir toutes les générations**

Développer l'offre de logements adaptés au grand âge.

*Cette orientation n'est pas traduite réglementairement.*

Développer l'offre de logements de petite taille permettant d'accueillir les jeunes ménages.

*Cette orientation n'est pas traduite réglementairement.*

Développer l'offre locative.

*Cette orientation n'est pas traduite réglementairement.*

### **Encourager la mixité générationnelle et sociale, bien que la commune ne soit pas assujetties à la loi SRU**

Atteindre au moins 2 % de logements aidés par l'État. *Le règlement littéral précise que « les opérations de construction destinées à l'habitation comportant au moins 10 logements doivent comporter au moins un logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État représentant au moins 10 % de la surface de plancher.*

Imposer la réalisation d'un taux minimal de logements aidés par l'État dans les opérations immobilières conséquentes. *Voir remarque précédente.*

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

Densifier les terrains déjà urbanisés et favoriser l'urbanisation des « dents creuses », parcelles situées dans les espaces bâtis et déjà desservies par les réseaux. *Les secteurs à développer sont couverts par le secteur **Ua** qui permet de larges possibilités en terme de constructibilité, ou bien par un zonage **Ah** ou **Nh** qui permet les extensions et les annexes.*

Développer les hameaux de la Haie de Béranville, Notre-Dame-de-la-Mer, ainsi que la Haie de l'Écu (principalement pour des équipements publics). *Ces hameaux sont couverts par la zone **U** qui permet de larges possibilités en terme de constructibilité.*

Conforter sans extension urbaine le village et les hameaux des Coursières, des Gravieres et des Coutumes. *Ces secteurs sont couverts par un zonage **Ah** ou **Nh** qui permet les extensions et les annexes.*

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). *Cette orientation n'est pas traduite dans le règlement.*

### **Permettre l'évolution de l'habitat**

En imposant dans le PLU des règles de stationnement proportionnées à la taille des nouveaux logements. *Le règlement édicte des règles en ce sens.*

Permettre l'évolution du bâti existant en vue de pouvoir y créer du logement. *Les évolutions des bâtiments existants sont possibles en **Ua**, **Ah** et **Nh**.*

*En outre, le règlement graphique repère les bâtiments pouvant changer de destination en zones **A** et **N**.*

### **Identifier les opportunités de renouvellement urbain.**

Notamment :

- Le site de l'ancienne station service ;
- le site de l'ancienne laiterie ;
- le hangar délabré à l'entrée du village ;
- Plusieurs corps de ferme à transformer en logements.

*Un **STECAL** couvre le secteur de l'ancienne station service. L'ancienne laiterie est classée en **Ua**. Le règlement graphique identifie les corps de ferme parmi les bâtiments pouvant changer de destination.*

### 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.

*Le règlement du secteur Ux permettra les futurs développements 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.

*La zone U permet d'accueillir ces activités. Les secteurs Ah, Nh et les STECAL réglementent l'implantation des activités.*

Accompagner les projets de développement économique propres à la commune et ceux en partenariat avec les communes voisines de Blaru et Port-Ville.

*L'usine Iton Seine est couverte par un zonage Ux qui permettra le développement de l'usine.*

*Le restaurant de Jeufosse, couvert par un zonage Nh pourra être agrandi et construire des annexes.*

*L'ancienne station service est couverte par un STECAL pour permettre son renouvellement.*

Communiquer autour de ces projets à l'échelle intercommunale.

*Cette orientation n'est pas traduite.*

### **9.4.4. 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.

*La croissance démographique souhaitée par les élus permettra de maintenir la population scolaire à un niveau stable.*

*Le règlement ne traduit pas cette orientation.*

Informar 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.

*Cette orientation n'est pas traduite.*

Créer un boudrome.

*Cette orientation n'est pas traduite.*

#### Optimiser les transports et les déplacements

Déplacements doux :

*Un emplacement réservé est créé à cet effet.*

- 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.

*Cette orientation n'est pas traduite.*

*À noter, la mairie a un agenda d'accessibilité pour 2016 – 2022.*

- Améliorer et sécuriser l'accès à pied et à vélo à la mairie, à l'école et aux différents arrêts de bus. *Un emplacement réservé est mis en place pour créer une liaison douce entre la Haie de l'Ecu et la Haie de Béranville.*
  - Reconquérir les berges de la Seine et pérenniser les chemins ruraux. *Les berges sont couvertes par un zonage N pour éviter la création de nouvelles constructions précaires. Le règlement ne dit rien de particulier en ce qui concerne les chemins ruraux.*
  - Mettre en place, en collaboration avec les communes concernées, un chemin de randonnée pédestre et équestre reliant Jeufosse à Port-Ville et Blaru, pour favoriser la convivialité, créer du lien social, animer la commune et contribuer à la fréquentation des commerces. *Cette orientation n'est pas traduite.*
  - Améliorer la liaison piétonne entre le village et les Coutumes (2). *Cette orientation n'est pas traduite.*
  - Pérenniser le parcours de grande randonnée n°26. *Cette orientation n'est pas traduite.*
- Déplacements motorisés :
- Installer une borne de recharge pour les véhicules électriques. *Cette orientation n'est pas traduite.*
  - Mettre en place une aire de covoiturage à la Haie de l'Ecu. *Cette orientation n'est pas traduite.*

- Réaménager le carrefour de La Haie de Béranville. *L'emplacement réservé n°1 est créé à cet effet.*

### **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.

*Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement collectif, il est obligatoire d'y raccorder les nouvelles constructions.*

Réserver une part de la capacité résiduelle de la station d'épuration de Jeufosse pour le développement urbain de la commune.

*Cette orientation n'est pas traduite.*

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.

*Cette orientation n'est pas traduite.*

### **Soigner l'aménagement des espaces publics**

Autour de la mairie et de l'école et à proximité du restaurant du village.

*Cette orientation n'est pas traduite.*

Atténuer le caractère routier des entrées dans le village.

*Cette orientation n'est pas traduite.*

A terme, supprimer la station d'épuration de Jeufosse. *Cette orientation n'est pas traduite.*

### **Améliorer les performances énergétiques**

L'implantation de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques (production d'eau chaude sanitaire) sera encouragée par le PLU. *Le règlement ne s'oppose pas à l'implantation de ces équipements.*

L'isolation thermique par l'extérieur est possible sauf pour les bâtiments remarquables. *Le règlement ne s'oppose pas à l'isolation thermique par l'extérieur.*

Pour les opérations immobilières d'envergure, encourager et accompagner la création de constructions passives. *Cette orientation n'a pas trouvé de traduction réglementaire.*

### **Développement des communications numériques**

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau de fibre optique, si ce réseau existe au moment de leur livraison. *Cet objectif est mis en œuvre dans le règlement.*

## **9.4.5. Enjeu 5 : Préserver l'activité agricole et forestière et mettre en valeur les ressources naturelles**

### **Préserver l'activité agricole**

Préserver de l'urbanisation les terres importantes pour l'agriculture. *Cet objectif fixé par le PADD a été respecté dans l'établissement du zonage.*

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. *Le siège d'exploitation recensé se trouve classé et entouré par la zone A.*

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. *Cet objectif n'est pas mis en œuvre dans le règlement.*

### **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. *En zone A, les logements des agriculteurs doivent être situés à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation.*

### **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. *Le règlement graphique repère une cinquantaine de bâtiments situés en secteur Ah pouvant changer de destination.*

### **Être à l'écoute des exploitants**

Accompagner l'évolution des exploitations agricoles. *Cette orientation n'a pas trouvé de traduction réglementaire.*

Permettre le passage des engins agricoles au Bois Jambon, à la Haie de Béranville, aux Coutumes et dans le village en rationalisant le stationnement.

*Cette orientation n'a pas trouvé de traduction réglementaire.*

Préserver les accès aux exploitations en particulier l'île de la Flotte et la Ferme de la Haie de Béranville.

*Cette orientation n'a pas trouvé de traduction réglementaire.*

#### **9.4.6. Enjeu 6 : Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances**

##### **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.

*Dans les secteurs concernés par ce risque, toute nouvelle construction ou installation doit respecter les dispositions prévues par le PPRI.*

Interdire les constructions dans les zones exposées au risque d'inondation par ruissellement à la Haie de Béranville.

*Le règlement y interdit les sous-sols et impose de respecter des mesures afin de ne pas exposer les biens et les personnes à ce risque.*

##### **Éviter les risques technologiques**

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

*Le règlement littéral met en place cette orientation.*

##### **Éviter les risques technologiques**

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.

*Le règlement littéral y prévaut en annexe.*

Interdire toute construction dans le périmètre des anciennes carrières.

*Ce secteur n'est pas dans la zone urbaine.*

Interdire toute construction sur les anciennes décharges.

*Ces secteurs sont classés en Np et Ap.*

Respecter les règles de dépollution pour implanter des constructions sur le site de l'ancienne station service Total, inventorié par la BASIAS.

*Le règlement met en place cette orientation.*

##### **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.

*L'arrêté est annexé au règlement littéral et la zone de bruit est représentée sur le règlement graphique.*

Ne pas construire de logements à proximité de la salle des fêtes pour éviter aux riverains les nuisances sonores occasionnées par cette dernière.

*L'arrière de la salle des fêtes est couvert par un zonage **Ua** et concerné par un emplacement réservé destiné à l'agrandissement ou la création d'équipement public. Aucune zone constructible ne jouxte cet équipement.*

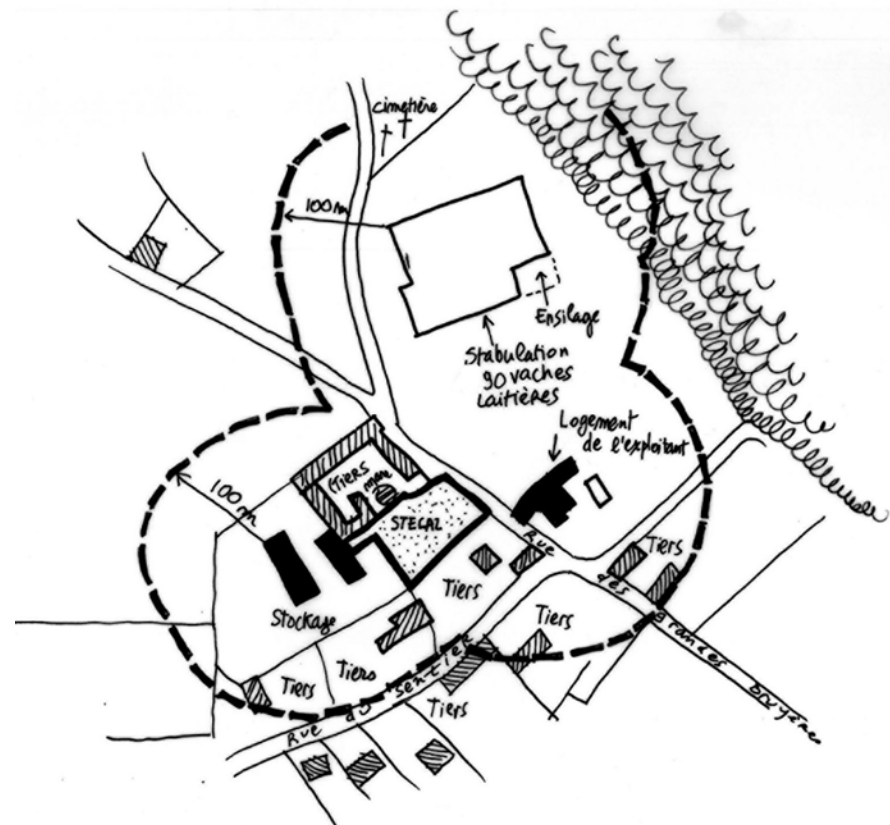
### Éviter les nuisances liées aux exploitations agricoles

Interdire la construction de bâtiments à destination de l'habitat à proximité des bâtiments consacrés à l'élevage :

- EARL des Coutumes (ICPE)
- Ferme de la Haie de Béransville (RSD)

*La constructibilité est limitée à proximité des exploitations d'élevage.*

*Le **STECAL** défini aux Coutumes permet d'utiliser une parcelle en dent creuse dont l'urbanisation ne viendra pas impacter les contraintes de l'EARL. Toutefois, l'inscription d'une servitude dans l'acte de vente, permettant d'acter la décision entre le constructeur et l'exploitant.*



Abords du EARL des Coutumes (élevage de bovins)

## 10. Articulation avec les autres réglementations

### 10.1. Grandes lois à respecter

Dans l'ensemble, le projet de PLU est très attentif à la protection de l'environnement.

#### 10.1.1. Principe d'équilibre

Pour éviter l'étalement urbain, les élus ont choisi de contenir le plus possible le développement urbain dans les limites déjà bâties et de consommer un minimum de terres agricoles ou naturelles.

##### Récapitulatif des surfaces constructibles :

| Utilisation actuelle des terrains constructibles dans le PLU | Habitat    | Équipements   | Totaux        |
|--------------------------------------------------------------|------------|---------------|---------------|
| Densification                                                | 1,2 ha     | -             | 1,2 ha        |
| Terrain libre – dent creuse                                  | 0,4 ha     | -             | 0,4 ha        |
| Terrain libre – agricole ou naturel                          | 1 ha       | 0,2 ha        | 1,2 ha        |
| <b>totaux</b>                                                | <b>2,6</b> | <b>0,2 ha</b> | <b>2,8 ha</b> |

Le projet mobilise au total **2,8** ha. Parmi ces surfaces, 2,6 ha sont destinés à recevoir des habitations et leurs annexes (stationnement, voie, jardins...). Elles sont choisies en majorité dans des terrains déjà urbanisés (densification), ou immédiatement constructibles (dents creuses) et dans une moindre mesure sur des terres agricoles ou naturelles. Cela reste donc compatible avec le SDRIF qui préconisait de ne pas urbaniser plus de 2,2 ha sur des terres agricoles ou naturelles, puisque notre projet permet d'urbaniser 1,2 ha de terres agricoles ou naturelles.

Ces emprises permettent de réaliser le projet de développement choisi par la municipalité (+1,4 % par an).

Cela est cohérent avec le scénario de développement retenu par la commission PLU qui prévoyait de mobiliser 2,36 ha.

Entre l'arrêt et l'approbation du PLU, les possibilités de construire ont augmenté de 1700 m<sup>2</sup> environ.

#### 10.1.2. Principe de mixité

La mixité sociale et générationnelle est impulsée par le projet de PLU qui prévoit d'atteindre sur 15 ans 2 % de logements financés par un prêt aidé par l'État.

#### 10.1.3. Loi sur l'eau

Le développement de l'urbanisation ne rend pas nécessaire un renforcement du réseau d'eau potable, ce dernier pouvant assurer la desserte des logements qui seront créés au cours du PLU.

Toutes les zones urbaines sont desservies par le réseau d'assainissement collectif, et la capacité résiduelle de la station d'épuration de Jeufosse est suffisante pour absorber le développement prévu d'une **cinquantaine** de logements.

#### 10.1.4. Loi relative à l'élimination des déchets et aux ICPE

Une installation classée a été prise en compte dans l'élaboration du projet de PLU : EARL des Coutumes.

#### 10.1.5. Loi sur l'archéologie

Les secteurs archéologiques ne seront pas impactés du fait que tous travaux dans ces secteurs sont soumis au préalable à des recherches dans le sous-sol.

# Jeufosse

Plan Local d'Urbanisme

## Bilan du potentiel constructible dans le PLU

Notre-Dame-de-la-Mer

Les Coutumes

La Haie de l'Ecu

Les Coursières

La Haie de Bérainville

Ancienne station service

Le village

Ancienne laiterie

### Terrains constructibles

-  Dent creuse
-  Densification
-  Terre agricole ou naturelle ou en friche au cœur des zones bâties
-  Renouvellement urbain

NB: La surface en m<sup>2</sup> est indiquée sur chaque terrain.

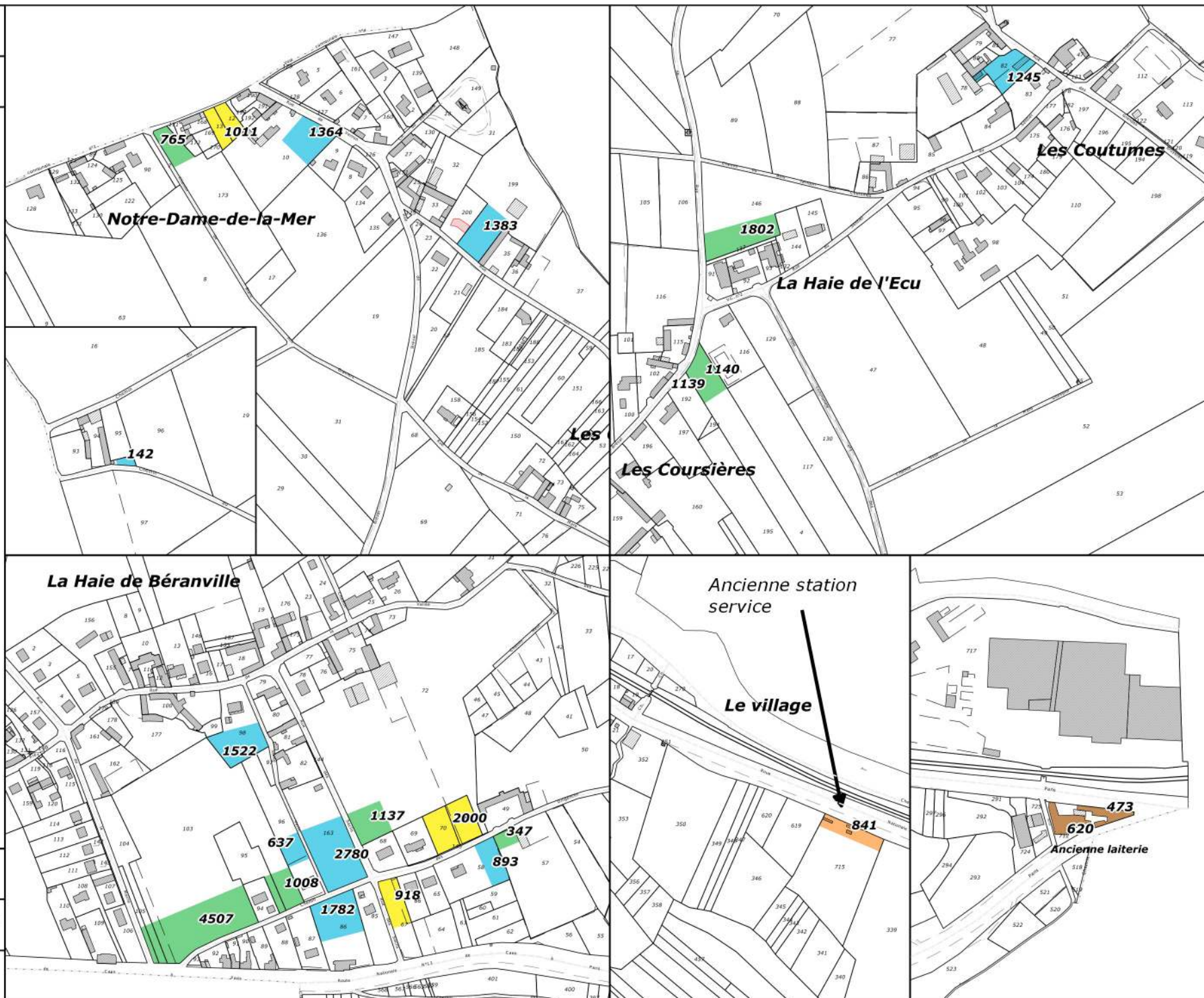
Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

juin 2017

Nord



0 20 40 60 m 1:5 000



## 10.2. Plans et programmes

### 10.2.1. Compatibilité avec le SDRIF

La compatibilité avec le SDRIF est analysée au regard de trois objectifs :

#### « Relier et structurer »

Le projet de PLU :

- n'empêche pas la réalisation des projets d'infrastructures inscrits sur la carte de destination générale des territoires sous la forme de principes de liaison ;
- évite la fragmentation des espaces agricoles, boisés et naturels par les infrastructures de transport ;
- encourage un usage accru des modes actifs de déplacement et un partage de la voirie entre les différents modes de déplacements ;
- maintient l'accès à aux équipements de transports (abri bus).

#### « Polariser et équilibrer »

Le projet de PLU concentre le développement sur certains hameaux pour limiter l'étalement urbain et la dispersion des équipements et réseaux.

#### « Préserver et valoriser »

Le projet de PLU :

- délimite clairement l'espace urbain et favorise le maintien de la fonctionnalité agricole ;
- préserve et protège les espaces ouverts (agricoles, naturels, espaces verts et de loisirs, continuités écologiques de la trame verte et de la trame bleue, cours d'eau...) ;

Enfin, le projet de PLU présente des objectifs de croissances (surfaces constructibles, densités humaines, densité d'habitat) compatibles avec le SDRIF.

*Le document a servi de guide tout au long de l'élaboration du PLU. Le projet a intégré ses orientations et les a affiné, à l'instar de la délimitation de la lisière de la forêt, par exemple.*

### 10.2.2. Compatibilité avec le SDAGE

Le PLU est compatible avec les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, notamment en protégeant la zone humide connue sur l'île de la Flotte et les mares comme éléments de la trame bleue à préserver. Ils sont repérés sur le plan de zonage. La préservation de ces secteurs sensibles permet une meilleure gestion des eaux, les zones humides permettent en effet de freiner le ruissellement des eaux de pluie et favorisent leur infiltration.

Pour limiter les risques de pollution des milieux aquatiques, il est prévu que l'urbanisation se fasse en site équipé d'un assainissement collectif. La capacité résiduelle de la station d'épuration de Jeufosse permet d'absorber la croissance démographique prévue par le PLU.

De même, le principe de gestion à la parcelle des eaux pluviales, lorsqu'il est possible, limitera ou n'augmentera pas les débits et les volumes de ruissellement générés par les aménagements.

Enfin, les zones constructibles sont en grande majorité situées à l'extérieur de la zone concernée par le risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales. Elles sont aussi situées en dehors des zones sujettes au risque d'inondation par débordement de la Seine.

### 10.2.3. Compatibilité avec l'OIN Seine Aval

Il n'y a pas de projet localisé sur la commune.

### 10.2.4. Compatibilité avec le SCOT du Mantois

Le projet de SCOT n'étant pas encore connu, le projet de PLU de Jeufosse sera transmis à l'organisme porteur pour avis.

### 10.2.5. Compatibilité avec le PDUIF

Le projet de PLU est compatible avec ce document. Les orientations de l'enjeu 4 du PADD traduisent la volonté des élus à agir en faveur de tous les modes de déplacements et particulièrement les modes doux (marche, vélo...), économes et non polluants et encourage le développement de la pratique du covoiturage. Le règlement prévoit au moyen d'emplacements réservés la création d'une liaison douce entre la Haie de l'Écu et la Haie de Béranville.

#### **10.2.6. Compatibilité avec le PGRI**

Le projet de PLU a pris en compte ce document et ne lui est pas incompatible, Jeufosse ne faisant pas partie du Territoire à risque d'inondation de la Métropole Francilienne.

#### **10.2.7. Prise en compte du SRCE**

Le projet de PLU a été pensé en cohérence avec ce document. Le PADD repère les réservoirs et les corridors à préserver et ces orientations se traduisent dans les règlements graphique et littéral par un zonage approprié protégeant les espaces riches en terme de biodiversité et par la protection d'éléments des trames verte et bleue (interdiction de détruire les mares, protection des lisières de la forêt...).

*Répondant aux enjeux de l'évaluation environnementale, l'analyse fine du SRCE au cours du diagnostic a permis de prendre en compte les milieux naturels et la biodiversité locale, au plus près de la réalité. Le choix d'instaurer un secteur Na sur la zone de friche au cœur de la Haie de Béranville, plutôt qu'un secteur agricole, permettra de conserver un espace de respiration favorable au maintien de la faune et de la flore au cœur d'un espace urbanisé.*

#### **10.2.8. Prise en compte du schéma environnemental des berges et voies navigables**

Le projet de PLU a pris en compte avec ce document régional et inscrit dans l'enjeu 4 du PADD de reconquérir les berges de la Seine pour encourager les piétons à s'y déplacer. C'est également à cette fin que les berges sont classées en zone naturelle, de façon à améliorer à terme le paysage (lutte contre une trop grande proportion de constructions précaires).

#### **10.2.9. Prise en compte du SDRNM des Yvelines**

Le projet de PLU a pris en compte avec ce document et inscrit les risques naturels connus sur le plan de zonage. Le règlement littéral donne des règles à suivre en matière d'urbanisation pour les secteurs concernés.

#### **10.2.10. Prise en compte du Schéma Départemental des Carrières**

Le projet de PLU a pris en compte ce document. Les carrières sont autorisées dans le secteur Aa.

#### **10.2.11. Prise en compte du SRCAE**

Le projet de PLU a pris en compte le SRCAE et plus particulièrement sur le plan de la lutte contre l'étalement urbain.

#### **10.2.12. Prise en compte du schéma régional éolien**

Il n'y a pas d'orientation concernant spécifiquement Jeufosse.

#### **10.2.13. Prise en compte du PRAD**

Il n'y a pas d'orientation concernant spécifiquement Jeufosse.

#### **10.2.14. Prise en compte du S3REnR**

Il n'y a pas d'orientation concernant spécifiquement Jeufosse.

#### **10.2.15. Prise en compte des programmes de financement communautaire**

Il n'y a pas de programme de financement communautaire prévu sur Jeufosse.

#### **10.2.16. Prise en compte du SDADEY**

Dans le cadre de l'orientation 1 « Renforcer les territoires de développement d'envergure régionale et conforter les dynamiques locales », le projet de PLU agit pour l'accessibilité aux services et équipements publics en proposant notamment des actions dans le PADD et les OAP.

Dans le cadre de l'orientation 3 « Valoriser l'environnement pour renforcer l'attractivité du cadre de vie », le projet de PLU protège et valorise la trame naturelle de la vallée de Seine (site classé de Giverny, bois...) par un zonage approprié et des prescriptions au titre de l'article L151-19. En outre, le projet de PLU préserve les milieux

humides par un zonage approprié et des prescriptions au titre de l'article L151-19.

Dans le cadre de l'orientation 4 « *Valoriser l'environnement pour renforcer l'attractivité du cadre de vie* », le projet de PLU promeut un développement urbain maîtrisé économe du foncier et ménageant des coupures d'urbanisation grâce notamment à de nombreuses zones agricoles et naturelles et la préservation des boisements et des lisières de la forêt de plus de 100 hectares.

### **10.3. Cohérence avec d'autres documents**

#### **10.3.1. Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique**

Le projet de PLU prend en considération les effets engendrés par les servitudes d'utilité publique. Il est compatible avec ces servitudes.

#### **10.3.2. Cohérence avec le Schéma Directeur d'Assainissement**

Les dispositions du PLU sont cohérentes avec le Schéma Directeur d'Assainissement.

#### **10.3.3. Documents d'urbanisme des communes voisines**

Seule l'usine Iton Seine se trouve à cheval sur Jeufosse et Bonnières. Le règlement du secteur **Ux** est volontairement succinct et compatible avec celui en vigueur à Bonnières.

Les terrains situés en limite communale sont classés en zone **U** aux hameaux de Notre-Dame de la Mer et de la Haie de Béranville et dans le secteur de l'usine, et en zone **A** ou **N** pour les autres terrains.

Le PLU de Blaru et de Port-Villez sont en cours d'étude et la mairie de Jeufosse, en tant que personne publique associée veille à la cohérence des règles entre ces PLU et celui de Jeufosse. Il n'y a donc pas de risque de zonage incohérent d'une commune à l'autre.

## **10.4. Prise en compte des risques et contraintes**

### **10.4.1. Risque d'inondation par débordement des cours d'eau**

Le règlement littéral se réfère aux PPRI de la Seine quant aux dispositions constructives à respecter pour les nouvelles constructions. La zone concernée est représentée sur le plan des servitudes d'utilité publique ; le détail des zones réglementaires (zone marron, zone rouge clair, zone verte) figurent dans les fiches des servitudes.

*Le règlement graphique du POS ne donnait pas d'indication sur ce risque.*

### **10.4.2. Risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales**

La zone concernée par le risque de ruissellement des eaux pluviales est reportée sur le plan de zonage et le règlement littéral impose des règles à respecter.

*Le POS ne donnait pas d'indication sur ce risque.*

### **10.4.3. Sites et sols pollués**

Dans le projet de PLU, l'ancien dépôt figure dans le règlement graphique et le règlement littéral donne des règles à respecter.

*Le POS ne donnait pas d'indication sur ce risque.*

### **10.4.4. Retrait-gonflement des argiles**

Le risque argile est pris en compte par le projet de PLU qui intègre en annexe du règlement littéral la fiche présentant les dispositions constructives à respecter et la carte représentant les zones concernées.

*Le POS ne donnait pas d'indication sur ce risque.*

#### 10.4.5. Risque sismique

Le projet de PLU prend en compte ce risque et rappelle dans le règlement littéral que des dispositions constructives adaptées à ce risque doivent être respectées.

*Le POS ne donnait pas d'indication sur ce risque.*

#### 10.4.6. Champs électromagnétiques

La ligne à haute tension est repérée sur le plan de zonage. Le règlement interdit les constructions à destination d'habitat, de bureaux ou d'établissements recevant du public sensible à proximité de cette infrastructure.

*Le plan de zonage du POS ne les représentait pas. Le PLU protège mieux la population.*

#### 10.4.7. Nuisances sonores

Dans le projet de PLU, la zone dans laquelle des normes acoustiques doivent être prises pour les nouvelles constructions figure dans le règlement graphique.

*Le projet de PLU prend mieux en compte cette contrainte que le POS.*

#### 10.4.8. Carrières et cavités souterraines

Les anciennes carrières sont repérées sur le plan des servitudes.

*Le POS ne donnait pas d'indication sur ce risque.*

#### 10.4.9. Aléa « instabilité des fronts rocheux »

La carte de l'aléa et les recommandations en matière d'urbanisme et de constructions figurent en annexe du PLU.

*Le POS ne donnait pas d'indication sur ce risque.*

#### 10.4.10. Lutte contre le saturnisme infantile

La plaquette d'information sur ce risque est annexé au projet de PLU.

*Le POS ne donnait pas d'indication sur ce risque.*

#### 10.4.11. Stockage de gaz

Le projet de PLU ne donne pas de règles spécifiques à ce risque. Le plan et les fiches des servitudes indiquent la localisation de l'emprise de protection du site de stockage et les règles à suivre dans cette zone.

*Le POS prenait déjà en compte cette servitude mais les fiches des servitudes du PLU sont plus précises.*

#### 10.4.12. ICPE

Le **STECAL** des Coutumes se trouve à moins de 100 m des installations de l'EARL mais il s'agit d'une demande de l'exploitant, acceptée par les élus. Les éventuels impacts sont donc assumés.

#### 10.4.13. Axe à grande circulation

Le PLU respecte l'inconstructibilité aux abords des axes à grande circulation en ne permettant aucune construction nouvelle en dehors des espaces déjà urbanisés situés le long de la RD 915.

*Le POS ne donnait pas d'indication sur ce risque.*

#### 10.4.14. Protection des lisières des massifs boisés

La bande de protection est repérée sur le règlement graphique et les règles à respecter sont énoncées dans le règlement littéral.

*Cette disposition est nouvelle et concrétise la mise en œuvre d'une disposition du SDRIF.*

## 11. Analyse des incidences

### 11.1. Incidences notables sur l'environnement

La commune de Jeufosse est directement concernée par le site Natura 2000 des « Coteaux et Boucles de la Seine ». En outre, la commune est concernée par quatre ZNIEFF (deux type 1 et deux type 2), une zone humide, des mares, une surface importante couverte par la forêt, et des continuités écologiques à préserver et à restaurer (mise en œuvre des trames verte et bleue).

#### 11.1.1. Incidences sur le site Natura 2000

##### Prise en compte par le projet de PLU

Le PLU protège la totalité du site Natura 2000 conformément au PADD, dans le respect du SDRIF et au SRCE.

##### Effets notables du projet de PLU

Les terrains constructibles les plus proches du site se trouvent respectivement à 50 m (Notre-Dame de la Mer) et 100 m (Les Coutumes) en amont de celui-ci. Ces secteurs étant desservis par le réseau d'assainissement collectif, la probabilité de rejets non maîtrisés dans le milieu naturel est minime.

En outre, la zone **Ua** du PLU se situe en partie dans les mêmes bassins versants (bassin versant de la Seine, du ru de Jeufosse, et bassin versant du ru des Saulots) que ceux auxquels se rattache le site Natura 2000. En cas de fortes intempéries, il est possible que des eaux polluées atteignent le site protégé.

Par conséquent, l'urbanisation de Jeufosse pourrait impacter le site Natura 2000 des « Coteaux et Boucles de la Seine ».

##### Mesures d'évitement

- L'emprise du site Natura 2000 est classée en **Np** pour les parties boisées et **Ap** pour les champs situés dans le site Natura 2000.
- Les terrains constructibles sont choisis hors du site Natura 2000.

##### Mesures de réduction

- Les terrains constructibles sont choisis dans des zones desservies par le réseau d'assainissement collectif.
- Le zonage **Nh** pour les terrains bâtis à proximité du site Natura 2000 limite très fortement la constructibilité.
- Le village de Jeufosse est couvert par un zonage **Nh** pour limiter la constructibilité et par voie de conséquence les éventuels rejets pollués en milieu naturel.

##### Effets résiduels du projet de PLU

Aucun effet résiduel n'est à signaler.

*Une attention particulière a été portée à la protection de l'intégrité du site Natura 2000, tout au long de la procédure d'élaboration du PLU, du diagnostic au règlement. Cette thématique a fait l'objet d'explications lors des réunions publiques et des réunions de travail avec la commission PLU afin que les habitants et les élus en saisissent les enjeux.*

#### 11.1.2. Effets déterminés pour les espèces et habitats du site Natura 2000 « Coteaux et Boucles de la Seine »

Concernant les **espèces biologiques d'intérêt communautaire** recensées par la directive : *Callimorpha quadripunctata*, *Cerambyx cerdo*, *Eriogaster catax*, *Lucanus cervus*, *Osmoderma eremita*, *Coronella austriaca*, *Lacerta agilis*, *Lacerta viridis*, *Podarcis muralis*, *Rana dalmatina* ; il n'y a **pas d'effet permanent et direct, pas d'effet permanent et indirect, pas d'effet temporaire et direct, et pas d'effet temporaire et indirect.**

Concernant les **habitats biologiques d'intérêt communautaire** recensés par la directive : Landes sèches (4030), Formations stables à *Buxus sempervirens* des pentes rocheuses calcaires (5110), Formation de *Juniperus communis* sur landes ou pelouses calcaires (5130), Pelouses calcaires karstiques\* (mosaïque avec 34.32 à 34.34 \*) (6110), Pelouses calcaires de sables xériques\* (6120), Formations herbeuses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaire (site à orchidées remarquables\*) (6210), Prairies à Molinie sur sols calcaires, tourbeux ou argilolimoneux (6410), Prairies maigres de fauche de

basse altitude (6510), Hêtraie calcicole (9150), Forêt de ravin du Tilio-Acerion \*(9180), Tourbières boisées (Boulaies à Sphaignes)\*(91D1), Source pétrifiante avec formation de Tuf \*(7220), Tourbière basse alcaline (7230), Éboulis médio-européens calcaires\*(8160), Pelouses ouvertes à Corynephorus et Agrostis des dunes continentales (2330) ; il n'y a **pas d'effet permanent et direct, pas d'effet permanent et indirect, pas d'effet temporaire et direct, et pas d'effet temporaire et indirect.**

#### **11.1.3. Incidences sur les ZNIEFF de type 1**

##### **Prise en compte par le projet de PLU**

Tout comme le site Natura 2000, les emprises des ZNIEFF des « Coteaux de Port-Ville à Jeufosse » et du « Ravin de la Roquette » sont classées en **Np** et en **espace boisé classé**.

##### **Effets notables du projet de PLU**

Aucun effet notable n'est à signaler.

##### **Mesures d'évitement**

La zone urbaine a été choisie en dehors des emprises des ZNIEFF de type 1.

##### **Effets résiduels du projet de PLU**

Aucun effet résiduel n'est à signaler.

#### **11.1.4. Incidences sur les ZNIEFF de type 2**

##### **Prise en compte par le projet de PLU**

Le projet de PLU classe en **Np** et **Ap** et en **espace boisé classé** la ZNIEFF du Bois de Port-Ville à Jeufosse.

La ZNIEFF du Plateau entre Blaru et Jeufosse concerne les rapaces à protéger (principalement les chouettes chevêches) et n'interdit pas de construire. Elle est donc classée en **A**, **U** et **N** et comprend des secteurs constructibles (**Ua**).

##### **Effets notables du projet de PLU**

Aucun effet notable n'est à signaler.

##### **Mesures de réduction**

Les ZNIEFF de type 2 n'empêchent pas de construire, toutefois, les éléments des trames vertes et bleues, importants pour l'habitat et les déplacements de la faune et de la flore, sont identifiés en vue d'être protégés.

##### **Effets résiduels du projet de PLU**

Aucun effet résiduel n'est à signaler.

#### **11.1.5. Incidences sur la trame bleue**

##### **Prise en compte par le projet de PLU**

Le PLU protège la trame bleue, en respectant un rapport de compatibilité avec le SDRIF et en prenant en compte le schéma régional de cohérence écologique.

La commune compte une zone humide sur l'île de la Flotte et des mares dont il n'était pas fait mention dans le POS antérieur. La plupart d'entre elles étaient classées en zone **NC**, théoriquement constructibles pour des bâtiments agricoles. Le classement en zone **NC** n'interdisait pas les remblais, déblais et autres travaux pouvant remettre en cause la pérennité des zones humides. Le PLU repère la zone humide et les mares comme éléments du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. La zone **U** ne comporte pas de zone humide autre que quelques mares protégées. Le projet de PLU interdit leur destruction.

##### **Effets notables du projet de PLU**

Aucun effet notable n'est à signaler.

##### **Mesures d'évitement**

Pour chaque zone humide présente au sein d'un secteur bâti s'est posée la question de son intégration dans la zone urbaine. Les potentiels dommages causés par l'intégration des zones humides aux zones où il est permis de construire sont évités grâce au repérage de ces éléments en tant qu'éléments de la trame bleue à protéger.

### **Effets résiduels du projet de PLU**

Aucun effet résiduel n'est à signaler.

#### **11.1.6. Incidences sur la trame verte**

##### **Prise en compte par le projet de PLU**

Le PLU protège la trame verte en respectant un rapport de compatibilité avec le SDRIF et en prenant en compte le schéma régional de cohérence écologique.

Le POS antérieur protégeait déjà la **forêt** au titre des espaces boisés classés. Au cours de l'élaboration du PLU, un travail d'inventaire a permis d'actualiser ce classement au plus proche de la réalité du terrain. Le projet de PLU protège toutes les parcelles boisées significatives par un classement au titre des espaces boisés classés.

Le POS antérieur ne protégeait pas spécifiquement les **arbres remarquables**. Le PLU prévoit de protéger les arbres remarquables le long de la RD 113, au sud de Jeufosse.

##### **Effets notables du projet de PLU**

Aucun effet notable n'est à signaler.

##### **Mesures d'évitement**

- Le plan de zonage matérialise de vastes espaces couverts par un zonage **N** reliés entre eux par des espaces couverts par un zonage **A**.
- Les zones constructibles ont été choisies autant que possible en dehors des boisements.
- La protection réglementaire des arbres remarquables s'accompagne de leur repérage sur le plan de zonage.

##### **Mesure de réduction**

- Leur protection en tant qu'éléments de la trame verte permet de réduire les incidences éventuelles.

### **Effets résiduels du projet de PLU**

Aucun effet résiduel n'est à signaler.

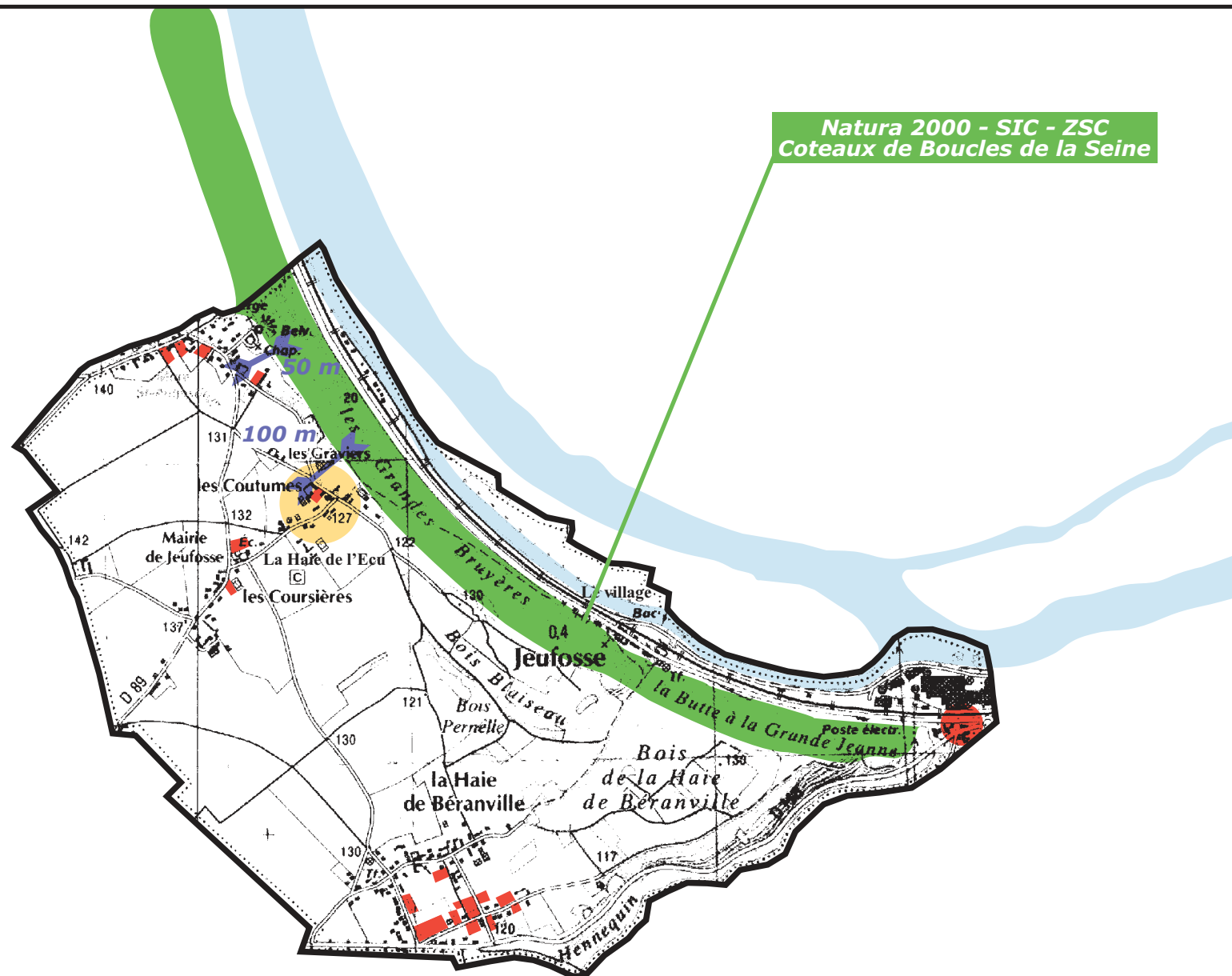
*Le PLU protège finement les éléments significatifs de la biodiversité (réservoirs et corridors) en allant plus loin que le POS.*

# Jeufosse

## Plan local d'urbanisme

### Impact du projet sur les sites Natura 2000

-  Site Natura 2000 SIC-ZSC  
Coteaux et boucles  
de la Seine
-  Secteur à enjeu
-  Distance la plus courte  
entre un site Natura 2000  
et un terrain constructible



Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Juin 2017

Nord



Echelle : 1/20 000

0 500 m



## 11.2. Incidences sur le paysage et le patrimoine

### 11.2.1. Paysage urbain

Le PLU s'est attaché à veiller à la bonne intégration des futures constructions dans le paysage urbain, qu'il s'agisse du village de Jeufosse Bas ou des hameaux. Le village comprend un monument historique inscrit (l'église Saint-Germain-de-Paris). Par conséquent, le paysage dans ce secteur est protégé grâce à cette réglementation spécifique.

#### Mesures de réduction

- Le règlement du PLU prescrit des règles d'aspect sur les hauteurs, les matériaux et coloris à adopter pour les façades et les toitures. Les projets seront contraints d'adopter des formes et des couleurs proches de typologies traditionnelles.
- Les OAP imposent une densité minimale sur les terrains constructibles afin d'intégrer le mieux possible les nouvelles constructions au paysage environnant.
- Aucun terrain constructible ne se situe dans la bande de protection aux abords d'une route classée à grande circulation.

*Le POS antérieur protégeait le paysage urbain par des règles qui sont reprises en partie dans le règlement. Le PLU perpétue la protection du paysage urbain tout en étant plus protecteur que le POS.*

### 11.2.2. Paysage agricole

Le territoire communal comprend de vastes zones cultivées que les élus ont souhaité protéger.

#### Mesures d'évitement

- Les terrains agricoles situés au cœur de la forêt sont protégés strictement par le zonage **Ap** et par la bande de protection de 50 mètres depuis la lisière de forêt.

#### Mesures de réduction

- Les autres terrains agricoles sont protégés par le zonage **Aa**, qui autorise uniquement la construction de bâtiments agricoles ou de logement pour l'agriculteur.
- Les terrains bâtis à proximité des exploitations agricoles sont en grande majorité couverts par un zonage **Ah** qui limite les possibilités de construire. Les exploitations pourront se développer si besoin sans que cela crée de nuisance pour des habitants et sans être contraintes par des habitations voisines.

*Le POS antérieur protégeait le paysage agricole par des règles qui sont reprises en partie dans le règlement de la zone A. Le projet de PLU perpétue la protection du paysage agricole et va plus loin que le POS.*

## 11.3. Incidences sur l'activité agricole

Le PLU permettra d'urbaniser des terrains en dents creuses et favorisera une densification harmonieuse. Toutefois, la réalisation du projet implique de rendre constructible quelques terres aujourd'hui agricoles ou naturelles.

### 11.3.1. Notre-Dame de la Mer

Dans ce hameau, seulement 800 m<sup>2</sup> de terres agricoles ou naturelles deviennent constructibles dans le PLU. Il s'agit d'un terrain en dent creuse bordé à l'ouest par le chemin de Blaru aux Gravières, au nord par la rue de Blaru, et à l'est par des habitations. Les OAP et un emplacement réservé ménagent sur une largeur pour permettre aux engins agricoles de continuer d'accéder facilement aux labours.

### 11.3.2. Les Coutumes

Dans ce hameau, près de 1200 m<sup>2</sup> seront constructibles en densification d'un terrain déjà bâti sous la forme d'un **STECAL**. Cette parcelle desservie par le réseau d'assainissement collectif et donnant sur la rue des Grandes Bruyères n'est pas cultivée. Les nouvelles constructions seront cependant très proches de la ferme existante.

### **11.3.3. Les Coursières et la Haie de l'Ecu**

Dans cet ensemble de hameaux où sont rassemblés les équipements, 3000 m<sup>2</sup> de terres agricoles au total deviennent constructibles dans le PLU. Ces terrains sont cultivés et exploités par l'EARL des Coutumes. L'exploitant n'a pas manifesté son opposition au projet.

Le terrain situé au nord de l'école et de la salle des fêtes a une surface de 1800 m<sup>2</sup>, est voué à l'accueil des extensions d'équipements publics communaux. À cet effet, un emplacement réservé a été instauré.

L'autre terrain retiré à l'agriculture, d'une surface de 1100 m<sup>2</sup> servira au développement de l'habitat. Il n'est pas cultivé. Les élus ont estimé pertinent de pouvoir urbaniser cette parcelle proche des équipements et située au cœur d'une zone bâtie.

*Dans ce hameau, 2900 m<sup>2</sup> de surface agricole utile deviennent constructibles dans le PLU mais plus de la moitié pour l'intérêt commun (création d'équipements publics).*

### **11.3.4. La Haie de Béranville**

Quatre terrains agricoles sont constructibles dans le PLU. Ils l'étaient déjà dans le POS pour la plupart d'entre eux.

Le terrain de 1500 m<sup>2</sup> situé au cœur du hameau n'est pas exploité, il donne sur la rue de la Mairie et est desservi par les réseaux.

Les terrains de 6500 m<sup>2</sup> situés sur les parcelles 103, 105 et 104 ne sont pas exploités. Il s'agit de friches.

Un terrain de 1200 m<sup>2</sup> est exploité par la Ferme Huan. Il donne sur la rue des Saclis et bénéficie de la desserte par le réseaux d'assainissement collectif.

D'autres terrains deviennent constructibles dans ce hameau mais ce ne sont pas des parcelles agricoles.

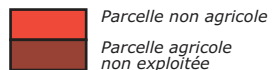
*Par conséquent, ce sont seulement 1200 m<sup>2</sup> de surface agricole utile qui deviennent constructibles dans le PLU.*

*Le projet de PLU consomme une faible surface agricole utile par rapport au POS antérieur. Ces nouvelles orientations auront une incidence favorable sur la préservation des espaces agricoles.*

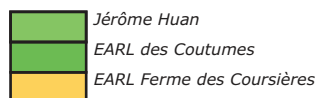
# Jeufosse

## Plan local d'urbanisme

### Impact du projet sur l'agriculture



#### Exploitation agricole concernée



#### Bilan

**800 m<sup>2</sup>** Emprise prélevée sur une surface agricole utile

**800 m<sup>2</sup>** Emprise sans conséquence sur la surface agricole utile d'une exploitation

Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

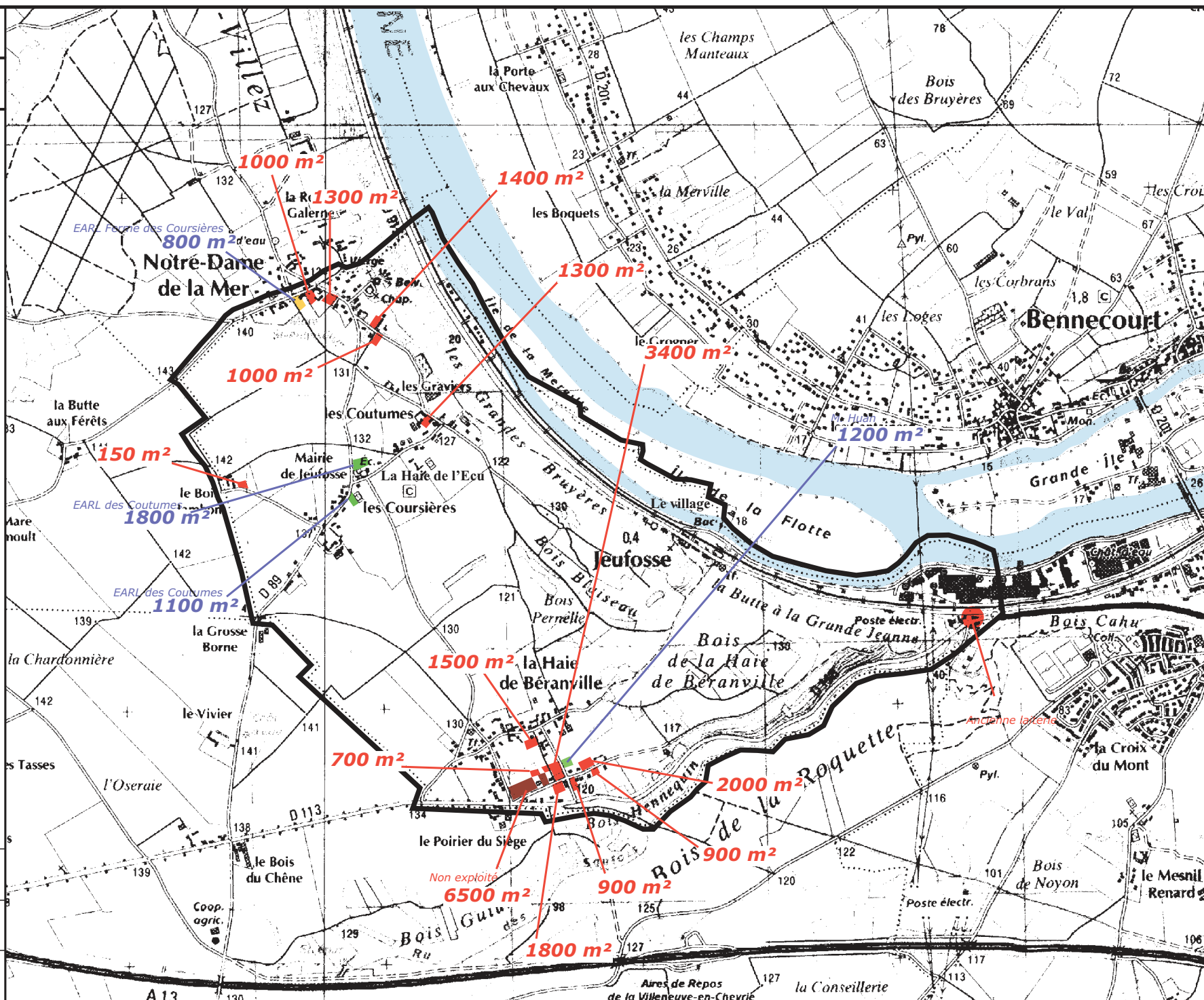
Janvier 2018

Nord



Echelle : 1/20 000

0 500 m



## **11.4. Incidences sur le cycle de l'eau**

### **11.4.1. Production d'eau potable**

#### **Effets notables du projet de PLU**

L'eau potable distribuée à Jeufosse provient de forages situés sur d'autres bassins versants. Le développement de la commune n'a donc pas d'incidence sur la préservation de la ressource.

#### **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation**

Aucune mesure n'a été nécessaire sur cette thématique.

#### **Effets résiduels du projet de PLU**

Aucun effet résiduel n'est à signaler.

### **11.4.2. Distribution d'eau potable**

#### **Effets notables du projet de PLU**

La distribution d'eau potable pour les logements supplémentaires prévus dans la commune est possible.

#### **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation**

En prévoyant un développement adapté, le PLU évite de devoir repenser le réseau de distribution d'eau potable.

Entre l'arrêt et l'approbation du PLU, le règlement a été complété par la norme de débit de fuite que les nouveaux ouvrages devront respecter.

#### **Effets résiduels du projet de PLU**

Aucun effet résiduel n'est à signaler.

### **11.4.3. Assainissement des eaux usées**

#### **Effets notables du projet de PLU**

Toutes les nouvelles constructions prévues dans la zone **Ua** seront raccordées au réseau d'assainissement collectif. La capacité résiduelle de la station d'épuration de Jeufosse est insuffisante pour traiter les

effluents produits par les nouvelles habitations. La station de Jeufosse présente une capacité résiduelle de seulement **65 équivalents habitants** mais la suppression à brève échéance de la station de Jeufosse et le raccordement à la station de Freneuse répond à cette problématique.

Les rejets de pollution dans le milieu naturel ne seront augmentés que par les rares possibilités de rénovation du bâti existant dans les secteurs non raccordés (ancienne laiterie...).

Toutefois, quelques terrains constructibles dans le PLU, bien que desservis par le réseau collectif, sont classés en dehors de la zone d'assainissement collectif par le schéma directeur d'assainissement. Il serait judicieux de modifier le zonage d'assainissement pour une parfaite cohérence entre le PLU et le schéma.

#### **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation**

La zone urbaine est choisie prioritairement dans les secteurs desservis par le réseau de façon à éviter la dispersion du réseau et la création d'un trop grand nombre de systèmes d'assainissement individuel.

Le secteur de la Laiterie et de l'usine ne sont pas desservis et devront respecter les indications du SPANC pour pouvoir aménager ou construire, de façon à réduire les risques de pollutions.

#### **Effets résiduels du projet de PLU**

Aucun effet résiduel n'est à signaler.

*En choisissant en priorité les possibilités de développement sur les secteurs équipés d'un réseau, le PLU rationalise les investissements faits dans cet équipement et offre une meilleure maîtrise de la salubrité.*

### **11.4.4. L'assainissement individuel**

#### **Effets notables du projet de PLU**

Très peu de secteurs devront utiliser un système d'assainissement individuel : il s'agit du STECAL sur le site de l'ancienne station service, du secteur de la Laiterie et du secteur de l'usine. À noter qu'un nombre assez limité de logements y seront vraisemblablement créés.

### **Effets résiduels du projet de PLU**

Aucun effet résiduel n'est à signaler.

#### **11.5.2. Pollution sonore**

##### **Effets notables du projet de PLU**

Le bruit résulte des déplacements, de l'activité économique et de l'usage d'équipements scolaires, culturels ou sportifs au quotidien. L'augmentation de la population, portée par le projet, tout comme celle plus résiduelle de l'activité économique ou du nombre et de la nature des équipements vont conduire à l'augmentation des facteurs de bruit. L'augmentation du trafic est liée pour une partie aux modalités de croissance de la commune. Même si le développement programmé est modéré, l'impact sur la circulation routière et donc sur le volume sonore est réel bien que modeste.

##### **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation**

Aucune mesure n'a été nécessaire sur cette thématique.

##### **Effets résiduels du projet de PLU**

Aucun effet résiduel n'est à signaler.

#### **11.5.3. La qualité de l'air**

##### **Effets notables du projet de PLU**

L'évaluation des incidences d'un projet communal sur la qualité de l'air est pertinente puisqu'elle intègre des facteurs de pollution ou de réduction de cette pollution. Toutefois, cette seule approche locale est insuffisante. Elle doit être complétée par une approche intercommunale à ce jour inexistante. L'approche ne sera donc que locale. Sans analyse chiffrée de la qualité de l'air, cette évaluation se base sur les principaux facteurs de risques que peuvent être les entreprises et les déplacements.

Dans un souci de préservation de la qualité de l'air en milieux urbanisés, le projet de PLU propose un développement très mesuré de l'urbanisation en optimisant les déplacements et en favorisant les modes de déplacements doux.

### **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation**

Aucune mesure n'a été nécessaire sur cette thématique.

### **Effets résiduels du projet de PLU**

Aucun effet résiduel n'est à signaler.

#### **11.5.4. Les énergies renouvelables**

##### **Effets notables du projet de PLU**

Le projet de PLU est sans impact dans ce domaine dans le sens où il ne favorise pas expressément le recours à ces modes d'énergie, mais ne les interdit pas non plus.

En effet, la rédaction du règlement du PLU permet l'implantation de panneaux photovoltaïques ou de panneaux solaires, tout en précisant l'aspect que ces éléments disposés sur les toitures doivent adopter, afin de préserver le paysage. Les éoliennes domestiques sont autorisées sans formalité.

##### **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation**

Aucune mesure n'a été nécessaire sur cette thématique.

##### **Effets résiduels du projet de PLU**

Aucun effet résiduel n'est à signaler.

## ***11.6. Incidences sur les déplacements***

#### **11.6.1. Le réseau viaire**

##### **Effets notables du projet de PLU**

Le diagnostic ne montre pas de difficulté particulière dans la trame des voies hormis dans le village où l'espace public est structuré comme un village rue, au bord d'une départementale. Également, les personnes à mobilité réduite peuvent difficilement se déplacer dans certains secteurs.

Le projet de PLU a pris en compte ces difficultés et classe le village de Jeufosse en secteur **Nh**, ce qui interdit les nouvelles constructions principales. Les berges sont classées en **Np** ou **Nh**.

### **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation**

Tout d'abord, la zone urbaine est choisie dans des secteurs accessibles par une voie carrossable. Le PLU évite donc la dispersion du réseau.

En outre, plusieurs emplacements réservés ont pour objet d'élargir la voie publique afin d'éviter les difficultés de déplacements dans des secteurs aujourd'hui assez contraints, aux rues étroites parfois sans grande visibilité. Notamment, l'élargissement du carrefour de la Haie de Béranville permettra de tourner sans rester sur la départementale.

De même, des emplacements réservés visent à créer une aire de retournement à la Haie de Béranville et une au Bois Jambon notamment pour permettre aux engins de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.

### **Effets résiduels du projet de PLU**

Aucun effet résiduel n'est à signaler.

## **11.6.2. Les déplacements alternatifs**

### **Effets notables du projet de PLU**

Le PLU prévoit de développer les modes de déplacements doux (piétons et cyclistes) afin d'offrir une alternative viable et sécurisée à la voiture, qui est aujourd'hui le mode de déplacement privilégié.

### **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation**

Un emplacement réservé prévoit la création d'une liaison mixte entre la Haie de l'Écu et la Haie de Béranville, ce qui a pour objet de réduire l'insécurité des piétons et cyclistes circulant entre ces deux hameaux.

### **Effets résiduels du projet de PLU**

Aucun effet résiduel n'est à signaler.

## **11.7. Synthèse des incidences du PLU sur l'environnement**

La comparaison entre les impacts du POS antérieur (développement fil de l'eau) et du projet de PLU montre point par point une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux. Les effets les plus significatifs du PLU sur l'environnement peuvent être synthétisés dans le tableau ci-dessous :

|                         | <b>Effets permanents</b>                                                                                                    | <b>Effets temporaires</b>                          |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Effets directs</b>   | Augmentation des effluents<br>Réduction modérée des espaces agricoles<br>Augmentation modérée des surfaces imperméabilisées | Circulation d'engins pendant la durée des travaux. |
| <b>Effets indirects</b> | Augmentation des émissions de CO <sub>2</sub> .                                                                             |                                                    |

Le projet retenu présente la volonté constante de maîtriser le développement dans ses formes et dans ses surfaces. Les objectifs et les règles visant à organiser un développement urbain maîtrisé qui figurent dans plusieurs lois trouvent un écho fort dans le projet de PLU.

### **11.7. Synthèse des incidences du PLU sur l'environnement**

La comparaison entre les impacts du POS antérieur (développement fil de l'eau) et du projet de PLU montre point par point une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux. Les effets les plus significatifs du PLU sur l'environnement peuvent être synthétisés dans le tableau ci-dessous :

|                         | <b>Effets permanents</b>                                                                                                    | <b>Effets temporaires</b>                          |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Effets directs</b>   | Augmentation des effluents<br>Réduction modérée des espaces agricoles<br>Augmentation modérée des surfaces imperméabilisées | Circulation d'engins pendant la durée des travaux. |
| <b>Effets indirects</b> | Augmentation des émissions de CO2.                                                                                          |                                                    |

Le projet retenu présente la volonté constante de maîtriser le développement dans ses formes et dans ses surfaces. Les objectifs et les règles visant à organiser un développement urbain maîtrisé qui figurent dans plusieurs lois trouvent un écho fort dans le projet de PLU.

## 11.8. Indicateurs de suivi

Une analyse des résultats de l'application du PLU au regard des objectifs prévus aura lieu tous les six ans. La commune a décidé de s'appuyer sur les indicateurs suivants :

| Indicateurs de pression | Indicateur de suivi                                            | Source Périodicité | Référence 2016 |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|
| Consommation d'espace   | Évaluation des surfaces urbanisées dans l'année                | Commune 1 an       | 2000 m²        |
| PC                      | Recensement et cartographie des permis de construire délivrés. | Commune 1 an       | 3              |

| Construction de logements | Indicateur de suivi                    | Source Périodicité | Référence 2016 |
|---------------------------|----------------------------------------|--------------------|----------------|
| Logements créés           | Nombre de logements créés dans l'année | Commune 1 an       | 2              |

| Fiscalité           | Indicateur de suivi                                 | Source Périodicité | Référence 2016 |
|---------------------|-----------------------------------------------------|--------------------|----------------|
| Base fiscale locale | Taxe d'habitation, foncier bâti, foncier non bâti   | Commune 1 an       | 140 646        |
| FNB                 | Montant perçu sur la taxe sur le foncier non bâti.  | Commune 1 an       | 3 608          |
| VSD                 | Montant perçu par le versement pour sous densité.   | Commune 1 an       | néant          |
| TA - taux           | Part communale de la taxe d'aménagement             | Commune 1 an       | 5 %            |
| TA – montant        | Montant perçu par la taxe d'aménagement             | Commune 1 an       | 4 369.85       |
| TRE                 | Montant perçu par la taxe de raccordement à l'égout | Commune 1 an       | néant          |

| Gestion de l'eau           | Indicateur de suivi                                              | Source Périodicité | Référence 2016 |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|
| Eau domestique             | Volume total d'eau pour consommation domestique                  | CCPIF 1 an         | 21027 m³       |
| STEP                       | Capacité résiduelle de la station d'épuration                    | CCPIF 1 an         | 65 EH          |
| Installations défectueuses | Nombre d'installations d'assainissement individuel défectueuses. | CCPIF-SPANC 1 an   |                |

| Gestion des risques et nuisances | Indicateur de suivi                                           | Source Périodicité | Référence 2016 |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|
| ICPE                             | Nombre d'entreprises à risque (ICPE / RSD)                    | Commune 1 an       | 1              |
| Élevage                          | Nombre de sites comprenant des bâtiments d'élevage d'animaux. | Commune 1 an       | 2              |
| CATNAT                           | Nombre d'arrêté préfectoraux de catastrophe naturelle.        | Commune 1 an       | 1              |

| Évolution du paysage             | Indicateur de suivi                                                                     | Source Périodicité | Référence 2016 |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|
| Art. L151-19 Code de l'urbanisme | Nombre de déclarations préalables pour modification d'un élément de patrimoine protégé. | Commune 1 an       | 0              |