

**Révision du Plan local d'urbanisme de BOIS-JEROME SAINT-OUEN**  
**Compte rendu de la réunion n°2 du 16 novembre 2023 18h30 à 21h**

ORGANISME	Représenté par	Adresse / Téléphone / Mail	Présent	Diffusion
Commune de Bois-Jérôme Saint-Ouen	M. Jean François WIELGUS Maire	Mairie de BOIS-JEROME SAINT-OUEN 4 rue de l'Abbé Seyer 27 620 BOIS-JEROME SAINT-OUEN Tel. : 02 32 51 29 04 Mail : <a href="mailto:mairie.boisjeromestouen@orange.fr">mairie.boisjeromestouen@orange.fr</a>	Oui	Oui
	M. Dominique BOGAERT 1er adjoint		Oui	Oui
	M. Serge DAÛY 2ème adjoint		Oui	Oui
	Mme Laure CHAMPION Conseillère municipale		Non	Oui
	M. Jean-Noël CHOPINET Conseiller municipal		Oui	Oui
	M. Thomas CHRISTIAENS Conseiller municipal		Oui	Oui
	M. Lionel GAVELLE Conseiller municipal		Oui	Oui
	Mme Alexandra GIRARD Conseillère municipale		Non	Oui
	M. Alain GUYADER Conseiller municipal		Non	Oui
	Mme Béatrice JORRE Conseillère municipale		Oui	Oui
	Mme Nathalie LAMARRE Conseillère municipale		Non	Oui
	Mme Gaëlle PRUVOT Conseillère municipale		Non	Oui
	Mme Virginie ROZANSKI Conseillère municipale		Non	Oui
	M. Fabrice RUTARD Conseiller municipal		Oui	Oui
Mme Juliette TABOUREL Conseillère municipale	Non	Oui		
Dessein Urbain	Mme Beatrice COUTTY Urbaniste	DESSEIN URBAIN 4, rue de Marines, 60 240 MONNEVILLE tel : 03.44.49.03.14 mail : <a href="mailto:dessein.urbain@wanadoo.fr">dessein.urbain@wanadoo.fr</a>	Oui	Oui

Ordre du jour :

**Bilan du PLU de 2012.**

**Préambule :**

Cette réunion porte sur :

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

La présentation s'appuie sur le document power point (PPT) projeté. Il est joint au compte-rendu.

L'objectif de cette deuxième réunion est de réaliser le bilan du PLU de 2012, c'est-à-dire de constater par rapport aux orientations ce qui a été réalisé et de constituer un retour d'expérience par rapport à l'application du PLU.

**1. Bilan du PLU de 2012**

Voir document de présentation pages 2 à 14 .

Pour rappel, Le PLU est composé de différentes pièces :

- le PADD projet d'aménagement et de développement durables expose le projet de la commune,
- le règlement écrit et graphique (plan de zonage),
- les OAP Orientations d'aménagement et de programmation donne des orientations pour l'aménagement des nouvelles zones d'urbanisation,
- le rapport de présentation présente le diagnostic de la commune et justifie les choix retenus pour le projet et sa traduction réglementaire,
- les annexes font part d'obligations complémentaires qui s'imposent à la commune (servitudes d'utilité publique, plan de prévention des risques, ...) ou d'informations la concernant.

Le PADD expose le projet de la commune. Il comprend une carte avec notamment :

- la limite du secteur concerné par le PPRT plan de prévention des risques technologiques lié à Ariane group (ancienne SNECMA), les 3 secteurs nouveaux d'urbanisation
- deux exploitations agricoles classées ICPE, une concernant un élevage de volailles n'est plus d'actualité, l'autre un élevage bovin. Vérifier les installations classées auprès de la Chambre d'Agriculture.

et des orientations écrites organisées en 3 axes détaillés ci-dessous :

## **AXE 1 : Un développement démographique maîtrisé**

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

*Voir document de présentation page 3*

#### **Bilan des prévisions population et logements**

La commune avait envisagé 3 scénarios de développement et retenu le scénario médian (+ 30 logements et + 50 habitants, soit 820 habitants en 2022). L'objectif de production de logements + 30 logements a été rempli, avec 11 logements construits dans les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation, 31 logements dans le tissu urbain et 1 logement détruit rue de l'Abbé Seyer.

**Les données de construction seront affinées avec le retour de la commune concernant la construction.**

1/3 de la superficie des zones 1AU a été réalisée.

L'objectif de population en revanche n'est pas atteint, avec 8 habitants supplémentaires en raison du desserrement important des ménages à 2,4 pers./ménage contre 2,5 prévu (2,62 pers./ménage en 2009).

#### **Bilan de la réalisation des zones à urbaniser AU et respect des OAP**

*Voir document de présentation pages 4 à 7*

Dans le secteur du "Singe Terre", rue du Moulin, aucune opération n'a été réalisée, les propriétaires ne sont pas vendeurs. Les deux autres zones 1AU ont été partiellement réalisées : le Plan/Clos Madame et la Mare Geneviève.

Au "Plan/Clos Madame", rue Saint Sulpice, 5 maisons ont été construites sur 0,75 ha. Il reste 0,82 ha à aménager. Ont été respectés la possibilité de prolonger l'urbanisation sur la 2ème tranche, ainsi que la réalisation d'un bassin de rétention, de stationnements, d'une haie et d'une noue pour le ruissellement des eaux vers la mare, rue de l'Abbé Seyer. La liaison douce, doublant la noue, n'a pas été réalisée faute d'une largeur suffisante.

Secteur de la "Mare Geneviève", rue de la Noue, le propriétaire ne souhaite pas vendre la partie arrière du terrain. Seule une surface de 0,49 ha a été aménagée sans possibilité de poursuivre ultérieurement l'aménagement comme prévu dans les OAP sur les 0,86 ha restant, ni de rejoindre la résidence du Moulin par une liaison douce. La haie prévue en limite de zone agricole n'a pas été imposée dans l'aménagement. L'OAP prévoyait une voie interne donc un seul accès depuis la rue, les 6 maisons ont chacune un accès direct sur la voie cependant les portails ont été implantés en retrait pour ne pas encombrer la voie.

## **2. Adapter les équipements**

*Voir document de présentation page 8.*

B. COUTTY expose les projets menées par la municipalité et permettant de conforter la centralité du bourg.

M. WIELGUS ajoute que la salle polyvalente n'est plus aux normes, pas isolée, et fermée depuis septembre 2022. Elle sera prochainement fermée définitivement par arrêté du Maire. Pour les vœux la municipalité a utilisé la salle de motricité de l'école.

Une demande de subventions dans le cadre du contrat de territoire a été déposée pour le projet de construction d'une nouvelle cuisine pour le restaurant, **(un autre projet ?)**, et le projet d'une halle couverte de 120 m<sup>2</sup> sur la place du village.

## **3. Mettre en place un réseau d'assainissement**

En 2012, l'assainissement relevait de la compétence communale, aujourd'hui de la compétence de SNA. Le projet d'assainissement collectif de Bois-Jérôme Saint-Ouen n'est pas parmi les prioritaires au sein de la Communauté de communes. L'emplacement réservé n°2 pour la station d'épuration sera supprimé sauf avis contraire de SNA.

## **AXE 2. Cadre de vie préservé**

*Voir document de présentation pages 9 et 10*

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

Enfouissement des réseaux électriques : chaque année la commune en réalise une partie, en collaboration avec le SIEGE.

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

L.123-1-5-7 protège les éléments remarquables à revoir et préciser, des maisons ont été construites face aux éléments protégés, cela nuit à l'aspect remarquable du secteur.

Réflexion autour du Monument Seyer. Un projet de construction d'un bâtiment de maître par un habitant est évoqué. Les élus indiquent qu'un autre périmètre serait en cours d'étude pour la protection du Manoir, ferme de Bois Jérôme et pigeonnier(s?), situé à l'extrémité de la rue du Manoir.

A la suite de la réunion Mme COUTTY a contacté M. Nicolas Wasylyszyn, référent PLU et correspondant des ABF avec Mme Zaheirine UDHIN, UDAP-DRAC. Une réunion peut être organisée par la commune avec l'UDAP (disponible après le 20 janvier) et DU pour travailler sur le nouveau périmètre.

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

Les éléments d'intégration paysagère des nouveaux secteurs urbains (haies à planter) ont été respectés dans certains secteurs mais pas dans d'autres.

### **4. Sécuriser et organiser les déplacements**

Les enfants qui vont à l'école à vélo depuis La Chapelle profiteraient d'un parcours sécurisé mais à part un passage par les chemins agricoles, seule une bande cyclable serait réalisable parce qu'il n'y a pas de place pour réaliser une piste en dehors de la route.

Un nouveau parking sera peut être ajouté au dessus de celui déjà existant face à l'école, ainsi que 3 ou 4 places rue de Vernon à côté de l'abri-bus.

### **5. Développer l'activité touristique**

L'activité touristique s'est bien développée en particulier à travers l'hébergement touristique puisque la commune bénéficie d'une capacité d'accueil de plus de 70 personnes en gîtes et chambres d'hôtes.

## **AXE 3. Environnement naturel préservé et valorisé**

*Voir document de présentation page 11*

### **1. Préservation des espaces naturels**

Des haies ont été plantées, pour certaines non indiquées sur le plan de zonage (*voir plan de zonage annoté page 12 du document de présentation*).

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

Zones où ruissellent les eaux pluviales (*voir plan de zonage annoté page 12 du document de présentation*)

### **3. Préservation des espaces et activités agricoles**

La commune comprend 8 sièges d'exploitations agricoles. Les ICPE La ferme des PasSages a arrêté son exploitation.

### **4. Gestion des riques majeurs**

Le plan de zonage est examiné au regard de la traduction des orientations du PADD.

B.COUTTY remet aux élus une liste des activités et hébergements touristiques à vérifier/compléter si nécessaire.

M.DAÛY a préparé une liste des constructions par année. Il ajoutera l'année 2010 et différenciera les constructions réalisées dans le tissu urbain de celles réalisées dans les zones

## **2. Les motivations de la révision du PLU**

*Voir document de présentation pages 15 et 16.*

Les trois premiers points motivant la révision du PLU, indiqués dans la délibération du 5 juillet 2022, concernent le Clos de la Mare aux cerfs : possibilité de réhabiliter des bâtiments en zone naturelle (château d'eau déjà réhabilité en gîte), et étude de la possibilité de créer une STECAL permettant la construction de 8 chalets d'hébergement touristique.

Le quatrième point concerne la possibilité d'étendre la zone urbaine de part et d'autre de la voie en entrée de village principalement dans le hameau de la Chapelle Saint Ouen, pour constituer un front bâti. (*Voir plan de zonage annoté page 12 du document de présentation*). Il sera pris en compte dans les scénarios.

Le tableau page 16 aborde les motivations liées plus particulièrement au règlement du PLU.

Les points concernant la hauteur des habitations et l'extension du cimetière (lignes 3 et 6) ont été vus en réunion : la commune souhaite permettre une hauteur limite des constructions à R+1+C (actuellement R+1+C autorisée en zone 1AU mais R+C en zone U) et extension du cimetière.

Les autres points (lignes 1, 2, 4, 5, 7 du tableau) n'ont pas encore été vu en réunion (*En attente de la réponse de la commune au mail de DU du 17/11.*).

### 3. Un scénario au fil de l'eau.

*Voir document de présentation page 17.*

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.

Le scénario au fil de l'eau sera présenté ultérieurement.

### 4. Les documents supra-communaux

*Voir document de présentation page 18.*

Mme COUTTY rappelle les documents supra communaux auxquels le PLU doit être compatible ou bien qu'il doit prendre en compte.

Ce point n'est pas plus abordé lors de cette réunion, et fera l'objet d'une présentation diagnostic.

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

*Voir document de présentation page 19 à 22.*

La loi Climat et Résilience de 2021 impose une réduction de 50% du rythme de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) par l'urbanisation dans les 10 prochaines années par rapport aux 10 années passées (2011-2020).

Ceci nécessite la réalisation d'un diagnostic de consommation d'ENAF pour estimer l'objectif à 2031.

A l'appui du diagnostic réalisé par DESSEIN URBAIN à partir des photos aériennes, à ajuster avec les données des permis de construire à transmettre par la commune, plusieurs méthodologies existent :

- Celle du CEREMA (portail de l'artificialisation des sols) réalisée sur la base des fichiers fonciers provenant de la DGFIP (Direction générale des finances publiques).
- La base de données Cartographie de la Consommation Foncière (CCF) est une base cartographique construite par l'EPF Normandie, en partenariat avec la Région. Elle permet de suivre annuellement (depuis 1950 pour l'habitat et depuis 2000 pour l'activité économique) la consommation foncière à l'échelle de la parcelle.  
<https://www.normandie-artificialisation.fr/les-observatoires-et-les-donnees-a121.html>  
<https://www.normandie.fr/linformation-geographique-au-service-du-territoire-regional>

Le CEREMA et le CCF de l'EPF Normandie évaluent tous deux une consommation d'ENAF 2011-2021 autour de 3 ha. Mais ils intègrent dans leur calcul les constructions et terrains issus de la densification et ne font donc pas la distinction entre ce qui relève du développement en optimisation (ou intensification) et en extension de l'enveloppe urbaine. Or ce qui relève de la densification urbaine ne devrait pas être intégré au calcul de la consommation d'ENAF puisque ces surfaces ne sont pas des ENAF, mais des espaces urbains.

- L'Observatoire des Sols à l'échelle COMMUNALE (OSCOM) mesure l'occupation des sols.  
<https://draaf.normandie.agriculture.gouv.fr/acces-aux-metadonnees-et-cartes-dynamiques-oscom-a2692.html>
- ArtiCom est un outil de qualification des surfaces artificialisées par commune en Normandie.

Les intercommunalités ont la possibilité de mutualiser la consommation d'ENAF accordée aux communes. Monsieur WIELGUS indique que, sur information de SNA, il est possible que la commune ne puisse disposer que de 1 ha d'espaces naturels et agricoles à consommer pour l'urbanisation pour les 10 prochaines années.

Mme COUTTY contactera SNA pour s'informer des dernières dispositions et voir comment associer SNA aux réunions de travail (contact par téléphone le 28/11/2023. Pas de réponse définitive pour le moment. SNA prépare un programme d'acculturation des communes à partir de janvier 2024. La commune peut associer SNA aux réunions de travail).

Dans l'étude de capacité de densification du tissu urbain, il s'agira de définir l'enveloppe urbaine actuelle, les dents creuses, les parcelles potentiellement divisibles, les secteurs de densification possible du tissu. Il faudra prendre en compte la rétention foncière possible, mais des outils existent et la concertation des habitants est indispensable le plus en amont possible.

## 6. La concertation publique

*Voir document de présentation page 23 .*

Le point de la concertation publique avait fait l'objet d'une discussion lors de la précédente réunion, mais n'a pas été abordé cette fois.

Mme COUTTY avait attiré l'attention des élus lors de la dernière réunion sur le fait que la délibération doit définir les modalités de concertation ce qui n'apparaissait pas être le cas : un "caractère d'interaction de la concertation" était bien mentionné mais les modalités de concertation étaient indiquées comme des exemples.

Dans le cadre de la concertation, la commune devra également veiller à informer et concerter par le biais du site internet communal.

## 7. Prochaines étapes

*Voir document de présentation page 24 .*

Les prochaines réunions seront l'occasion de présenter le diagnostic : état initial de l'environnement, diagnostic socio économique, diagnostic agricole, documents supra communaux, analyse urbaine, fonctionnement et diagnostic foncier.

Deux dates possibles sont retenues pour la prochaine réunion : jeudi 7 décembre après midi ou jeudi 14 décembre après midi ou soir. Confirmation en fonction de la venue ou non de SNA à la réunion.

Le tableau ci-dessous liste les actions prochaines étapes et les intervenants.

Action / prochaine étape	Intervenant
• Caler la date de la prochaine réunion parmi les deux dates retenues jeudi 07 décembre après midi ou jeudi 14 décembre après midi ou 18h-20h.	Commune + DU
• Organiser la réunion de travail commune + UDAP + DU concernant le périmètre MH	Commune
• Données permis de construire et constructions réalisées depuis 2011	Commune

Compte rendu transmis à la commune **pour validation.**

*Une fois le compte rendu validé,  
la commune est chargée de sa diffusion au groupe de travail (par e-mail).*

Pièces jointes :

- document de présentation power point support de la réunion.