



# Commune de Bois-Jérôme Saint Ouen

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

1. Bilan du PLU de 2012
2. Les motivations de la révision du PLU
3. Un scénario « au fil de l'eau »
4. Les documents supra communaux
5. Les implications de la loi Climat et résilience
6. La concertation publique
7. Prochaines étapes

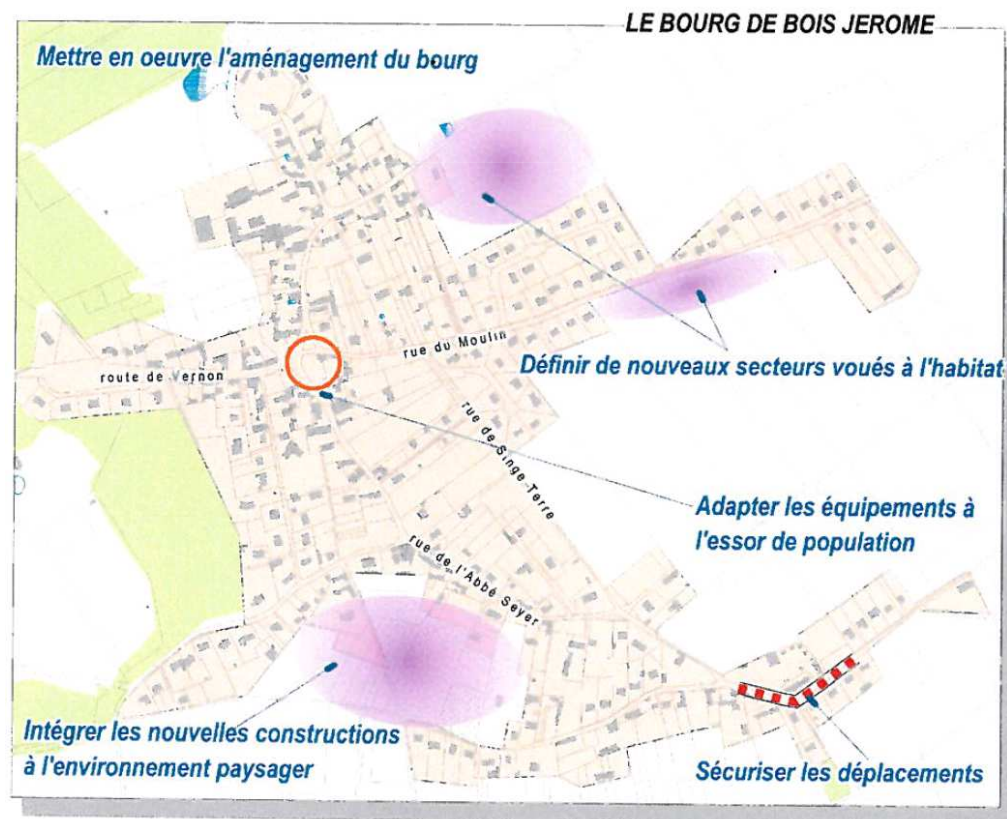
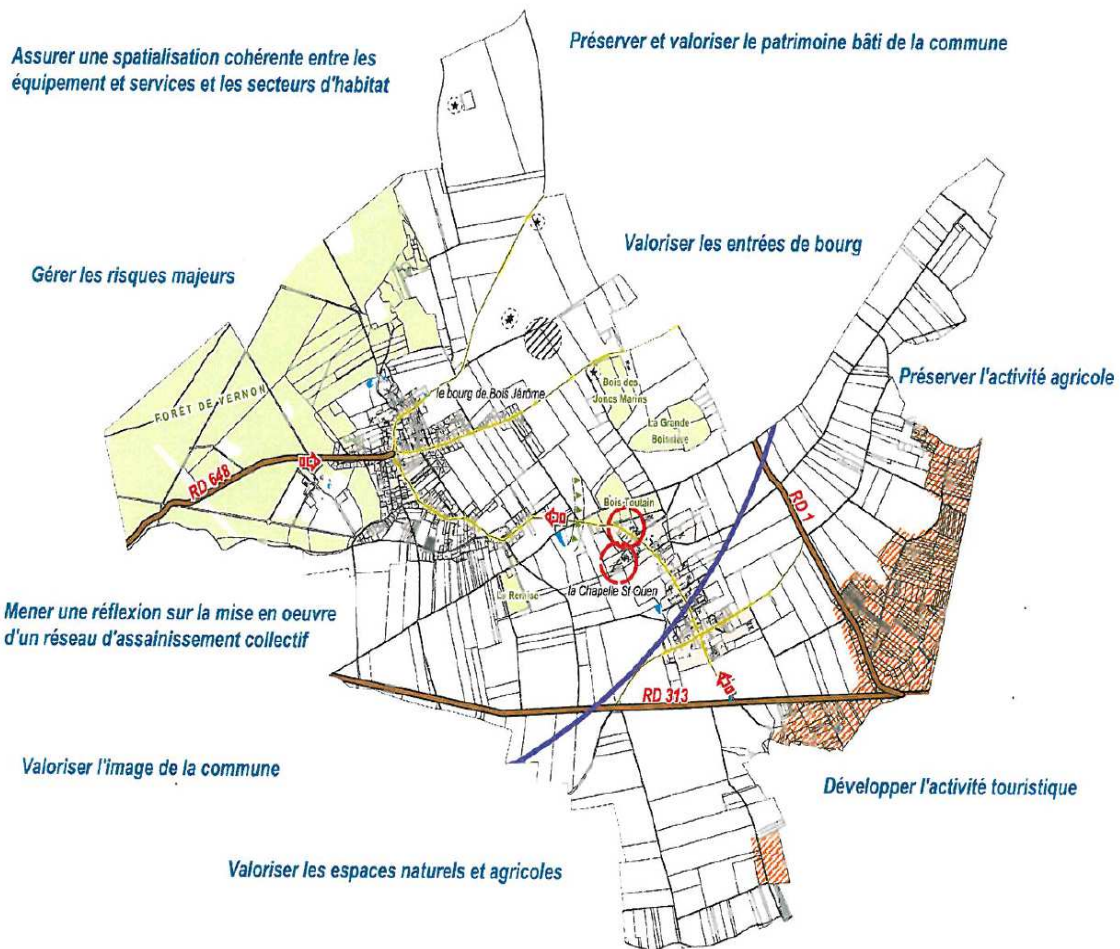
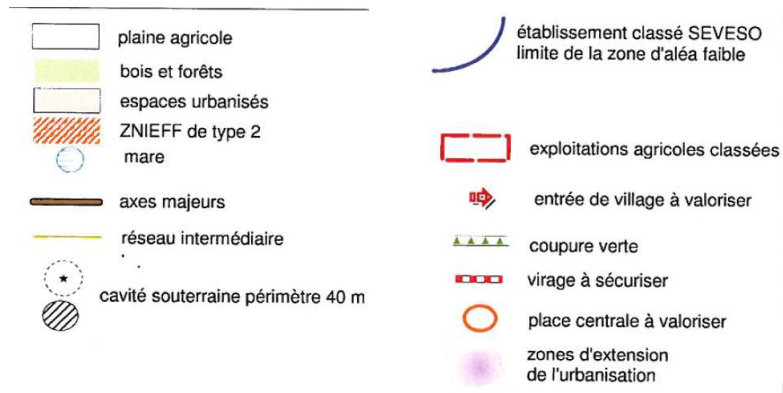
En bleu éléments ajoutés suite à la réunion

**Réunion n°2 du 16 novembre 2023**

Le PLU de Bois-Jérôme Saint-Ouen a été approuvé le 27 septembre 2012.  
La révision générale du PLU a été engagée en 2020 (DCM 2020/64)  
Les objectifs et modalités de concertation précisés par délibération (n°2022/36) du 05 juillet 2022.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable  
Plan Local d'Urbanisme

## Orientations générales



## AXE 1. Développement démographique maîtrisé

### 1. Développement modéré pour préserver le caractère rural de la commune.

- Une nouvelle offre foncière de 30 logements sur 10 ans.
- De nouveaux secteurs d'habitat
- Une offre diversifiée

- Trois secteurs 1AU (3,99 ha) et un secteur 2AU (1,4 ha) avec des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) -> 5,3 ha de zones AU .
- => Seuls 2 des 3 secteurs 1AU ont été partiellement urbanisés, 1,24 ha soit 1/3 des surfaces en 1AU
- => 11 logements construits en 1AU, soit 9 log/ha et une moyenne de 900m<sup>2</sup> par parcelle.
- Urbanisation en extension du tissu urbain existant.
- Les zones 1AU correspondent effectivement à l'offre de 30 logements prévus sur 10 ans.

	2009	Objectifs PLU à 2022	2020
Population	740 hab.	820 hab. (+ 50)	748 hab. (+8)
Logements	307	+ 30	343 log. (+36)
Résidences principales	279 résid.princ.		310 résid.princ. (+31)

Desserrement des ménages plus important : 2,4 personnes par ménage en 2020 contre 2,65 en 2009.  
+ 4 résidences secondaires.

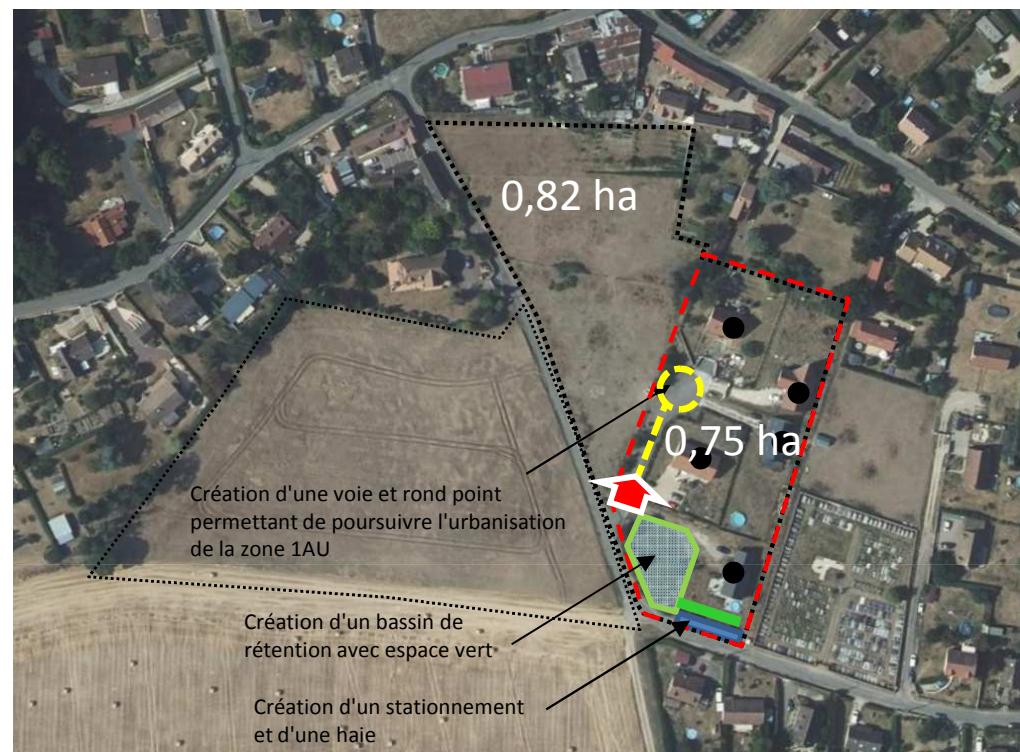
#### Peu de diversification de l'offre de logements en terme de :

- Taille (↘ petits logements : 1,4% du parc, ↘ logements moyens (23% du parc avec ↗ 3 pièces, ↘ 4 pièces), ↗ 5 pièces (67% )
- Type : presque exclusivement des maisons individuelles (0,9% = 3 appartements).
- Peu de logements vacants 4,2% (≠ tendance ↗ pour SNA 8,9%).

## L'OAP du secteur du "Plan à Madame" du PLU de 2012



## 2023 : La partie réalisée du secteur du "Plan à Madame"



### ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT – LE PLAN A MADAME :

Situé au Sud du bourg de Bois-Jérôme, au sein du tissu bâti, l'entrée de la zone se fera principalement au Sud, par la rue Saint-Sulpice, qui dessert déjà quelques habitations au Nord. Un second accès est également prévu au Nord de la zone afin d'éviter les voies en impasse. Un principe d'accès commun à la zone 1AU, urbanisable immédiatement, et à la zone 2AU, urbanisable dans un second temps, est prévu afin d'éviter la multiplication des accès directs à la rue Saint-Sulpice.

En termes d'aménagement, le schéma prévoit la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales et d'un parc de stationnement au Sud de la zone 1AU. Par ailleurs, une noue paysagère est également prévue à l'Est de la zone afin de recueillir des eaux de ruissellement. Cette dernière viendra d'autre part assurer le traitement paysager de la zone en complément de la haie à créer au Sud.

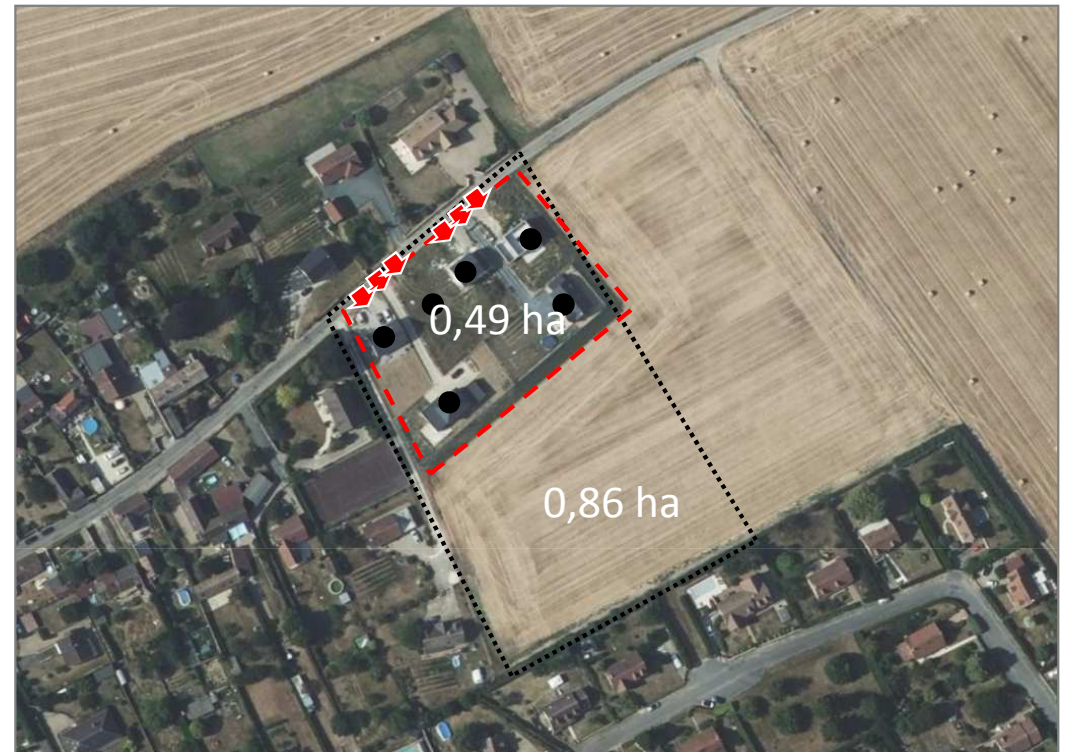
Un cheminement piétonnier permettant de rejoindre le centre-bourg et les équipements est prévu à l'Est de la zone, le long de la noue paysagère.

- Ouverture à l'urbanisation d'une partie (0,75 ha) de la zone 1AU (1,57 ha).
- 5 pavillons sur des parcelles de 1 115 m<sup>2</sup> à 1 249 m<sup>2</sup>, soit une densité de 6,7 log/ha et une taille moyenne de parcelle de 1 185 m<sup>2</sup>.
- Accès par le sud et création d'une voie et d'un rond point permettant de poursuivre l'urbanisation de la zone 1AU
- Création d'un bassin de rétention avec espace vert,
- Création de 5 places de stationnement et d'une haie.
- Noue paysagée à l'est de la zone 1AU
- Pas de liaison douce entre la rue Saint Sulpice et la rue de l'Abbé Seyer. Emprise de 2m réservée pour la noue trop étroite pour réaliser également un cheminement piétonnier.

L'OAP du secteur de "La Mare Geneviève" du PLU de 2012



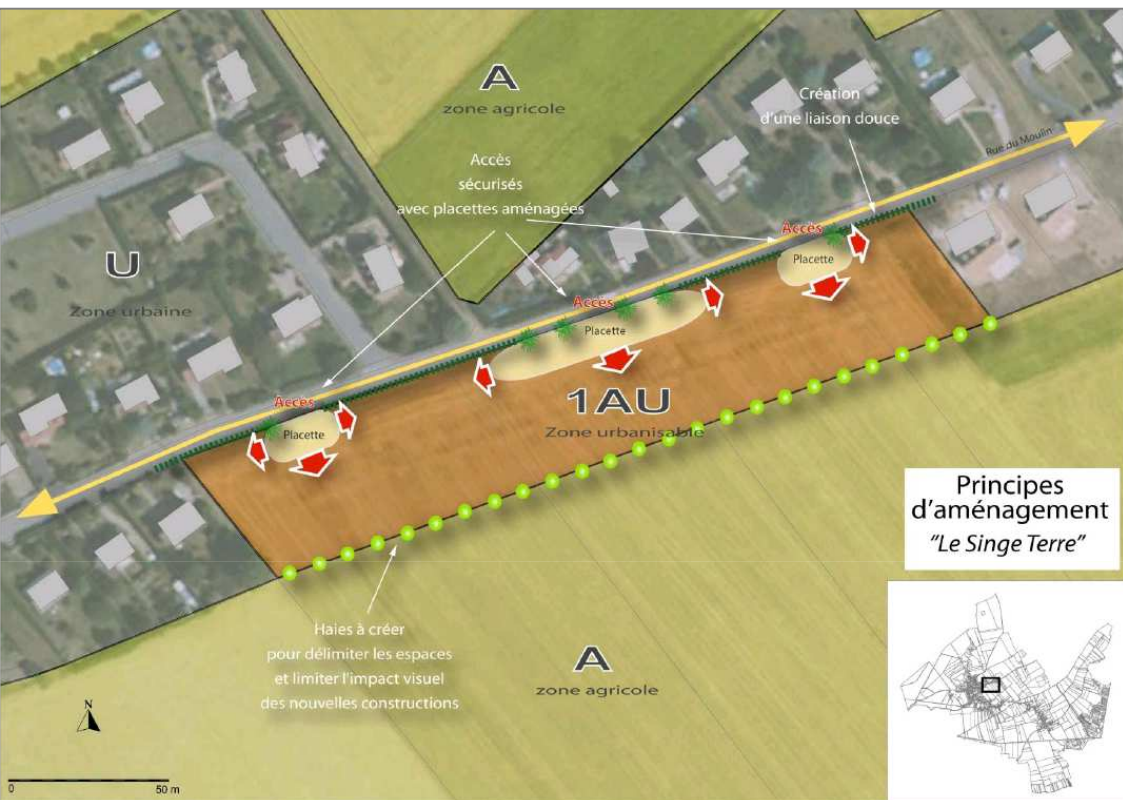
2023 : La partie réalisée du secteur de "La Mare Geneviève"



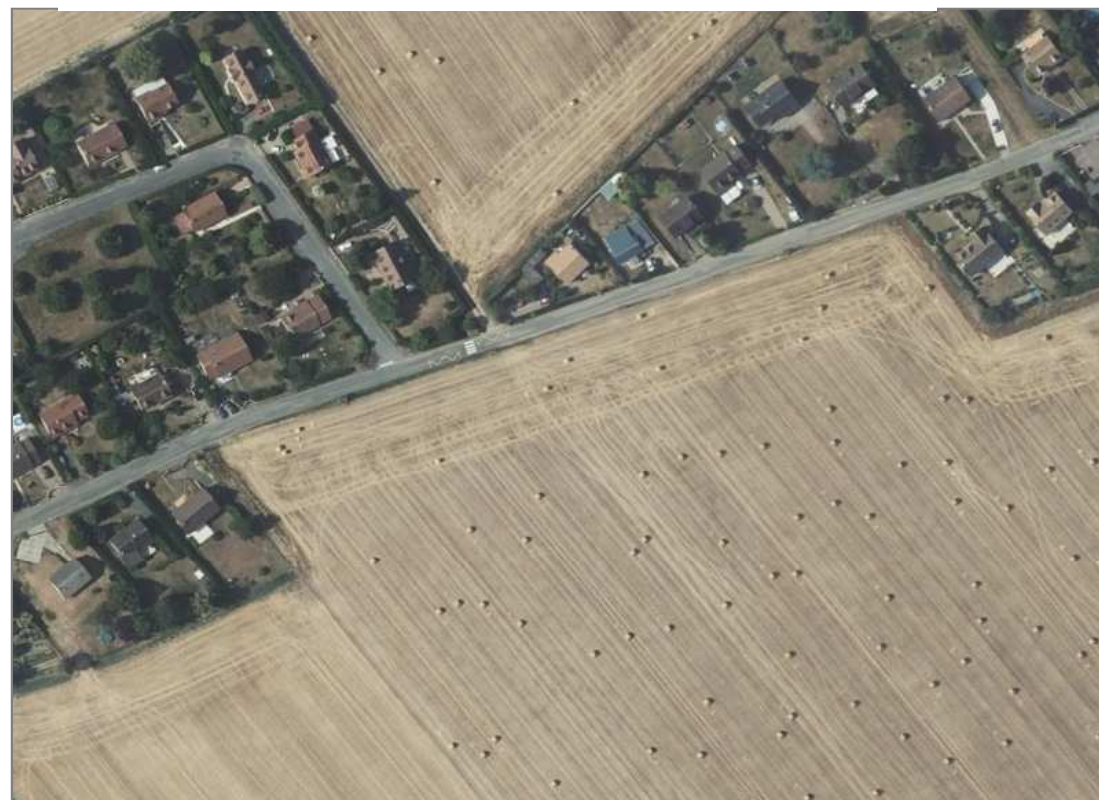
- Ouverture à l'urbanisation d'une partie (0,49 ha) de la zone 1AU (1,35 ha).
- 6 pavillons sur 4 parcelles de 600 m<sup>2</sup> et 2 parcelles de 1 000 m<sup>2</sup>, soit une densité de **12 log/ha** et une **taille moyenne de parcelle de 733 m<sup>2</sup>**.
- 6 accès et non un seul accès comme le prévoyaient les OAP
- Pas de voie créée avec placette de retournement, donc pas de possibilité de poursuite de l'urbanisation du secteur à partir de la rue de la Noue,
- Pas de possibilité de liaison douce avec la résidence du Moulin,
- Pas de haies créées pour l'intégration paysagère des nouvelles maisons.

• Les élus ajoutent que les OAP du secteur n'ont pas été respectées parce que le propriétaire ne voulait pas vendre la partie sud.

L'OAP du secteur de "Singe Terre" du PLU de 2012



2023 : Opération non réalisée du secteur de "Singe Terre"



L'entrée dans la zone à urbaniser s'effectuera depuis la rue du Moulin. Afin de limiter les accès directs sur la route, des placettes arborées desservant plusieurs habitations sont prévues.

•Les élus indiquent que les propriétaires ne sont pas vendeurs.

## 1.4 Photographies des secteurs 1AU



Vue de la partie ouest, non urbanisée, du secteur du "Plan Madame", zone 1AU.



Au deuxième plan, vue de la partie Est, urbanisée, du secteur du "Plan Madame", zone 1AU.



Vue du secteur de "la Mare Geneviève" en entrée de ville, rue de la Noue .



Vue du secteur de "la Mare Geneviève" depuis le chemin des Tuileries à l'angle de la résidence du Moulin.

### 2. Adapter les équipements

- nouvelle salle polyvalente
- équilibre et spatialisation cohérente entre activités et secteurs d'habitat.

Projets permettant de conforter la centralité du bourg.

- Rénovation énergétique et PMR de la salle polyvalente. [La salle polyvalente n'est plus aux normes, pas isolée, elle est fermée depuis septembre 2022.](#)
- Extension et isolation extérieure de la cantine scolaire
- Rénovation du bâtiment des Maternelles
- Acquisition, aménagement et extension de maison pour accueil de locaux commerciaux : boulangerie (06/2019) et restaurant (02/2020), [salon de coiffure et onglerie.](#)
- Fermeture de la bibliothèque.
- Projet d'ouverture d'une micro crèche dans le Clos Bernard Le Névo, en cours

Projet de création d'une nouvelle salle polyvalente.

Finances communales ?

Projet de construction d'une nouvelle cuisine pour le restaurant et cession de l'ancienne à la boulangerie.

### 3. Mettre en place un réseau d'assainissement collectif (schéma d'assainissement)

- mise aux normes du réseau individuel
- mener une réflexion sur l'assainissement collectif.

Emplacement réservé n°2 pour une station d'épuration.

Commune toujours en assainissement non collectif,

Compétence SNA



### **AXE 2. Cadre de vie préservé**

#### **1. Poursuivre l'amélioration du cadre de vie**

- requalification des espaces publics
- cheminements piétonniers entre bourg et hameau
- valorisation entrées de village.

- Enfouissement des réseaux électriques.
- Aménagement : d'espaces publics (église, place) de stationnement (commerces), Opération "Nettoyons la nature" mobilisant la population.
- Quelle action pour les entrées de village ?

#### **2. Mettre en valeur et protéger le patrimoine**

- protéger le patrimoine
- réflexion autour du monument Seyer

Murs et constructions traditionnelles de la rue de la Couture protégés au PLU (Règlement annexe L.123-1-5-7),

#### **3. Assurer l'intégration paysagère des zones d'urbanisation future.**

- mettre en place un réseau de haies

Haies à créer dans les OAP des quatre secteurs à urbaniser.

## AXE 2. Cadre de vie préservé

### 4. Sécuriser et organiser les déplacements

- sécuriser l'accès aux principales voies de circulation
- limiter les nouvelles constructions sur les grands axes de circulation
- Offre de stationnements à proximité des équipements actuels et futurs
- Développer les modes de déplacements doux entre bourg et hameau
- Sécuriser les passages à faible visibilité, notamment virages dans le secteur de l'Eglise.

Malgré les orientations formulées dans les OAP pas de liaison des nouveaux secteurs d'urbanisation n'ont pas été reliés aux autres secteurs par des liaisons vertes.

Développement de l'offre de stationnement à proximité des équipements et commerces

### 5. Développer l'activité touristique

- appuyer la création d'hébergements touristiques
- Promouvoir les évènements culturels
- Valoriser les itinéraires de randonnée découverte du patrimoine.

Inscrits dans le PADD mais pas de traduction réglementaire dans le PLU.

Les hébergements hôteliers (ancienne destination art. R. 123-9 CU ) ne sont pas interdits dans le règlement.

Chambres d'hôtes et gîtes : capacité de + de 70 personnes.

(Dispositifs d'aide du département pour les hébergements touristiques jusqu'à 60 000€)

Chemin de randonnée accessible depuis la commune 2020.

## AXE 3. Environnement naturel préservé et valorisé

### 1. Préservation des espaces naturels

- Identifier les haies et espaces boisés à protéger
- zone N
- conserver une coupure verte entre le bourg et le hameau.

### 2. Préservation des sols et gestion des zones sensibles

- éloigner les constructions nouvelles des zones inondables (ruissellement) la ferme de Bois Jérôme, Le Clos aux Moines, Singe Terre.
- zones sensibles classées naturelles et indicées humides.

### Préservation espaces et activité agricoles

Extension limitée du hameau dans lequel sont implantées les exploitations en activité.

- Zone A protégeant les espaces agricoles
- Permettre le développement de l'activité agricole en évitant l'urbanisation à proximité des exploitations

### 4. Gestion des risques majeurs

- maîtriser l'urbanisation dans les secteurs SEVESO
- Eviter l'urbanisation dans les secteurs de cavités souterraines

Haies protégées (CU L.123-1-5-7°)

EBC couvrant la forêt de Vernon et les bois des Joncs Marins, La Grande Boissière, Le Bois Toulain, La Remise

Boisements en zone N

Coupure en zone A et N entre bourg et hameau.

Pas d'ouverture à l'urbanisation dans ces secteurs. Singe Terre ? ruissellement ?

Pas de zones naturelles sensibles indicées humides dans le PLU..

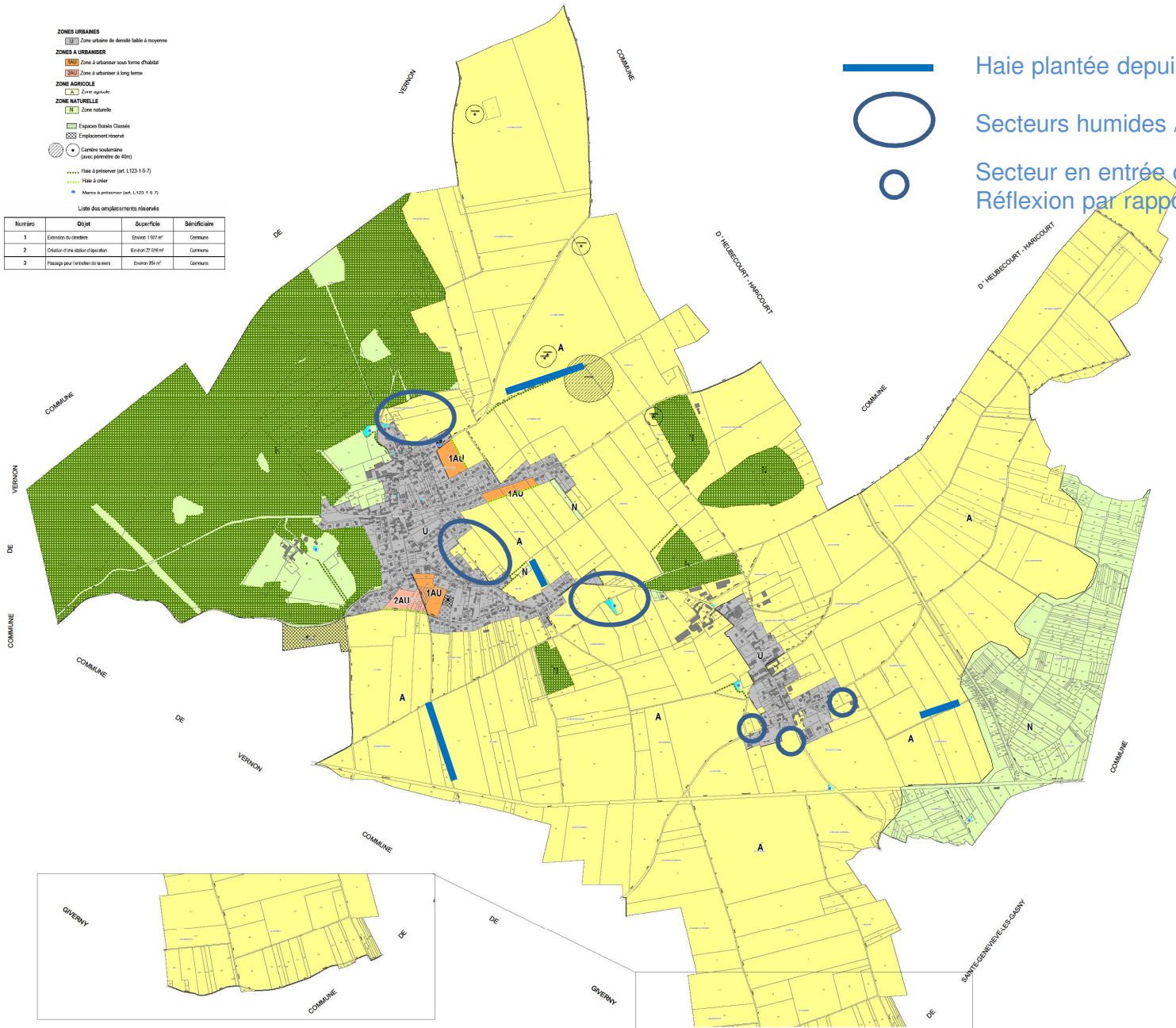
Le RdP (partie justification des choix d'aménagement p.95) signale des zones humides voire inondables en saison automnale mais on ne trouve aucune indication/localisation dans la partie diagnostic

Zone agricole A couvrant les exploitations agricoles (dans le hameau), les espaces agricoles cultivés. Deux exploitations agricoles classées.

Extension de l'urbanisation dans le prolongement du bourg.

Secteurs de cavités souterraines en zones A et N.




# 1.8 Le PLU de 2012 : zonage réglementaire



- ZONES URBAINES**  
 [Symbol] Zone urbaine de densité faible à moyenne
- ZONES A URBAINES**  
 [Symbol] Zone à urbaniser sous forme d'habitat  
 [Symbol] Zone à urbaniser à long terme
- ZONE AGRICOLE**  
 [Symbol] Zone agricole
- ZONE NATURELLE**  
 [Symbol] Zone naturelle
- [Symbol] Espaces Bâtis Classés  
 [Symbol] Emplacement réservé
- [Symbol] Carrières souterraines (avec périmètre de 40m)  
 [Symbol] Haie à préserver (art. L123-1-6-7)  
 [Symbol] Haie isolée  
 [Symbol] Murs à préserver (art. L123-1-6-7)

Liste des emplacements réservés

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Extension du cimetière	Environ 1 507 m <sup>2</sup>	Commune
2	Création d'une station d'épuration	Environ 27 516 m <sup>2</sup>	Commune
3	Passage pour l'entretien des terres	Environ 204 m <sup>2</sup>	Commune

-  Haie plantée depuis 2014
-  Secteurs humides / ruissellement des eaux
-  Secteur en entrée de village face à un secteur bâti  
Réflexion par rapport à sa construction

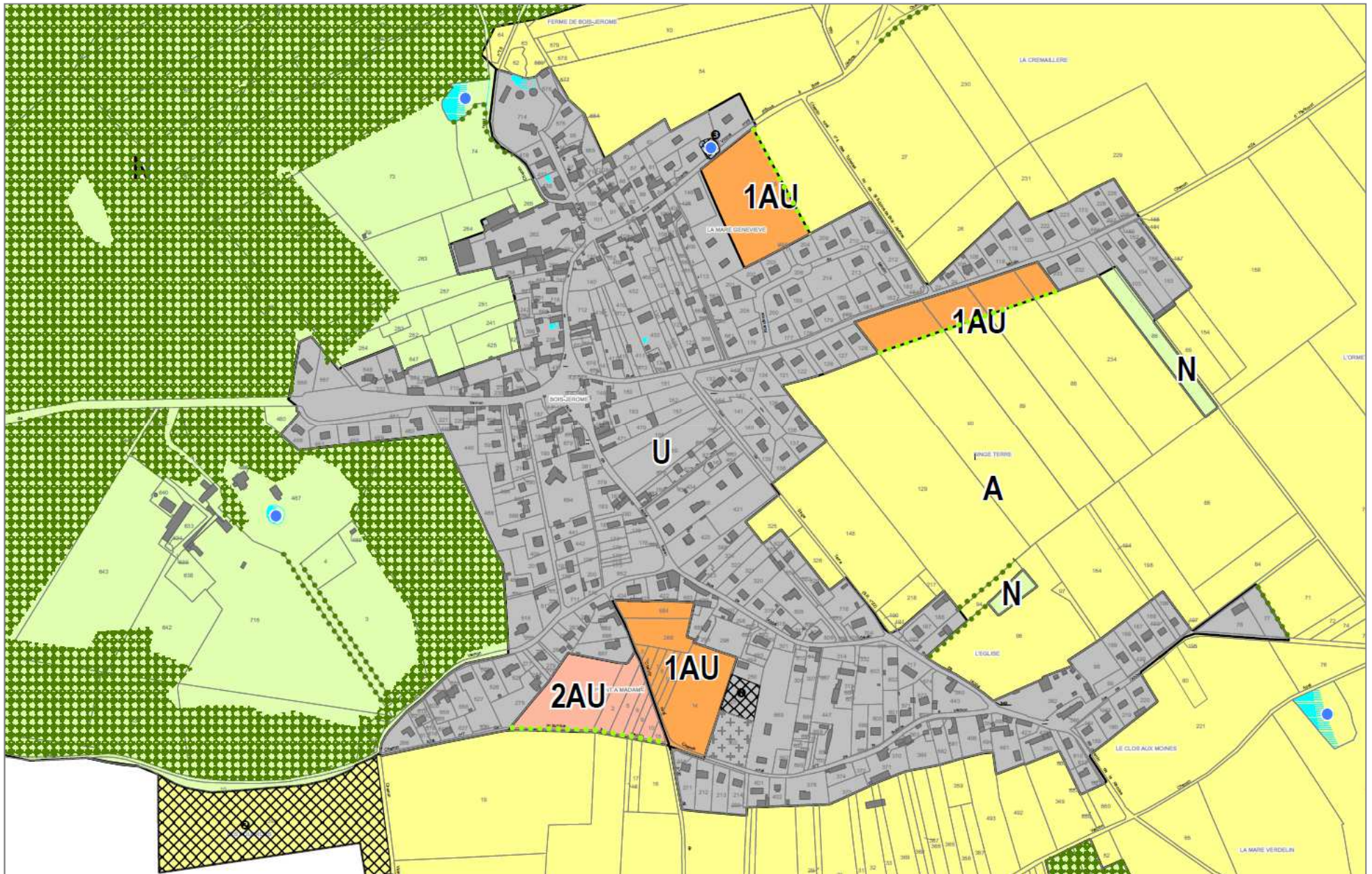
Département de l'Eure  
Commune de  
**BOIS JEROME SAINT-OUEN**  
Plan Local d'Urbanisme

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme  
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

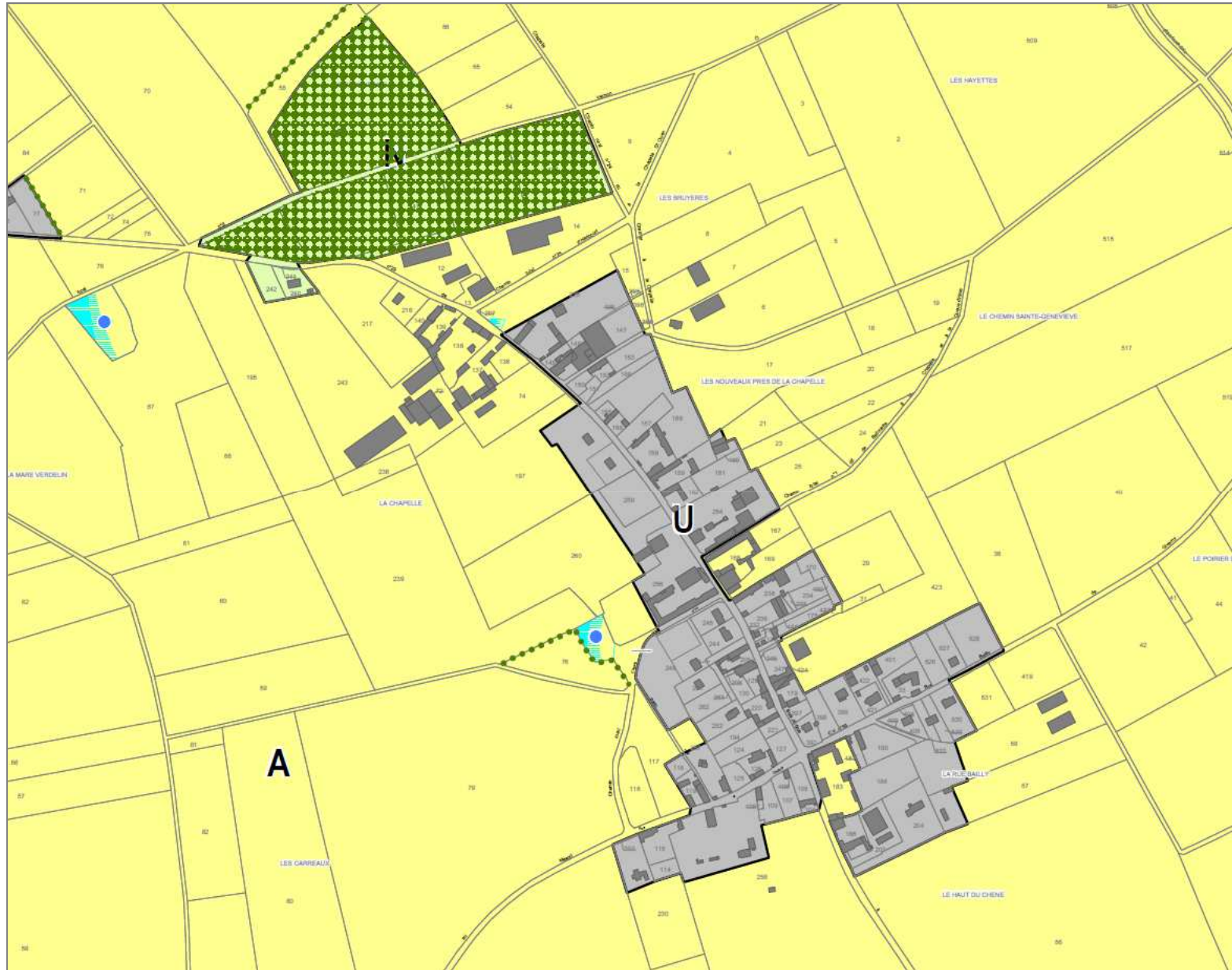
### 4.2 Règlement graphique

 Echelle 1/5.000ème

# 1.8 Le PLU de 2012 : zonage réglementaire du bourg



## 1.8 Le PLU de 2012 : zonage réglementaire du hameau



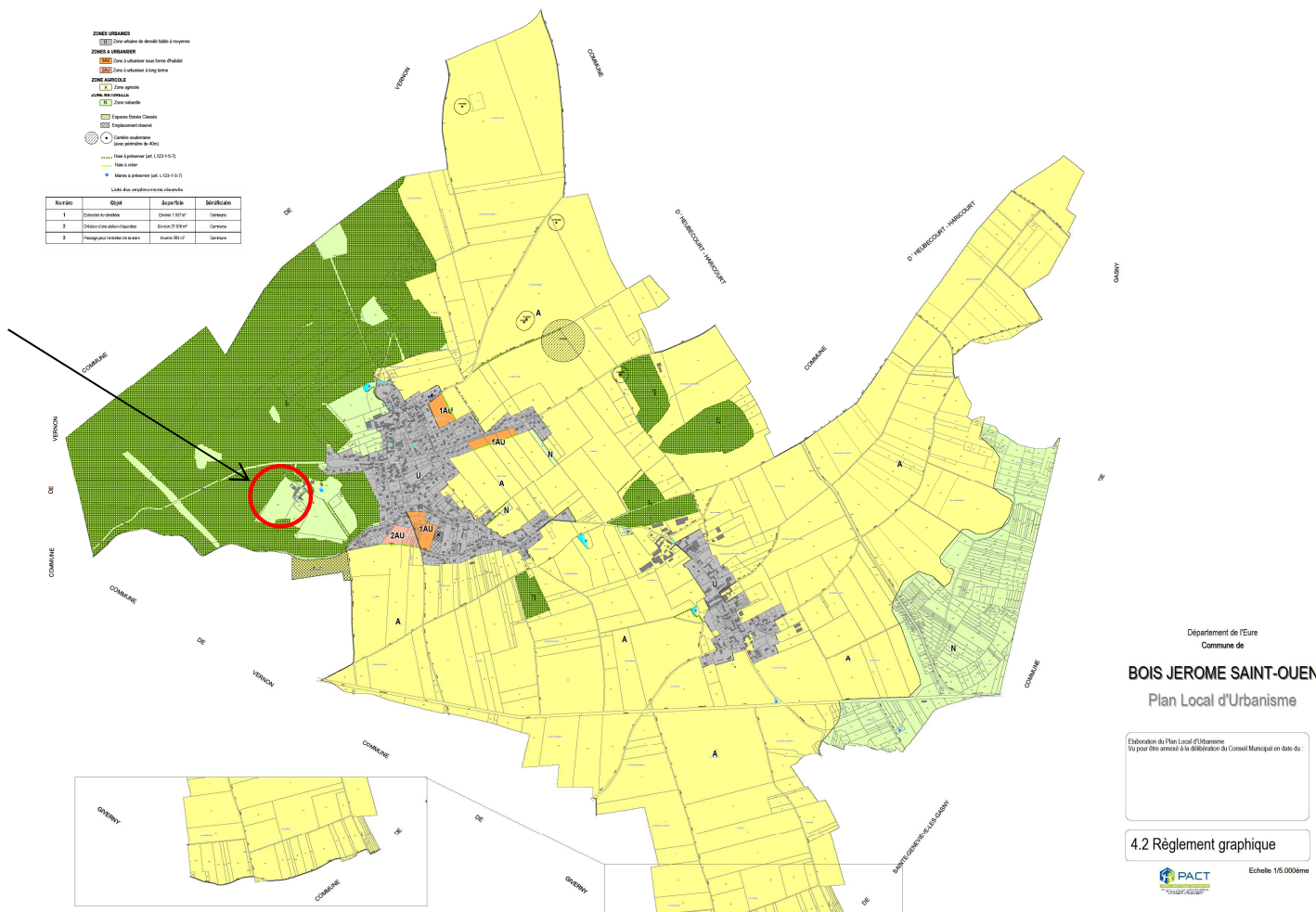
### Extrait de la délibération du 5 juillet 2022 :

- Accompagner le **développement du tourisme** sur la commune, en particulier **dans les zones naturelles**, et permettre **l'émergence de projets nouveaux** avec les infrastructures nécessaires.

- Définir une **zone pour aménagement** dans la zone naturelle à aménager : création d'une **STECAL** (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) pour les parcelles B869, B867, B872 composées principalement de prairies.

- Permettre la **réhabilitation de bâtiments situés en zone naturelle**, pour habitation éventuelle, en particulier le château d'eau situé en parcelle B867 (aménagement du château déjà réalisé),

- **Transférer quelques parcelles de 1AU vers A et de A vers 1AU** afin de respecter une symétrie par rapport aux panneaux d'entrée dans la commune.



*Echanges avec le conseil municipal*

## 2. Les motivations de la révision du PLU (suite)

<p><u>MOTIVATIONS DE LA REVISION</u> <u>Extrait de la délibération du 5 juillet 2022 :</u> Homogénéisation et révision des critères de construction tels que :</p>	<p>Les règles du PLU 2012 :</p>	<p>Remarques :</p>
<p>-la largeur des voiries accès,</p>	<p>Article U3 : largeur minimum - des accès = 5m , - des voiries = 8m</p>	<p>Point à préciser</p>
<p>-l'alignement des habitations,</p>	<p>Article U6 : Construction à l'alignement ou à 3m minimum (5m dans une zone d'accès au garage)</p>	<p>Point à préciser</p>
<p>-hauteurs des habitations en R+1+combles,</p>	<p>Le niveau des constructions est limité à R + combles.</p>	<p>Certaines constructions neuves R+1+C !? - une majorité de maisons R+C - des maisons R+1+C(principalement anciennes)</p>
<p>-la réservation éventuelle de zone non constructible en fond de jardin,</p>		<p>Possibilité de protéger des cœurs d'ilots verts, d'instaurer des bandes constructibles, pour limiter la construction en deuxième bande.</p>
<p>-la définition de secteurs avec protection paysagère,</p>	<p>?</p>	<p>?</p>
<p>-l'extension du cimetière,</p>	<p>-l'extension du cimetière (emplacement réservé n°1 1937 m²),</p>	<p>Reconduction ? La parcelle est et était déjà communale. Il s'agit plus d'un « affichage » du projet.</p>
<p>- le coefficient d'occupation des sols pour tenir compte de la tendance à occuper des terrains plus petits, ...</p>	<p>Article U14 : le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé et ne peut plus l'être (depuis 2014 loi ALUR). Article UA5 : superficie minimale garantissant la possibilité d'installer un assainissement non collectif. Emprise au sol limitée à 20% (article U9)</p>	<p>CEV ?</p>



### 3. Un scénario « au fil de l'eau »

Réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale, le scénario au fil de l'eau est une projection du développement de la commune avec le PLU actuel.

Il servira de référence aux scénarios étudiés en phase d'élaboration du projet de PLU révisé.

## 4. Les documents supra communaux : compatibilité et prise en compte

**RAPPEL :**

- **Respect des grandes lois fondatrices en matière d'urbanisme traduites dans le Code de l'Urbanisme :** Plan Local d'Urbanisme : articles L.151-1 à L.154-4 et R.151-1 à R.153-22, Evaluation environnementale : articles R.104-1 à R.104-39, Concertation : articles L.103-2 à L.103-7.
- **Cadrage de l'étude :** Cahier des charges de la commune, Offre de Dessin Urbain, Porter à connaissance de l'Etat.

### NIVEAU REGIONAL

**SRADDET**, Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de Normandie à horizon 2030 et 2050, approuvé le 2 juillet 2020, et modifié le 2 mai 2023.

**Le PLU doit être compatible avec :**  
Règles générales du fascicule du SRADDET

**Le PLU prend en compte :**  
Les objectifs du SRADDET

**SDAGE**, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie 2022-2027.

**Le PLU doit être compatible avec :**  
Orientations fondamentales et objectifs définis par le SDAGE

### NIVEAU INTERCOMMUNAL

**SCOT**, Schéma de cohérence territoriale de Seine Normandie Agglomération, **en cours d'élaboration.**

**PCAET**, Plan Climat Air Energie Territorial de Seine Normandie Agglomération, qui doit être décliné au niveau communal,  
**Le PLU doit être compatible avec le PCAET.**

**PLH**, Programme Local de l'Habitat 2019-2025 de Seine Normandie Agglomération.  
**Le PLU doit être compatible avec le PLH.**

### Le PLU doit être compatible avec :

Objectifs de protection définis par le SAGE

Objectifs de gestion, orientations fondamentales et dispositions des plans de gestion des risques d'inondation

Dispositions des zones de bruit des aéroports

Schéma régional des carrières  
Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement

Les directives de protection et de mise en valeur des paysages

## 5. Les implications de la loi climat et résilience

✓ **L'article 192 de la loi Climat et Résilience et ses décrets d'application incitent les collectivités à préserver leurs sols à travers 2 objectifs:**

- d'ici 2031 : diminution d'environ 50% du rythme de **consommation d'espaces** naturels, agricoles, et forestiers par rapport au bilan des 10 dernières années (2011-2021),
- d'ici 2050 : **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** grâce à l'équilibre entre le total des surfaces artificialisées et renaturées.

✓ **Pour les collectivités cette loi se traduit par:**

- un **diagnostic de consommation d'espaces NAF sur la période 2011-2021**, recommandé pour estimer l'objectif d'ici 2031,
- un **rapport triennal de l'artificialisation des sols**, obligatoire pour suivre la réduction progressive des surfaces artificialisées,
- un pilotage régulier, recommandé pour s'inscrire dans la trajectoire de la loi Climat et Résilience.



## 5. Bilan de la consommation d'espace 2011-2021

### • Le SIG de la Région Normandie.

#### Consommation ENAF année par année (2011 - 2020)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Bois-Jérôme-Saint-Ouen	+0,5	+0,0	+0,2	+1,6	+0,3	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,5	+3,2
Total	+0,5	+0,0	+0,2	+1,6	+0,3	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,5	+3,2

**Consommation foncière 2011 - 2020 = 3,2 ha**

dont 3,1 ha pour l'habitat et 0,1 ha pour infrastructure

Règle n°21 du SRADDET :  
Objectif ZAN pour la période 2021-2030 =  
Consommation CCF X taux applicable au périmètre retenu = plafond  
**Le taux applicable pour le territoire de SNA est de - 0,47%**

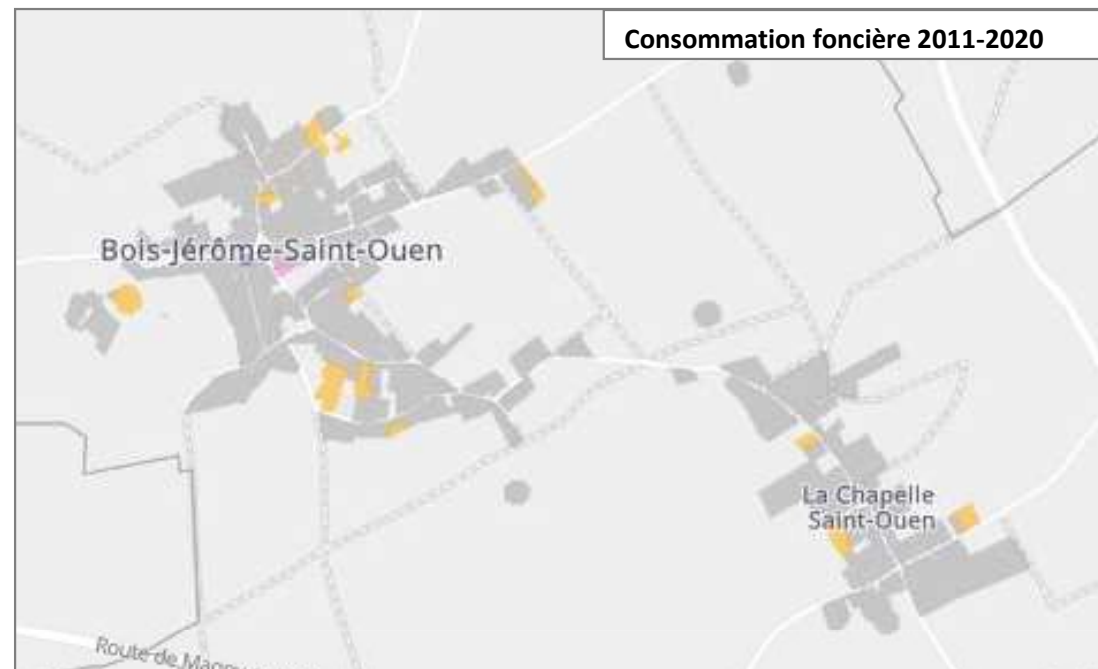
**Objectif 2021 à 2031 = 1,5 ha**

### • Le Portail de l'artificialisation des sols CEREMA

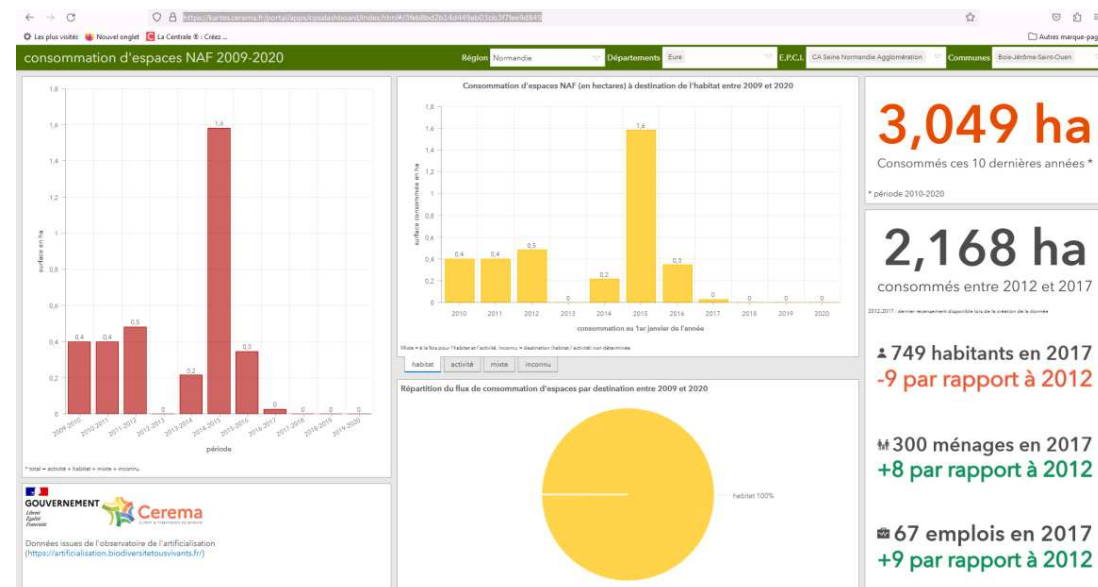
**Consommation d'ENAF 2009 à 2019 (11 années) : 3,049 ha**

Cette surface a été consommée exclusivement à destination de l'habitat.

Possibilité que soit attribué uniquement 1ha.  
À voir avec SNA.

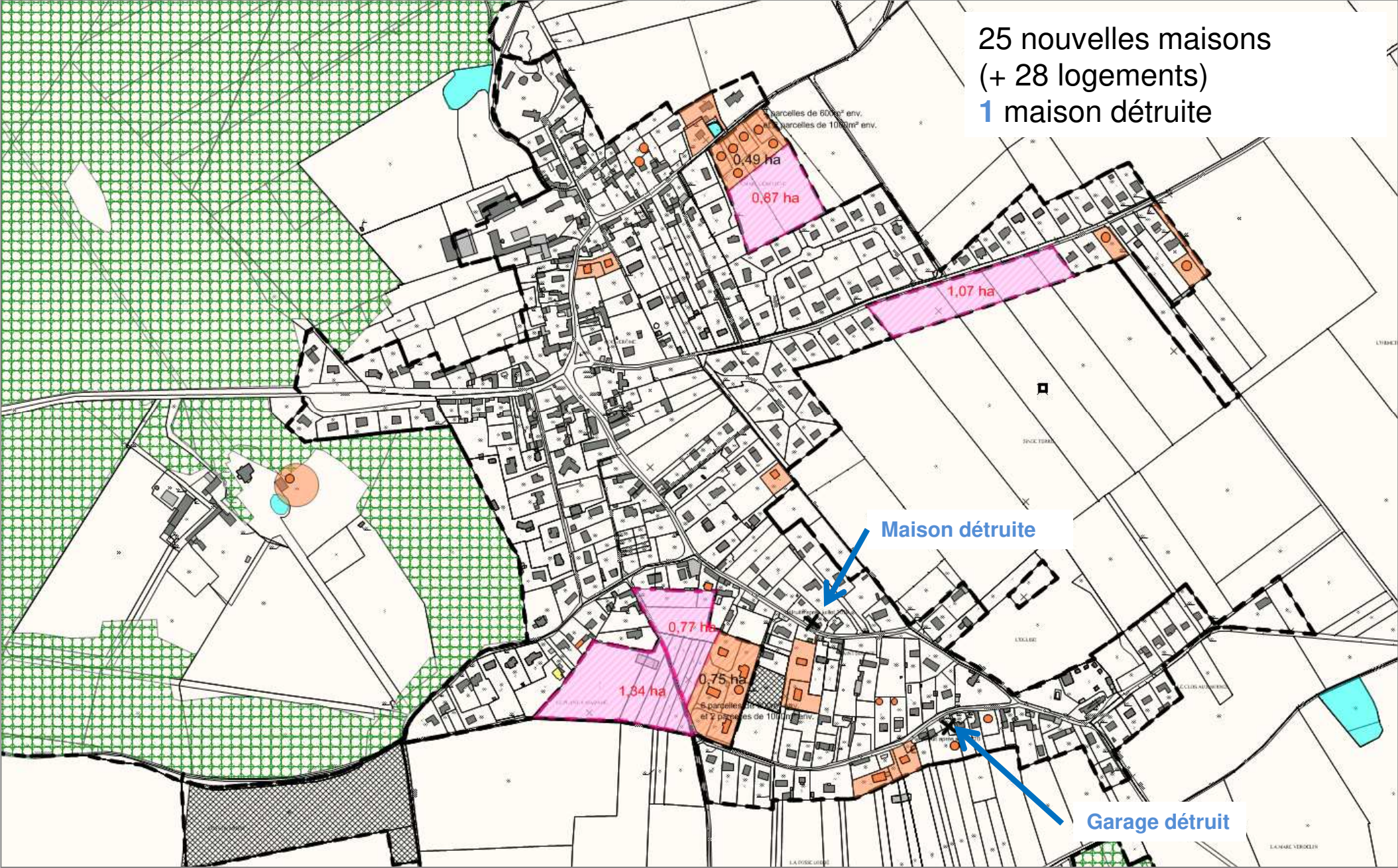


Source : SIG Région Normandie.

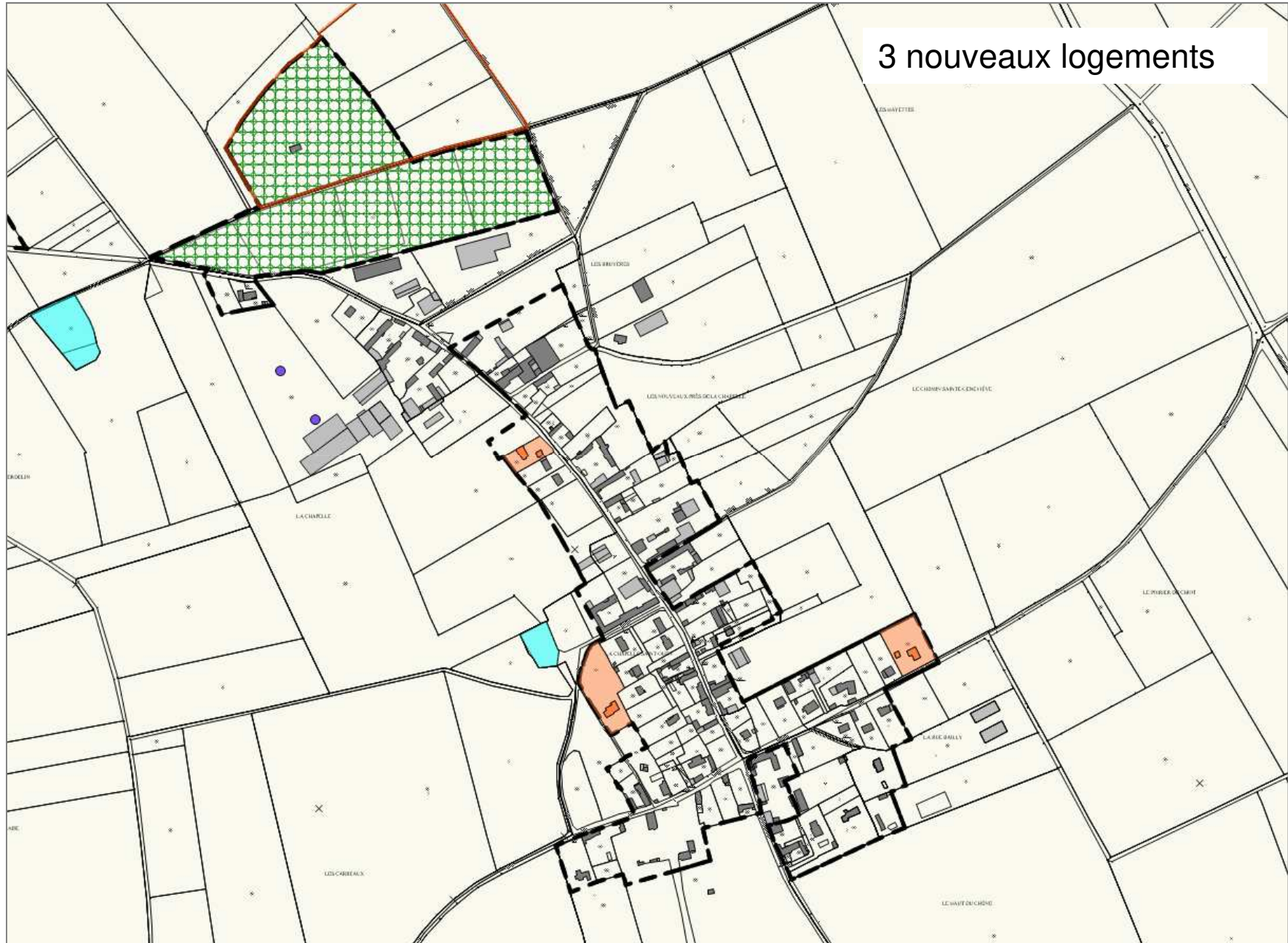


Source : CEREMA

# 5. Evolution du tissu urbain du bourg



## 4. Evolution du tissu urbain du hameau



## 6. Concertation publique

La révision du PLU est soumise à concertation en application des articles L. 103-2 et R. 103-1 du code de l'urbanisme.

La durée et les moyens de la concertation doivent être adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet.  
La concertation a lieu pendant toute la durée de révision du PLU jusqu'à l'arrêt du projet de PLU.

L'objectif est de permettre au public :

- d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis à ce stade,
- de pouvoir formuler des observations et propositions.

La commune enregistre et conserve ces observations et propositions, dresse le bilan de la concertation à l'arrêt du projet de PLU, et joint ce bilan au dossier d'enquête publique.

*Modalités de concertation indiquées dans la délibération du 5 juillet 2022 :*

- les modalités de la concertation prévues à l'article L.300-2.

La concertation avec les habitants, les associations locales et toutes personnes pouvant être concernées est ouverte pendant toute la durée de l'élaboration du projet et elle doit avoir un caractère "d'interaction" (ne pas être une simple information).

Exemples :

- affichage de la délibération,
- avis dans les boites aux lettres,

- communiqué de presse, ?
- article de presse présentant le projet, ?

- bulletin municipal.

La délibération de prescription devra donc impérativement dire dès le départ ce qui sera fait pour cette concertation ;

- Dossier mis à disposition du public en mairie.
- Registre de concertation.
- Une ou des réunions publiques.
- Recueil des observations, par courrier, courriel
- Prise en compte des observations et réponse.

**+ Site internet de la commune**

=> Prendre une nouvelle délibération précisant les modalités de la concertation

## 7. Prochaines étapes

Présentations du diagnostic (dates à définir) :

- Etat initial de l'environnement : espaces naturels et biodiversité, risques et nuisances, réseaux techniques urbains
- Diagnostic socio économique
- Diagnostic agricole
- Documents supra communaux
- Analyse urbaine, fonctionnement urbain et diagnostic foncier