Département de l'Eure (27)

Commune de

BOIS JÉRÔME SAINT-OUEN



Plan Local Urbanisme



RAPPORT DE PRÉSENTATION

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du : 27 Septembre 2012

MAIRIE DE BOIS-JÉRÔME-SAINT-OUEN
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
27620

Le Maire,

Christophe COUTURIER

PACT
ARIM des Pays Normands
8 Bd du Général Weygand - 14053 CAEN CEDEX 04
Tél : 02.31.86.70.50 - Fax : 02.31.86.00.74
www.pactarim.fr - contact@pactarim.fr

L'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme a pour objet de définir l'évolution du cadre de vie des habitants de la commune au cours des prochaines années, par un document réglementaire unique qui précise les règles d'occupation du sol et de constructibilité sur le territoire communal ainsi que les projets d'aménagement à venir : implantation d'équipements publics, création ou aménagement de voies.... La mixité des fonctions urbaines, la préservation de l'environnement et la gestion économe de l'espace constituent les lignes de force de cet outil d'aménagement.

Le Plan Local d'Urbanisme est donc la conjugaison d'un territoire et d'un projet. Grâce à la concertation avec la population, et la prise en compte des dispositions supra communales, ce document d'urbanisme sera l'expression du projet de territoire que les élus locaux prévoient de mettre en œuvre dans les dix prochaines années, aussi bien dans les espaces urbanisés que dans les espaces naturels.

Données de cadrage :

La Commune de Bois-Jérôme-Saint-Ouen se situe dans le Canton d'Ecos (Département de l'Eure). Elle fait partie de la Communauté de Communes d'Epte – Vexin – Seine et intègre le Pays du Vexin Normand.

Sa superficie est de 1.058 ha pour une population de 743 habitants en 2008.

Elle se situe à 5 km de Vernon, 9.5 Km d'Ecos et est limitrophe de la Région Ile-de-France.

Sommaire

1 – Méthode d'élaboration du PLU

1 – Démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme 4
1.1 Phase 1 : Le diagnostic 4
1.2 Phase 2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) 5
1.3 Phase 3 : Mise en forme du PLU 6
1.4 Phase 4 : Prise en compte des avis et observations sur le projet de PLU 6
1.5 Phase 5 : Mise au point du dossier définitif 6
1.6 Contenu du Plan Local d'Urbanisme 7

2 – Principes et orientations de nature supracommunale 9

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

1 –Topographie 13
2 – Géologie 13
3 – Climatologie 16
4 – Hydrogéologie et réseau hydraulique superficiel 17
5 – Gestion de l'eau potable 18
6 – Gestion de l'assainissement 20

3 – Organisation des espaces et développement durable

1 – Les grands principes d'organisation spatiale 23
1.1 Le territoire communal 23
1.2 Les unités paysagères 25
1.3 La perception du site 28
2 – Définition des zones sensibles et mesures de protection 30
2.1 Les ZNIEFF 30
2.2 La prise en compte de la biodiversité 34
2.3 Les risques majeurs 37
2.4 Monument historique et vestiges archéologiques 44

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

1 – La perception des espaces bâtis 46
2 – Morphologie urbaine 50
3 – Patrimoine et typologie du bâti 51
3.1 Les matériaux de construction 51
3.2 Typologie du bâti 52
4 – Réseau de communication et déplacements 54
5 – Servitudes et réseaux 58

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

1 – Population 61
1.1 Démographie 62
1.2 Une classe d'âge dominante : les 40 – 59 ans 66
1.3 Ménages 67

2 – Logements 69
2.1 Evolution du parc existant 70
2.2 La construction neuve 74

3 – Activités 76
3.1 Emploi – Population active – chômage 76
3.2 Répartition par secteur d'activités 80
3.3 Equipements et services 85

LES CHOIX D'AMENAGEMENTS RETENUS
LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES

6 – Les choix des aménagements retenus

1 – Rappel des atouts et faiblesses de la commune 88
2 – Les prévisions de développement - logements 89
3 – Les choix d'aménagement de la commune 91
3.1 Un développement démographique maitrisé 91
3.2 Un cadre de vie préservé 92
2.3 Un environnement naturel préservé et valorisé 95
4 – La définition du zonage 97

7 – Incidences du PLU sur l'environnement

1 - Incidences du PLU 105
1.1 Sur les sites naturels 105
1.2 Sur les paysages bâtis 105
1.3 Sur les ressources en eau et les risques naturels 106
1.4 Incidences en termes de nuisances 106
2 - Les moyens mis en œuvre pour la protection de l'environnement et sa mise en valeur 107
2.1 Une urbanisation privilégiant un seul secteur 107
2.2 La protection et la mise en valeur des sites naturels 107

8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supracommunales

1 - Le respect des principes de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme dans le PLU 108
1.1 Equilibre entre le développement de l'urbanisme et la préservation des espaces naturels et agricoles 108
1.2 Mixité urbaine et sociale 109
1.3 Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains 109
2 - La compatibilité du PLU avec le SCOT du Pays du Vexin Normand 110

1 - Méthode d'élaboration du PLU

Ces dix dernières années, la commune de Bois-Jérôme-Saint-Ouen a connu un accroissement considérable de sa population. Elle a plus que doublé sa population entre 1968 et 2005. En effet, sa situation géographique la rend attractive du point de vue résidentiel.

Ce développement s'est déroulé de façon progressive en évitant le mitage du territoire communal. Il est nécessaire aujourd'hui de redéfinir les objectifs de développement de la commune en respectant les principes de gestion économe de l'espace et de développement durable.

1. Démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

1.1 Phase 1 : le Diagnostic

Cette phase s'appuiera notamment sur :

- l'analyse du « porter à connaissance » venant des Services de l'Etat au fur et à mesure de sa transmission.
- L'analyse des autres documents d'urbanisme existants concernant la commune et son aire d'implantation (Plan d'Occupation des Sols, Schéma Directeur, Programme Local de l'Habitat, protection des espaces naturels, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Schéma de Cohérence Territoriale,...).
- L'état initial de l'environnement et sa situation spatiale :
  - Espaces naturels et agricoles,
  - Espaces urbanisés, formes urbaines, patrimoine architectural, localisation des activités et des services, ...
  - Études paysagères et conservation du patrimoine...

Recueil des données existantes

Le fonctionnement socio-économique

Le fonctionnement économique sera abordé tant sur le plan quantitatif avec l'analyse de l'ensemble des données statistiques existantes que sur le plan qualitatif avec l'analyse du cadre de vie des habitants par rapport à l'aire d'attraction :

- Relations domicile/travail,
- Déplacements,
- Attractions des équipements, commerces et services,
- Zones de chalandise et d'emploi,
- Contexte immobilier...

L'énoncé du diagnostic

C'est à partir de l'ensemble du recueil et de l'analyse de ces données économiques et démographiques que sera réalisé le diagnostic, soumis à la Municipalité.

Il s'attache à mettre en avant :

- Les besoins existants,
- Les enjeux liés au développement économique et social,
- Les aspirations et la préservation du cadre de vie des habitants.

Cette première phase analyse l'ensemble des critères spatiaux, socio-économiques et environnementaux énoncés comme autant d'interrogations sur lesquelles les Elus locaux doivent se prononcer avant de pouvoir définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de leur commune.

Les documents fournis se doivent :

- D'être directement utilisables pour le rapport de présentation et d'illustration du PADD.
- Se servir de supports pour la concertation du public tout au long de l'élaboration du PLU.

1.2 Phase 2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD doit exposer les intentions du Conseil Municipal pour les années à venir. Il doit ainsi permettre de définir une politique d'ensemble, à laquelle se réfèrera la commune pour toutes les initiatives particulières à venir.

C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens et il convient en conséquence qu'il soit clair et lisible.

Définition d'une politique d'ensemble

La loi *« Urbanisme et Habitat »* du 2 juillet 2003 précise que ce document, non opposable aux tiers permet de passer d'une approche purement technique à une approche plus politique de l'urbanisme.

Le PADD apporte les réponses possibles aux enjeux mis en avant dans le diagnostic.

Scénarios d'aménagement

Il indique les choix possibles, illustre les scénarios d'aménagement envisagés en référence aux besoins et aux contraintes techniques et environnementales.

L'élaboration du PADD est une étape indispensable et obligatoire du Plan Local d'Urbanisme.

Cette phase présentera de façon claire :

- Les projets d'aménagement des secteurs d'urbanisation nouvelle et les projets de renouvellement urbain éventuels.
- Les dessertes par les réseaux et les équipements publics.
- Les voiries, les cheminements, les espaces verts, …
- Les formes urbaines et les conditions d'aménagement des entrées de ville.
- Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages et des sites.
- La prise en compte des contraintes environnementales (zones inondables notamment) et les choix stratégiques de la Commune.
- La maîtrise de l'étalement urbain et la mixité sociale.
- Les mesures foncières et économiques envisageables.
- Les emplacements réservés, les projets de ZAD et de ZAC éventuels et de préservation de sites remarquables.

Projet urbain

Cette seconde phase vise à la définition de propositions d'aménagement et d'urbanisme cohérentes pour un projet d'aménagement à long terme de la commune. Il doit donc prendre en compte les pistes de réflexion et celles qui se seraient faites lors de l'élaboration du diagnostic.

Il en émane un projet urbain qui précisera les actions et les opérations retenues prioritairement, les principes d'urbanisme qui en découlent et s'y appliqueraient (formes urbaines, aménagements paysagers, renforcement des réseaux,…).

1.3 Phase 3 – Mise en forme du PLU

Le dossier complet comporte :

- Le rapport de présentation.
- Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).
- Le règlement (partie réglementaire, plans et liste des emplacements réservés).
- Les annexes.

Le contenu du règlement du PLU diffère notablement de celui des anciens POS :

- La délimitation des zones est modifiée. Les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières U, AU, A et N se substituent aux zones U, NA, NB, NC et ND.
- Le règlement du PLU peut comprendre tout ou partie des 14 premiers articles du règlement du POS antérieur.

L'ensemble de ces documents réglementaires, régissant le droit des sols sur la Commune, sera élaboré en concertation étroite avec la commission Urbanisme et sera précédé d'une analyse des litiges contentieux, ou pré-contentieux éventuels intervenus précédemment lors des différentes phases du POS non approuvé et lors de dépôts de permis de lotir et de construire….

Cette phase de mise en forme du PLU prend fin avec le vote du Conseil Municipal arrêtant le Projet de PLU.

1.4 Phase 4 – Prise en compte des avis et observations sur le projet de PLU

Cette phase débute après l'enquête publique :

- Examen des observations des personnes publiques consultées et les requêtes formulées lors de l'enquête publique.
- Préparation en conséquence des évolutions à faire figurer dans le PLU.

1.5 Phase 5 – Mise au point du dossier définitif

Cette phase se conclut avec l'approbation du dossier définitif par le Conseil Municipal.

La concertation auprès des habitants

Les documents nécessaires au bon accomplissement de la concertation seront à disposition tout du long de l'élaboration :

- Jusqu'à l'approbation du projet de PLU par le Conseil Municipal, les documents constitutifs du « dossier de concertation » exposant l'état d'avancement de la réflexion et le contenu de celle-ci.
- Les documents d'exposition et de publication (presse locale, bulletin municipal, ...) permettant une bonne compréhension de la réflexion par le public.
- La participation et l'animation des débats concernant le PLU auprès du Conseil Municipal et des réunions d'information du public organisées par la commune.

1.6 Contenu du Plan Local d'urbanisme

PLU composé de cinq pièces :
- Rapport de présentation,
- PADD,
- Règlement,
- Documents graphiques,
- Annexes.

Son contenu est défini par le code de l'Urbanisme. Il se compose des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation :
  - Expose le diagnostic et analyse l'état initial de l'environnement,
  - Explique les choix retenus par la collectivité pour établir le projet d'aménagement et de développement durable en application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.
  - Evalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose les dispositions prises pour sa préservation et sa mise en valeur.

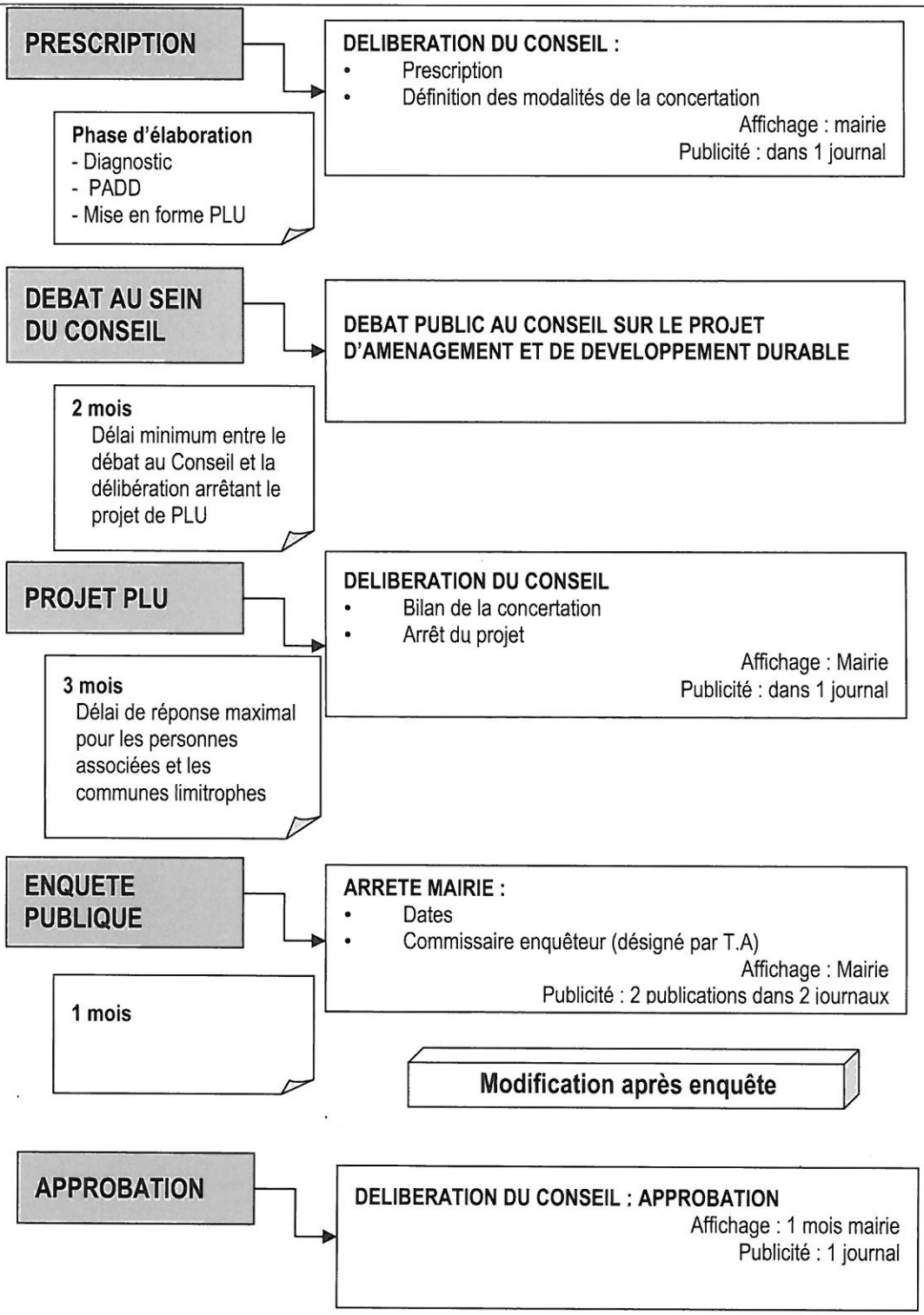
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :
  - Définit les orientations stratégiques d'urbanisme et d'aménagement retenues notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement,
  - Est rédigé de manière détaillée avec croquis, cartes et photos dans le respect des articles L.110 et L121-1.

- Le règlement :
  - Définit les différentes zones et précise leur affectation dominante,
  - Fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles, déterminant au minimum l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ainsi que leur implantation par rapport aux limites séparatives.

- Les documents graphiques :
  - Délimite les zones :
    - U : zones urbaines
    - AU : zones à urbaniser
    - A : zones agricoles
    - N : zones naturelles et forestières
  - Font apparaître les espaces boisés classés (EBC), les emplacements réservés, les secteurs à risques,....

- Les annexes :
  - Indiquent à titre d'information, les servitudes d'utilité publique, les schémas des réseaux : eaux, assainissement,...

1 - Méthode d'élaboration du PLU



Cette délibération est applicable après exécution des mesures de publicité. Pour l'affichage, c'est la date du 1er jour qui est à prendre en compte

2. Principes et orientations de nature supra communale

Le document d'urbanisme qu'il s'agisse d'un PLU ou une carte communale doit respecter les orientations définies par les documents supra communaux. En effet le respect des règles et principes définis par les documents d'urbanisme à une échelle plus large que l'unité communale s'effectue dans les conditions définies par l'article L.111.1.1 du Code de l'Urbanisme.

Le document d'urbanisme doit être compatible avec les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) couvrant la commune, s'il existe. Le SCOT du Pays du Vexin Normand a été arrêté par délibération du Conseil Syndical du 28 février 2008 approuvé le 16 avril 2009.

Le Document d'Orientations Générales (DOG) donne les principes d'aménagement et les modalités d'application pour les documents d'urbanisme auxquels le SCOT s'impose et dont le PLU fait partie.

Le document d'urbanisme doit être également compatible avec les orientations définies par une Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) en l'absence de SCOT et le Programme Local de l'Habitat. Cependant, aucun de ces documents ne concerne la commune de Bois-Jérôme-Saint-Ouen.

Celle-ci intègre néanmoins le Pays du Vexin Normand dont la charte de développement du territoire a été validée le 07 avril 2003. Ce document ne détient pas de portée juridique mais les principes et les orientations qu'elle fixe doivent servir de référence comme indiqué dans la loi n°2003-590 du 02 juillet 2003 Urbanisme et Habitat. La Charte a définit quatre objectifs majeurs :

- **La mise en réseau des acteurs du Pays** afin de structurer les axes de développement à prioriser, d'accueillir de nouvelles entreprises et porteurs de projets et de réaliser des équipements, notamment en direction de nouveaux résidents.
- **L'attractivité renforcée du territoire**
- **L'émergence de services adaptés aux entreprises, aux habitants et aux nouveaux migrants** à travers une offre immobilière permettant l'accueil d'entreprises, le développement de services à la petite enfance et la coordination des acteurs du secteur de l'emploi.
- **Le développement durable du territoire,** notamment par le biais de la préservation des ressources naturelles, la gestion des déchets et la maîtrise des risques.

En outre, le document d'urbanisme doit respecter les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national (article L.123.2 du Code de l'Urbanisme).

1 - Méthode d'élaboration du PLU

Enfin, faisant partie de la Communauté de Communes Epte-Vexin-Seine constituée le 31 décembre 1997, la commune de Bois-Jérôme-Saint-Ouen doit tenir compte des compétences intercommunales dans les domaines suivants :

- Compétences obligatoires :
  - Développement économique :
    - Aménagement et promotion des zones d'activités communautaires.
    - Soutien au développement des entreprises existantes.
    - Aide aux implantations ou créations.
    - Soutien et développement de l'emploi.
    - Développement et promotion du tourisme.
    - Gestion de l'office de tourisme.
    - Développement du commerce et de l'artisanat, et soutien aux opérations de rénovation (ORAC).
  - Aménagement de l'espace :
    - SCOT

- Compétences optionnelles :
  - Protection et mise en valeur de l'environnement :
    - Politique d'élimination des déchets, tri sélectif, déchetterie et ramassage des ordures ménagères.
    - Politique de l'eau et de l'assainissement (SPANC).
    - Préservation et valorisation de l'environnement (patrimoine bâti et naturel).
    - Aménagement et entretien des circuits de randonnée.
  - Politique du logement et cadre de vie :
    - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).
    - Création de logements locatifs
    - Programme local de l'habitat
    - Action sociale
    - Aide aux personnes âgées.
  - Voirie :
    - Création, entretien, réfection des voies communales et chemins ruraux.
  - Construction, entretien et fonctionnement des équipements :
    - Développement de la vie associative, des activités culturelles et socioculturelles.
    - Création et entretien des équipements sportifs et culturels.
    - Transport scolaire.

Précisons que la compatibilité n'est pas la conformité : un document est conforme à un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

1 - Méthode d'élaboration du PLU

CADRE ADMINISTRATRIF



Source : site internet Pays du Vexin Normands

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

1 - Topographie

Un paysage de plateau ouvert

Située dans la région naturelle du Vexin Normand, au sud est du département de l'Eure, la commune de Bois-Jérôme-Saint-Ouen s'inscrit dans un paysage de plateau tourmenté par quelques vallons secs et dominant les vallées de la Seine et de l'Epte par des versants abrupts.

Cette situation géographique donne à la topographie de la commune son caractère homogène. Les altitudes varient peu sur le territoire communal et sont de l'ordre de 130 mètres d'altitude en moyenne. Le plateau est cependant légèrement incliné suivant une orientation Nord-Nord-est /Sud-Sud-ouest. Les altitudes les plus hautes (de l'ordre de 150 mètres) sont localisées à l'extrême Nord de la commune, au lieu-dit la Fosse aux Cerfs, tandis que les points les plus bas se situent dans les vallons secs au Sud (107 mètres).

Un point culminant à 150 m

Le territoire communal n'est traversé par aucun cours d'eau, mais plusieurs mares sont recensées. Essentiellement situées dans les points bas de la commune, elles servent de réceptacles aux eaux de ruissellement.

Le caractère plan de la commune se reflète dans l'utilisation du sol. Les grandes cultures sont prédominantes sur le territoire et donnent au paysage de la commune son aspect ouvert. Par ailleurs le relief plan a favorisé l'implantation d'un habitat groupé essentiellement composé par deux bourgs : Bois-Jérôme et la Chapelle-Saint-Ouen qui étaient à l'origine deux communes distinctes.

2 - Géologie

Le territoire communal de Bois-Jérôme-Saint-Ouen repose sur le plateau dominant la vallée de la Seine, à l'extrémité occidentale du Vexin Normand.

Il s'agit d'une surface campanienne (Crétacé) recouverte d'une épaisse couche de sables de Lozère (Burdigalien) et de formations superficielles à dominante argileuse (argile résiduelle à silex et limons des plateaux).

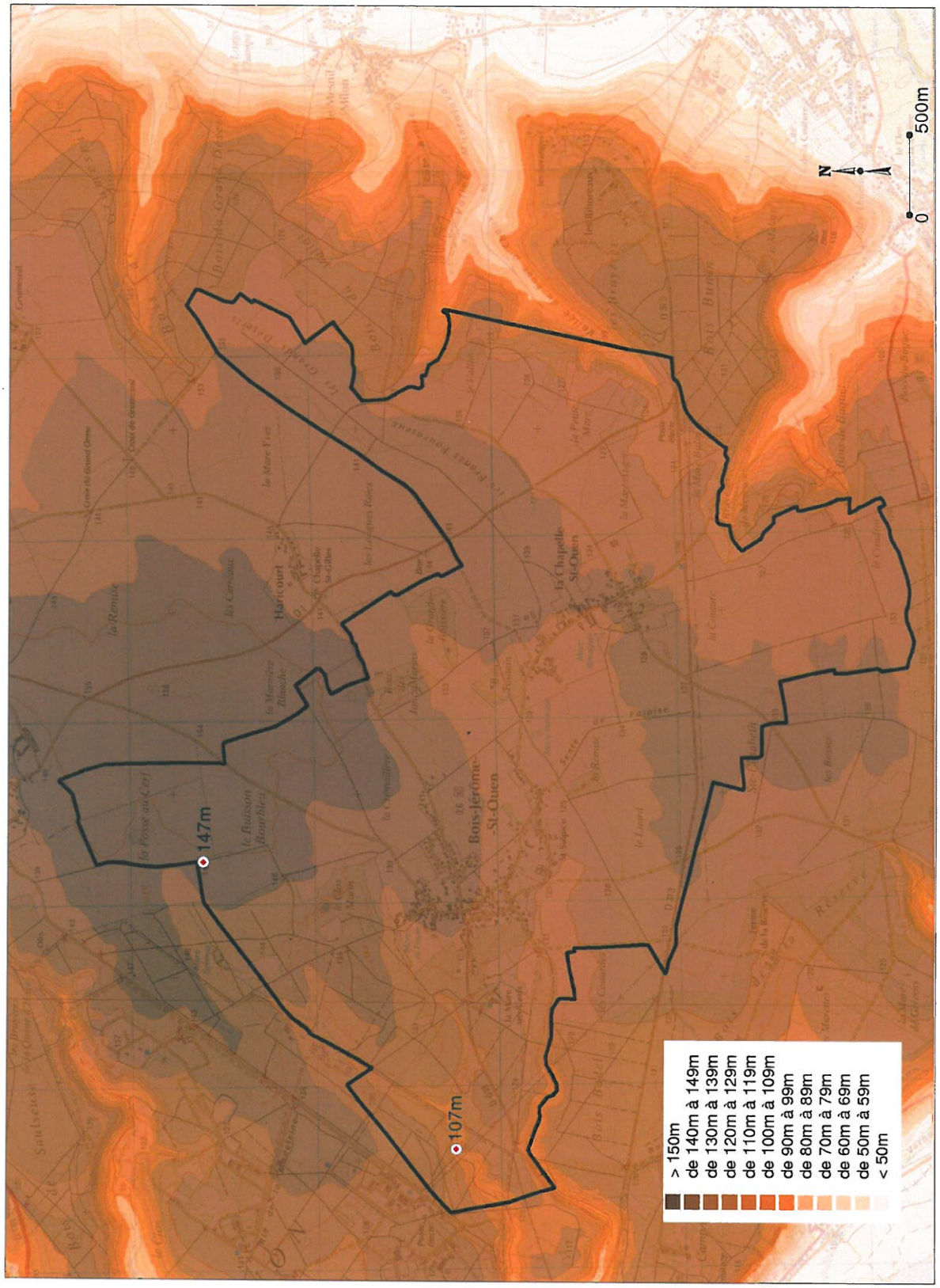
Les calcaires du Santonien-Coniacien et du Turonien affleurent en bas des coteaux en bordure de la Seine.

Les espaces boisés, et notamment la forêt de Vernon, reposent sur des sols de type argileux, tandis que les vastes plaines agricoles se localisent sur des terrains limoneux plus riches qui, bien que plus sensibles à l'érosion présentent des qualités pour l'agriculture. En effet ils ont une forte capacité de rétention en eau et en éléments chimiques et jouent un rôle de filtre épurateur satisfaisant qui les rend très propices à la plupart des cultures.

Les espaces habités reposent pour l'essentiel sur une formation d'argiles à silex, excepté le nord du bourg et le lieu-dit Saint-Sulpice qui reposent sur des sables de Lozère. Cette dernière formation est constituée de sables quartzeux à grain fin à moyen et à filets d'argile blanche kaolinique et sont liés à des apports fluviatiles.

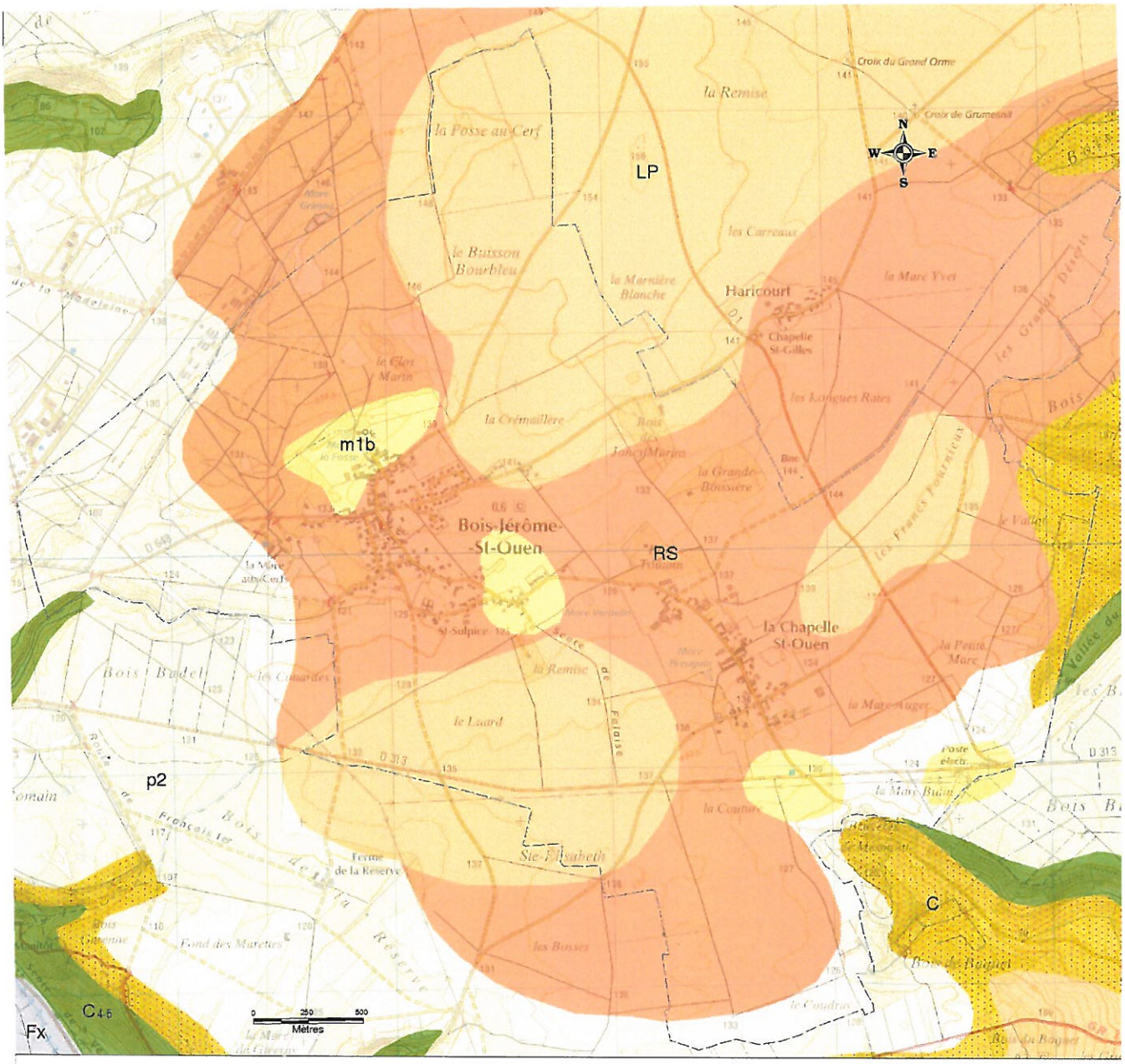
2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Carte topographie



2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Carte géologie



Fx	alluvions anciennes du quaternaire moyen (Saalien)	C	dépôts de pente à silex ou à meulière
p2	alluvions de très haut niveau : placage de cailloutis siliceux	RS	argiles résiduelles à silex
LP	"limons des plateaux" - limons sablo-argielux et loess	C 4-5	craie blanche et craie dolomitique (Santonien-Coniacien)
m1b	sables de Lozère (Burdigalien)		

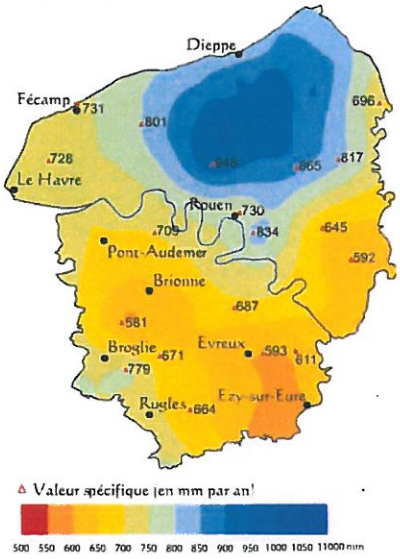
2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

3 - Climatologie

Le Département de l'Eure est caractérisé par un climat de type tempéré marqué par des températures douces et des amplitudes saisonnières faibles.

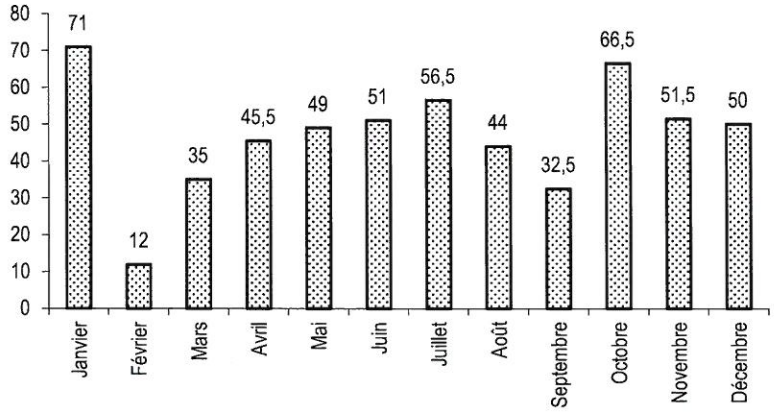
3.1 Les précipitations

L'Eure constitue un des départements les plus sec de Normandie. Si les pluies ne sont pas rares, elles sont peu abondantes (650 mm en moyenne à Evreux). Le relief joue un rôle important sur le déclenchement des pluies. En effet, le Sud-est du département, où se situe la commune de Bois-Jérôme-Saint-Ouen, possède même une des plus faible pluviométrie de France car il échappe en partie aux masses d'air humides venant du Sud-ouest qui déversent leurs précipitations sur les contreforts des collines du Perche.



Moyenne des précipitations annuelles sur la période 1971-(Source : Météo France, 2004).

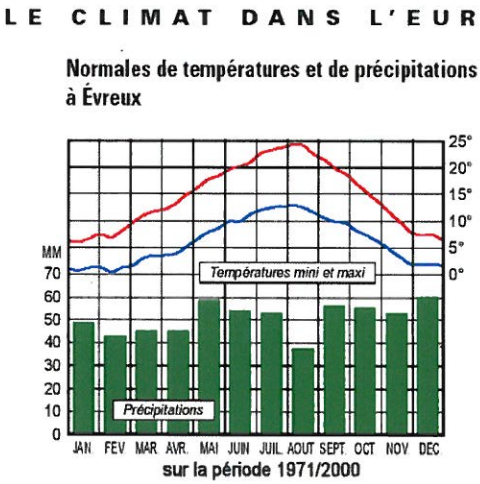
Hauteur moyenne des précipitations 2003-2004 à Bois-Jérôme-Saint-Ouen



Bulletin municipal de Bois-Jérôme-Saint-Ouen

3.2 Les températures

Les températures du département de l'Eure sont douces néanmoins, les nuits restent relativement fraîches avec une amplitude thermique importante lors de journées ensoleillées. Ce refroidissement nocturne, associé à des vents faibles favorise la formation de brume et brouillard, fréquents dans la région.



2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

4 – Hydrogéologie et réseau hydraulique superficiel

La nappe de la craie constitue l'aquifère le plus important du bassin parisien. Elle est alimentée par l'eau de pluie qui traverse le sol et s'infiltre dans la craie, roche qui compose l'essentiel du sous-sol de la région de Haute Normandie. Le drainage étant limité par les couches imperméables d'argiles et de marnes, l'eau finit par s'accumuler dans les fissures.

La base de la nappe est en pente très douce, l'eau s'écoule ainsi vers la vallée de la Seine. Pour atteindre les points de sortie, elle se fraye un chemin horizontalement à travers les fissures et lorsqu'elles ont été élargies par la dissolution de la craie, l'eau s'écoule en de véritables rivières souterraines qui viennent compléter le réseau hydrographique de surface et qui caractérise les régions calcaires.

En se fissurant, la craie forme ainsi des conduits souterrains, les karsts, pouvant atteindre plusieurs kilomètres de longueur.

Dans le secteur de la commune de Bois-Jérôme-Saint-Ouen, le réseau souterrain est un réseau karstique dont les eaux s'écoulent en directions des vallées (Seine et Epte) où elles alimentent les cours d'eau et les nappes alluviales. Le niveau piezométrique d'étiage s'y situe à environ 50 mètres du terrain naturel.

Les vitesses d'écoulement sont variables : de quelques centimètres par jour dans la craie massive à plusieurs centaines de mètres par heure dans un réseau karstique.

On notera la présence d'un forage à la Mare aux Cerfs qui n'est plus exploité. Sa profondeur est de 51,4 mètres et le niveau capté est constitué par les calcaires du Turonien et du Sénonien.



Mare La Fosse

Il n'existe pas de réseau hydraulique superficiel sur le territoire communal néanmoins, il est à noter la présence de plusieurs mares qui sont alimentées par les écoulements en période humide à travers le plateau vers les points bas.

Les eaux de ruissellement s'écoulent finalement vers le secteur de la Mare aux Cerfs et s'évacuent ensuite dans un fossé dans la forêt de Vernon.

Par ailleurs, bien qu'elle ne soit traversée par aucuns cours d'eau, la commune appartient au bassin versant de la Seine et de l'Epte dont les objectifs qualité sont les suivants dans le secteur :

- La Seine : 2
- L'Epte : 1B

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

5 – Gestion de l'eau potable

L'eau potable sur la Commune de Bois-Jérôme–Saint-Ouen est gérée par le Syndicat Intercommunal des Eaux du Vexin Normand regroupant 66 communes.

Le Syndicat alimente 28 700 habitants (12 500 abonnés). Il est doté de 8 usines de production d'une capacité totale de 31 760 m³/jour et de 706 km de canalisations. De plus, 11 réservoirs sont présents sur son territoire.

Bilan de distribution 2004 (m³)

	2000	2001	2002	2003	évolution 2002/2003
Volumes produits	1 876 148	1 998 322	2 053 127	2 101 780	2,40%
Volumes importés	29 730	36 886	41 499	41 476	-0,10%
Volumes distribués	1 905 878	2 019 368	2 078 790	2 114 670	1,70%
volumes consommés	1 519 206	1 500 157	1 535 664	1 562 832	1,80%

Syndicat Intercommunal des Eaux du Vexin Normand

On note donc une évolution des consommations dans le Syndicat. Parallèlement, la baisse des importations entre 2002 et 2003 est compensée par une augmentation de la production du Syndicat (+2,4 %).

Il n'existe pas de point de captage sur le territoire, ni de réservoir.

L'eau consommée provient du forage de Tilly, situé au Nord-Ouest de la commune de Bois-Jérôme-Saint-Ouen.

L'eau distribuée est d'origine souterraine, elle est désinfectée au chlore avant d'être envoyée dans le réseau. Elle présente une très bonne qualité bactériologique avec une teneur moyenne en nitrates peu élevée et inférieure à la norme de 50 mg/l et une dureté moyenne de 33,4 qui en fait une eau très calcaire. Par ailleurs, elle montre des signes de turbidité qui se manifeste par un trouble imperceptible provenant de particules d'argiles et de limons entraînés dans les nappes souterraines par les pluies abondantes, les valeurs restent néanmoins conformes à la norme de 2NTU.

Evolution et consommations – Bois-Jérôme-Saint-Ouen

Année	Consommation totale
2004	33 976 m3
2003	33 315 m3
2002	31 476 m3
2001	34 499 m3

Générale des eaux

Le dernier bilan de 2004 faisait apparaître un volume consommé de 33 976 m³ pour 302 compteurs soit une consommation moyenne de 112 m³ par ménage. Elle est dont légèrement inférieure à la consommation moyenne sur le Syndicat qui est de 122,6 m³.

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Carte Réseau d'eau potable



2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

6 – Gestion de l'assainissement

6.1 Assainissement

Enjeu majeur de l'aménagement communal

L'assainissement constitue un des enjeux majeurs de l'aménagement territorial d'une commune. Il est ainsi prévu par la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et l'article L.372-3 du Code des Communes :

« Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien,
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. »

Schéma d'assainissement réalisé en décembre 1997

Afin de se conformer aux textes de lois, la Commune de Bois-Jérôme–Saint-Ouen s'est dotée d'un schéma directeur d'assainissement réalisé en décembre 1997. Actuellement, l'ensemble des logements existants relève de l'assainissement individuel. L'enquête effectuée auprès des habitants démontre la présence de différents dispositifs de prétraitement (149 réponses sur 265 logements enquêtés).

Parmi les réponses, environ 50 % des installations ont moins de 15 ans. De plus la quasi-totalité des systèmes possède un prétraitement par fosse septique ou fosse toutes eaux. Les filtres décolloideurs sont présents dans 53 % des cas et les bacs dégraisseurs dans 77 %.

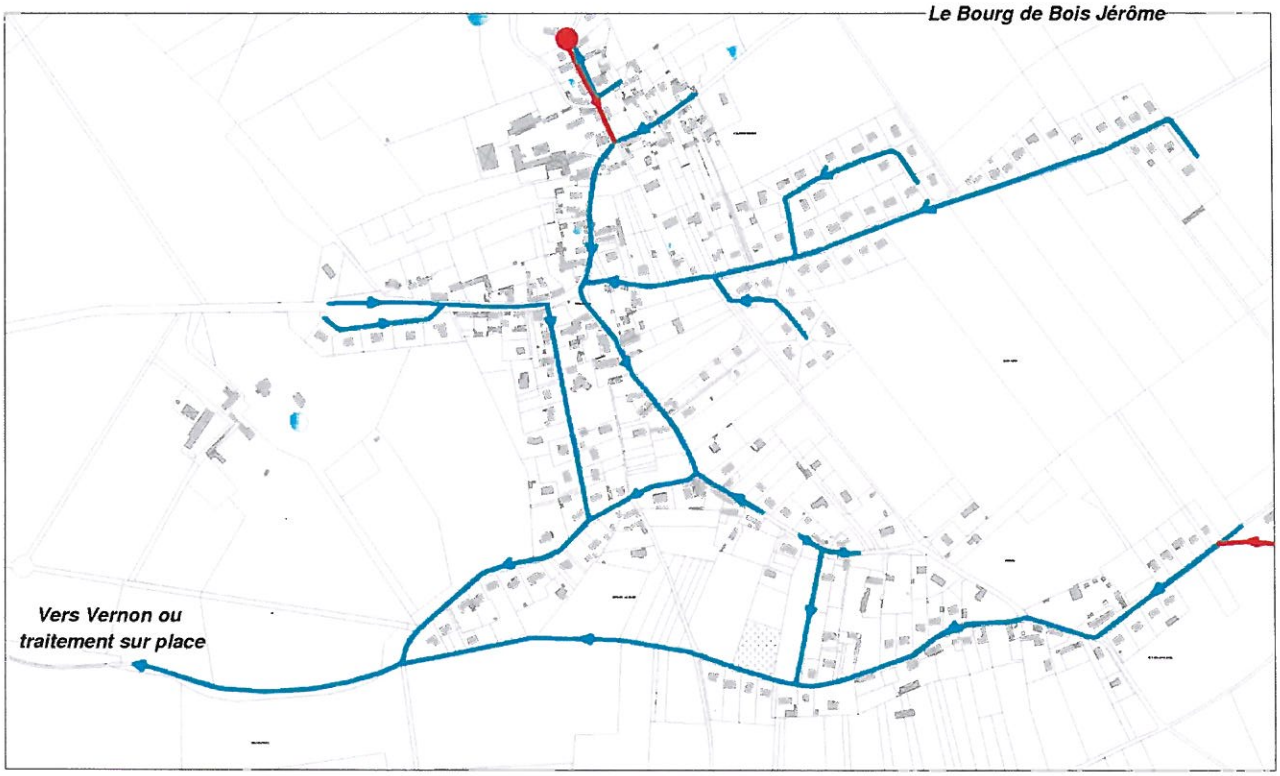
L'épuration est réalisée par tranchées d'infiltration dans 43 % des cas et par filtres à sable dans 6 %. Enfin, 58 % des habitations sont munies de puisards.

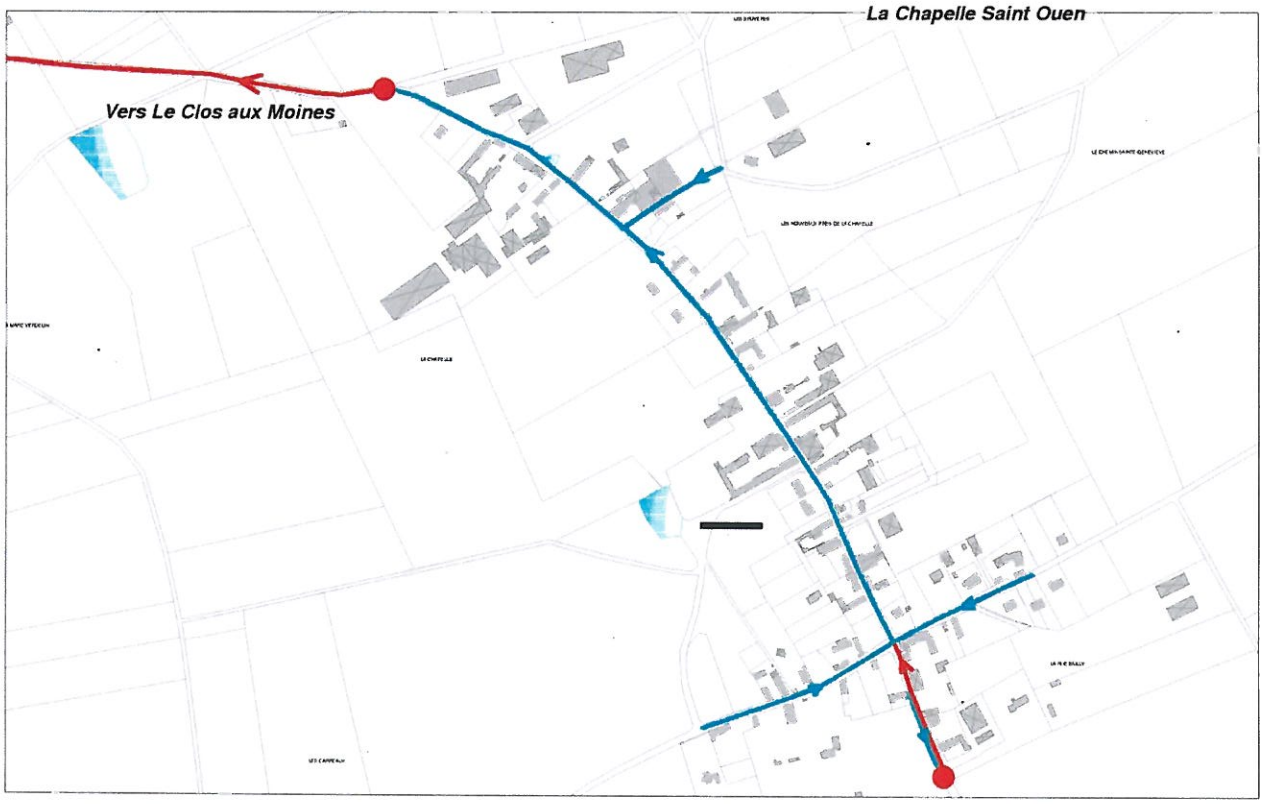
Au total, un logement sur deux possède une installation complète constituée par un système de prétraitement et un de traitement.

Des problèmes sont observés dans 22 % des habitations (mauvaises odeurs, problèmes d'évacuation, débordements). De plus, dans un quart des cas les terrains sont gorgés d'eau en période humide et dans 16 % de l'eau est présente dans les caves et sous-sols.

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Projet d'assainissement collectif





2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Assainissement collectif pour le Bourg uniquement ou pour le Bourg et la Chapelle Saint-Ouen

L'élaboration des solutions d'assainissement collectif dépend des caractéristiques de l'habitat, du sens des écoulements superficiels (collecte gravitaire ou postes de relèvement) et de la possibilité de trouver un site de traitement adapté. Au regard de ces critères, deux projets de collecte ont été retenus.

Le premier projet permettrait de collecter 221 des 226 logements du bourg de Bois-Jérôme, le second 221 logements du Bourg ainsi que 38 des 39 logements de la Chapelle Saint-Ouen. L'ensemble des eaux usées s'écoulerait vers la Mare aux Cerfs par gravité, sachant que la pollution collectée en 1997 représentait 660 équivalents/habitants pour le bourg de Bois-Jérôme et 780 pour le Bourg et la Chapelle Saint-Ouen. Trois postes de relèvement sont alors nécessaires : rue du Manoir, Rue Sainte Geneviève et au niveau du raccordement du réseau de la Chapelle Saint-Ouen sur celui de Bois-Jérôme.

Au niveau de l'épuration des eaux usées, la solution envisagée serait le raccordement au réseau de Vernon et à la station du Syndicat intercommunal d'Assainissement de Saint-Marcel. Cette solution serait tout à fait possible car la station intercommunale a été surdimensionnée pour recevoir les effluents des communes rurales limitrophes. Un assainissement individuel aux normes devra équiper tous les autres logements. Il se compose d'une fosse toutes eaux suivie d'un dispositif d'épuration – dispersion adapté au style de sol. Une grande partie des terrains pourrait faire l'objet d'un épandage souterrain alors que les sols hydromorphes nécessiteraient la mise en place de lit filtrant drainé.

Un assainissement individuel aux normes devra équiper tous les autres logements. Il se compose d'une fosse toutes eaux suivies d'un dispositif d'épuration – dispersion adapté au style de sol. Une grande partie des terrains pourrait faire l'objet d'un épandage souterrain alors que les sols hydromorphes nécessiteraient la mise en place de lit filtrant drainé.

Bien qu'il ne soit pas envisagé de réaliser un assainissement collectif à court terme, il est nécessaire d'anticiper les potentialités de raccordement des nouvelles zones urbanisables qui seront définies dans le PLU.

3 – Organisation des espaces et développement durable

1 – Les grands principes d'organisation spatiale

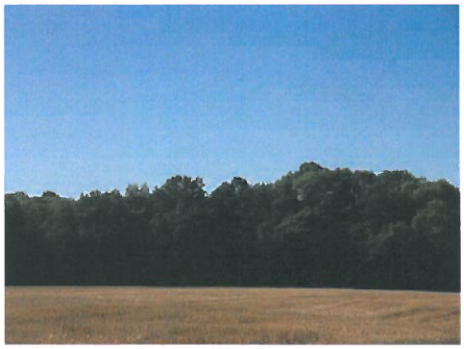
1.1 Le territoire communal

L'analyse de l'état initial du territoire permet de définir celui-ci en quatre grandes catégories selon l'occupation de l'espace qui le caractérise. Afin d'évaluer leur sensibilité face aux évolutions naturelles et anthropiques, il est nécessaire d'analyser la façon dont les espaces s'organisent. Dans une démarche de développement durable, la gestion équilibrée du territoire se doit d'associer la préservation des espaces naturels et la maîtrise de l'évolution de l'habitat et des activités économiques.

Les espaces naturels

- Les bois et forêts :

La commune de Bois-Jérôme-Saint-Ouen se caractérise par une grande homogénéité du point de vue paysager. Située sur le plateau du Vexin Normand, le territoire communal en possède toutes les caractéristiques : de vastes espaces agricoles ouverts consacrés aux grandes cultures et de nombreux espaces boisés. Sur le territoire communal, ils occupent près de 200 hectares, soit près de 20 % de la superficie de la commune. La forêt de Vernon, à l'Ouest occupe à elle seule près de 170 hectares. La ZNIEFF de la Côte Saint Michel et du Vallon du Mesnil-Milon à l'Est occupe environ 18 hectares. Enfin, de petits bois situés au centre de la commune viennent compléter les espaces boisés de la commune : le Bois des Joncs Marins (5,6 ha), le Bois Toutain (6,3 ha) et la Grande Boissière (7,8 ha).



La Forêt de Vernon

Les espaces agricoles

Majoritaires sur Bois-Jérôme-Saint-Ouen, ils se caractérisent par de vastes champs ouverts sur l'ensemble du territoire. Outre les grandes cultures céréalières, on y observe également des parcelles consacrées à la culture de la betterave sucrière et de la pomme de terre. Les exploitations agricoles sont en général de grande taille (100 hectares en moyenne)



3 – Organisation des espaces et développement durable

L'habitat s'est constitué de façon bipolaire avec deux ensembles regroupés d'habitations : Le bourg de Bois-Jérôme et la Chapelle-Saint-Ouen. A l'origine, ces deux entités formaient deux communes distinctes. Elles ont été réunies en 1844.



- Le bourg de Bois-Jérôme : situé à l'Ouest de la commune, en limite de la forêt de Vernon, il regroupe les services (école, mairie, terrain de sport). Il s'est constitué autour de la place centrale, suivant un maillage de rues. A l'habitat ancien se sont greffées des maisons récentes sous forme de lotissements (Résidences des Merisiers et du Moulin) ou d'habitations isolées essentiellement situées à l'Est le long de la rue du Moulin et au sud le long de la rue de l'Abbé Seyer. Le bourg regroupe une majorité des foyers (environ 230)
- La Chapelle Saint-Ouen : d'aspect plus linéaire que le bourg, les habitations de ce hameau sont construites essentiellement suivant deux axes : la rue des Nouveaux Prés et la rue de la Couture qui se prolonge vers l'Est avec la rue du Bailly. Il compte de nombreux bâtiments agricoles et l'essentiel des constructions est ancien. Ce hameau regroupe environ une quarantaine de foyers.

Les espaces d'organisation et de transition





- Les infrastructures routières : La commune est traversée au sud par la D 313 la reliant à Vernon à l'Ouest et à Gasny à l'Est. Par ailleurs, la D 1 rejoint le nord du département à partir de la D 313 et la D 648 relie le Bourg à Vernon. Un maillage de rues permet de relier les espaces habités entre eux et dessert les habitations.
- Les entrées de village ou carrefours principaux : l'entrée de village principale est celle émanant de la D 648 depuis Vernon. Elle permet d'accéder au bourg et aux différents services. La Chapelle Saint-Ouen est quant à elle accessible par la Rue des Nouveaux Prés depuis la D 313 qui constitue une seconde entrée de bourg.
- La place centrale : située au cœur du bourg de Bois-Jérôme, elle est le nœud principal autour duquel s'organisent les services et les différents axes reliant les espaces habités. Des espaces verts y sont aménagés autour du Calvaire mettant ainsi en valeur ce lieu privilégié de la vie communale.
- Les chemins : nombreux sur la commune, ils revêtent différentes fonctions. Lieux de randonnée ou de transition entre les différents espaces, ils peuvent, dans certains cas, favoriser les écoulements des eaux en période pluvieuse.

3 – Organisation des espaces et développement durable

Bois-Jérôme-Saint-Ouen bénéficie d'espaces bien identifiés qui doivent faire l'objet d'une analyse plus fine pour en déterminer les enjeux et perspectives. Néanmoins, dans un souci de gestion économe de l'espace et d'un aménagement du territoire cohérent, des premières réflexions peuvent être énoncées :

- La commune est un village à identité rurale dont les paysages naturels doivent être préservés.
- Les espaces bâtis se caractérisent par un habitat de type regroupé et des constructions de qualité. Il convient donc d'éviter un mitage sur le territoire et d'envisager un développement maîtrisé et ciblé sur le bourg et éventuellement la Chapelle Saint-Ouen.
- Les espaces bâtis et de transition organisent le territoire. Il est intéressant de les mettre en valeur.



1.2 Les unités paysagères

La commune de Bois-Jérôme-Saint-Ouen se situe dans le Vexin Normand, territoire très homogène sur le plan géographique et délimité au Nord par le Pays de Bray, au Nord-Ouest par la vallée de l'Andelle, au Sud par la Seine et à l'Est par l'Epte. Le Vexin offre les paysages les plus ouvert de Haute-Normandie avec de grandes parcelles de culture à perte de vue.

A caractère rural, les paysages naturels dominent les paysages de la commune puisqu'ils représentent plus de 90 % du territoire soit près de 980 hectares sur les 1051 que compte Bois-Jérôme.

Deux grandes entités façonnent le paysage :

- **Les zones de campagne découverte**



Situé sur un plateau au relief très homogène, le territoire de Bois-Jérôme se caractérise également par des paysages d'une grande uniformité. Les espaces agricoles, par ailleurs majoritaires sur la commune, sont dans l'ensemble constitués par de vastes parcelles vouées notamment aux cultures céréalières.

Ce paysage découvert a une origine très ancienne et n'est pas le fruit des remembrements. En effet, les descriptions des domaines ruraux gallo-romain sont très proches de ces paysages : une grande propriété (ferme ou château) entourée de bâtiments agricoles et un territoire agricole partagé en zones concentriques délimité par un bosquet et un chemin périphérique.

Ces terres sont le plus souvent limitrophes des espaces bâtis. Il est donc nécessaire de déterminer un juste équilibre entre essor de l'urbanisation et préservation de l'activité agricole.

3 – Organisation des espaces et développement durable

Les espaces boisés



3 – Organisation des espaces et développement durable

- **Les espaces boisés**

Les espaces boisés constituent des entités très prégnantes dans le paysage de la commune de Bois-Jérôme. En effet, ils occupent près de 200 hectares sur le territoire communal. De plus, le relief plan et les espaces agricoles ouverts donnent une ouverture visuelle vers les communes limitrophes et les nombreux bois qui les occupent. Le territoire communal est ainsi bordé par des bois excepté au Nord où la plaine agricole occupée par les grandes cultures se poursuit.

A l'Ouest, c'est la Forêt de Vernon qui marque le paysage ; au Sud et à l'Est, des bois et bruyères occupent les coteaux dominant les vallées de la Seine et de l'Epte. Il s'agit notamment du Bois du Gros Chêne entre Giverny et Sainte-Geneviève-lès-Gasny, des bois Bunin et du Vallot et des Bruyères de Mesmont à l'Est.

Comme c'est le cas dans le Vexin Normand auquel appartient la commune, les bois sont majoritairement situés sur des terrains privés.

Les essences les plus représentées sont les feuillus avec notamment de nombreux chênes, hêtres, charmes et bouleaux. Les conifères occupent néanmoins des surfaces importantes et surtout les pins sylvestres et laricios et le douglas.

Ces espaces réduits par l'intensification de l'activité agricole, sont aujourd'hui à préserver pour leur richesse écologique et leur qualité paysagère.



3 – Organisation des espaces et développement durable

1.3 La perception du site

La prise en compte du contexte paysager est nécessaire dans tout projet d'aménagement. Dans cette optique, il est intéressant d'analyser la perception de la commune selon différents axes afin d'identifier la qualité du site et de déterminer ainsi le degré de sensibilité visuelle de chaque secteur.

Le territoire communal de Bois-Jérôme-Saint-Ouen est très homogène du point de vue topographique. En effet, il s'inscrit dans le Vexin Normand, région naturelle constituée par un vaste plateau d'une grande planéité où seules les vallées viennent engendrer des ruptures dans le relief. Aucun cours d'eau ne traverse le territoire de la commune, les altitudes y varient donc peu favorisant ainsi une perception visuelle très forte des différentes entités paysagères quelle que soit leur situation.

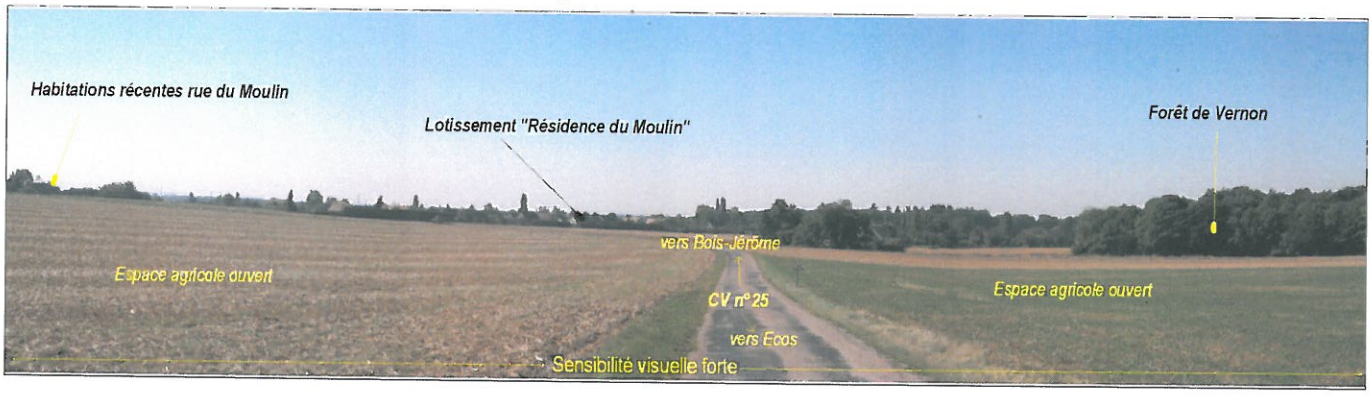
Les espaces agricoles, par ailleurs majoritaires sur la commune, offrent la vision de vastes champs ouverts voués aux grandes cultures, notamment céréalières, et accentuent ainsi l'ouverture des paysages et la perception des espaces habités.

Les espaces boisés participent par ailleurs de façon notable aux paysages communaux et viennent interrompre l'uniformité des vastes plaines agricoles de type openfield.

Ainsi, la faible déclivité du relief associée à des espaces agricoles ouverts génèrent une perception accrue des espaces habités depuis les différents axes traversant la commune. Néanmoins, l'habitat est très regroupé (deux noyaux : le bourg de Bois-Jérôme et le hameau de la Chapelle Saint-Ouen), son intégration au paysage environnant est donc plus aisée. De plus, quelques haies arborées bordent parfois les zones urbanisées favorisant ainsi leur assimilation dans le paysage.

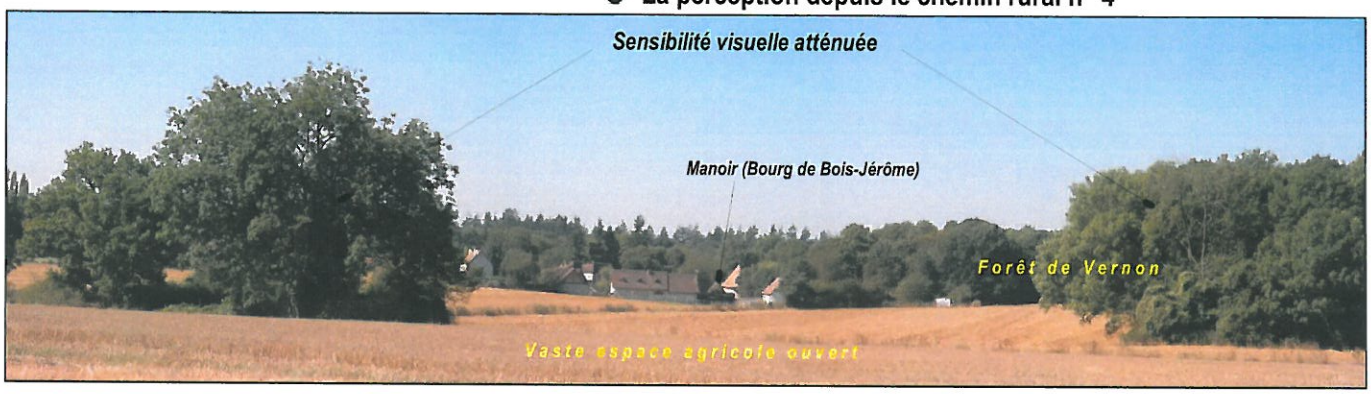
A l'occasion de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et de l'ouverture de nouvelles parcelles à la construction, une attention particulière devra donc être porter à l'intégration des constructions, par leurs teintes et matériaux mais également par la plantation de haies le long des secteurs à urbaniser

- **La perception depuis le Chemin Vicinal n° 25 en direction du bourg**



3 – Organisation des espaces et développement durable

- **La perception depuis le chemin rural n° 4**



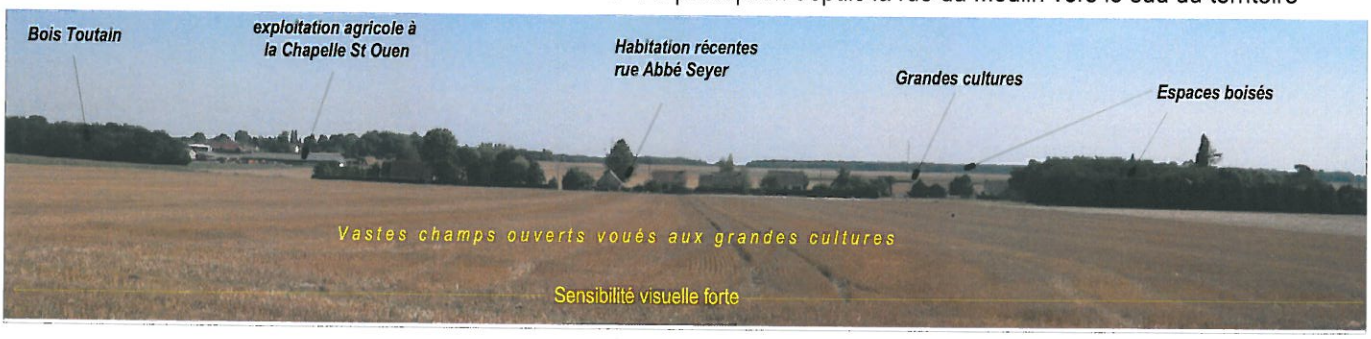
- **La perception depuis le Chemin Vicinal n° 24 en direction de Saint - Sulpice**



- La perception depuis la rue de l'Abbé Seyer vers le hameau de la Chapelle St Ouen :



- La perception depuis la rue du Moulin vers le sud du territoire



3 – Organisation des espaces et développement durable

2 – Définition des zones sensibles et mesures de protection

La Commune de Bois-Jérôme-Saint-Ouen se caractérise par la présence de deux entités paysagères au sein desquelles se distinguent des zones particulièrement sensibles qu'il est nécessaire de préserver et mettre en valeur. Ces secteurs et les mesures de protection qui les accompagnent doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le Plan Local d'Urbanisme.

2.1 Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.)

Lancées en 1982, à l'initiative du Ministère de l'Environnement, les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique sont des outils de connaissance. Elles se définissent par le repérage scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. Sans valeur juridique directe, l'inscription d'une zone à l'inventaire des ZNIEFF a notamment pour objet de contribuer à la prise en compte du patrimoine naturel, tel que prévoit la législation française, dans tous projets de planification ou d'aménagement.

En outre, la jurisprudence et les références aux textes juridiques montrent que :

- L'inventaire ZNIEFF fournit une basse essentielle pour localiser les espaces naturels dans le cadre de l'élaboration des documents urbanistiques.
- Les ZNIEFF contribuent à l'application des lois du 10 juillet 1976 et du 2 février 1995 relative à la protection de la nature par lesquelles la protection, la mise en valeur, la restauration et la gestion des milieux naturels sont déclarés d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable.
- La jurisprudence rappelle que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. En revanche, la présence d'une ZNIEFF est un élément révélateur d'un intérêt biologique qui doit être apprécié au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels.
- Les principaux objectifs des ZNIEFF sont de trois ordres :
- Avoir une connaissance permanente des espaces naturels présentant un l'intérêt patrimonial et de leur écosystème.
- Etablir une base de connaissance accessible et consultable avant tout projet afin d'améliorer la prise en compte de l'espace naturel et d'éviter la révélation tardive d'enjeux environnementaux.
- Permettre une meilleure prévision des incidences des aménagements et des nécessités de protection de certains espaces fragiles.

ZNIEFF : Identification des milieux de grand intérêt biologique

3 – Organisation des espaces et développement durable

ZNIEFF de type 2

La commune est concernée par une ZNIEFF de type 2 et deux ZNIEFF de type 1.

La Côte Saint Michel, le Vallon du Mesnil-Milon : une ZNIEFF de type 2

Les ZNIEFF de type 2 sont des grands ensembles riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Définies à plus grande échelle, elles peuvent abriter des ZNIEFF de type 1 afin d'identifier des espaces bien précis, ce n'est pas le cas sur Bois-Jérôme-Saint-Ouen.

Grâce à un contexte géologique particulier mêlant argiles, limons ou marnes et craie, cette zone est constituée de milieux diversifiés : groupement boisé, pelouse calcicole, prairie et espace cultivé. Par sa diversité, cette vallée joue un rôle fonctionnel fondamental, elle sert de refuge pour la faune et la flore. Elle joue par ailleurs un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion.

Au total, cette ZNIEFF s'étend sur un territoire de 2.66,24 hectares dont l'altitude varie de 25 à 134 mètres et concerne neuf communes.

Il est nécessaire de prendre en compte cette richesse du patrimoine naturel dans l'aménagement de la commune et de veiller particulièrement au maintien du pâturage sur les pelouses pour préserver la richesse floristique du site colonisé par endroits par les arbustes.



ZNIEFF de type 1

La mare du Clos Marin : une ZNIEFF de type 1 deuxième génération (prescrite en 2007) :

Les ZNIEFF de type I sont des sites particuliers généralement de taille réduite, qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Elles correspondent donc à un enjeu de préservation.

Situé en lisière forestière, cette mare présente une bonne diversité d'herbiers aquatiques (herbiers à cératophylles, à nénuphars, à lentilles). Elle abrite entre autre le Cornifle submergé (Ceratophyllum submersum), espèce protégée en Haute-Normandie ainsi que la Spirodèle à plusieurs racines (Spirodela polyrhiza), espèce rare en Haute-Normandie.

3 – Organisation des espaces et développement durable

ZNIEFF de type 1

La mare Verdelin : une ZNIEFF de type 1 deuxième génération (prescrite en 2010) :

La ZNIEFF « MARE VERDELIN » est une zone d'eau permanente eutrophe au sein d'une matrice agricole de nature intensive. La mare est ceinturée par une large ceinture de Massette à larges feuilles (Typha latifolia) et présente une flore aquatique où domine le Cornifle nageant. La mare héberge également une petite population de Renoncule aquatique (Ranunculus aquatilis). Les berges quant à elle permettent l'expression de deux espèces déterminantes, la Véronique à écusson (Veronica scutellata) et le Jonc à tiges comprimées (Juncus compressus). Notons que la Massette à feuilles étroites (Typha angustifolia) a été observée en 2007. Les mares constituent des zones de concentration de la biodiversité. Ce constat est d'autant plus vrai dans le cadre du Vexin bossu où l'agriculture intensive domine. De nombreuses mares ont d'ailleurs disparues de telle façon que la Mare Verdelin constitue une entité à conserver pour les espèces hygrophiles qu'elle héberge.



Spirodèle à plusieurs racines



Cornifle submergé



Jonc à tiges comprimées



Cornifle nageant



Renoncule aquatique



Massette à larges feuilles

3 – Organisation des espaces et développement durable

ZNIEFF



2.2 La prise en compte de la biodiversité

La préservation des ressources naturelles constitue un enjeu majeur. La commune de Bois-Jérôme-Saint-Ouen bénéficie de

.

- **Les mares**

En Haute-Normandie, les mares font partie intégrante du paysage rural traditionnel, donc du patrimoine régional. En tant que petits plans d'eau disséminés sur le territoire, elles présentent un intérêt à plus d'un titre : régulation du ruissellement des eaux de pluie, rôle de véritables réserves biologiques pour la faune et la flore aquatiques, pôles d'intérêt pour la population, notamment les pêcheurs et les enfants.



Malgré cela, les mares sont menacées. En Haute-Normandie, 90 % d'entre elles ont disparu en un siècle, suite à une désaffection généralisée conduisant à leur abandon, à leur transformation en dépotoir ou à leur remblaiement. On en dénombre encore 14 000, et, même si l'on en «bouche» encore quelques unes, la tendance s'inverse : depuis une quinzaine d'années, particuliers, associations et collectivités locales prennent conscience de l'intérêt des mares, de la nécessité de les restaurer ou même d'en créer de nouvelles.

Il s'agit de plans d'eau stagnante de petite superficie (quelques dizaines à plusieurs milliers de mètres carrés). Les apports d'eau de pluie compensent plus ou moins, selon les années, les pertes par évaporation, infiltration dans les berges et prélèvement par l'homme et les animaux. En période de sécheresse, une mare peut perdre toute son eau.

La plupart des mares proches de l'habitat et celles situées en forêt sont à compter parmi les plus anciennes de la région. Les mares sont au cœur des activités de la Haute-Normandie depuis la fin de la préhistoire. Réserves d'eau artificielles, elles constituent pour la plupart un exemple d'adaptation de l'homme à un espace au réseau hydrographique peu dense. Elles ont même été la condition sine qua non de l'installation des activités humaines sur les plateaux. C'est pourquoi on les y trouve encore en grand nombre.

Les mares jouent un rôle important dans la régulation du ruissellement pluvial, et donc dans la prévention de nuisances ou de catastrophes : inondations, coulées de boue, pollutions de captages d'eau potable, érosion des terres agricoles. Elles partagent cette fonction avec les haies, les fossés, les bosquets et autres « infrastructures paysagères ».

Elles sont devenues des zones refuges pour beaucoup d'espèces menacées par la disparition des milieux aquatiques de zones rurales (remembrement, modifications des pratiques culturales) et des zones urbanisées.

3 – Organisation des espaces et développement durable



Les mares constituent donc des milieux à forts enjeux écologiques ou paysagers :

- Gestion locale du ruissellement pluvial et lutte contre l'érosion des terres agricoles.
- Protection, par décantation et épuration, des zones d'engouffrement des eaux de ruissellement vers la nappe phréatique.
- Gestion intégrée des eaux pluviales au niveau de parcelles ou de lotissements.
- Réserve d'eau autonome en appoint du réseau d'eau sous pression dans la lutte contre l'incendie.
- Epuration des eaux usées de petites collectivités par lagunage naturel grâce aux propriétés épuratrices de certains végétaux aquatiques et amphibies et des micro-organismes dont ils sont le support.
- Réserve d'eau d'appoint pour certains usages (arrosage, lavage de bâtiments agricoles, etc.) qui ne requièrent pas l'usage de l'eau potable.
- Refuge pour la flore et la faune s'inscrivant dans un réseau écologique de milieux similaires entre lesquels les échanges sont possibles.

La commune de Bois-Jérôme-Saint-Ouen s'est engagée dans la préservation des mares présentes sur son territoire à travers leur classement au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

- **Les haies**

Au milieu des champs ouverts, et au-delà des nombreux espaces boisés présents sur le territoire de Bois-Jérôme-Saint-Ouen, quelques haies persistent dans le paysage communal.

Il s'agit d'arbres de haut jet dont les essences arborées sont bien adaptées aux conditions météorologiques locales. En groupe, serrés, les arbres équilibrent les masses des constructions autour des villages. Ils tendent à séparer les espaces bâtis des espaces non bâtis, mais sont également très présents au sein des parcelles.

Le manque d'entretien, l'exploitation des arbres mûrs sans renouvellement, les maladies diverses, l'urbanisation et l'évolution des pratiques agricoles ont cependant contribué au recul des haies et en ont amoindri la qualité, sans pour autant les faire disparaître.

Au-delà d'un caractère paysager intéressant, les haies jouent pourtant un rôle très important d'un point de vue écologique. Elles constituent des obstacles naturels à l'érosion des sols et aux vents. Elles ralentissent les ruissellements et permettent ainsi de fixer les sols et d'éviter les coulées boueuses. Enfin, elles forment un abri pour la faune et la flore.

Il est par conséquent nécessaire de maintenir les haies qui permettent ainsi d'absorber les excès d'eau et maintenir les sols. Après des années durant lesquelles les linéaires étaient perçus comme des obstacles au travail de la terre, le rôle des haies brise-vent est aujourd'hui reconnu et leur réintroduction dans le paysage est préconisée.

3 – Organisation des espaces et développement durable



3 – Organisation des espaces et développement durable

2.3 Les risques majeurs

Les risques technologiques

La commune de Bois-Jérôme-Saint-Ouen est concernée par le risque industriel qui doit être pris en considération à l'occasion de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme. En effet, la SNECMA (Société Nationale d'Etude et de Construction de Moteurs d'Aviation), située dans la commune voisine de Vernon est un établissement classé et soumis à la directive SEVESO.

Par son activité d'étude, de mise au point et production de systèmes de propulsion de fusée utilisant des carburants et comburants liquides, la SNECMA représente un risque majeur qui peut se traduire par un incendie, une explosion ou un nuage toxique.

- La réglementation :

La loi n°2003-699 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages concerne une meilleure information du public, la maîtrise de l'urbanisation autour des établissements industriels à risque, le renforcement de la sécurité des salariés et l'amélioration de l'indemnisation des victimes.

La directive communautaire SEVESO 1, adoptée en juin 1982 a instauré des périmètres liés aux établissements à risques.

En France, ces dispositions ont été mise en œuvre au travers de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (modification de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 et du décret d'application n° 77-1133 du 21 septembre 1977, circulaire du 28 décembre 1983). Ce dispositif réglementaire a été complété par la loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.

La directive SEVESO a été modifiée à plusieurs reprises et son champ a été progressivement étendu. Le cadre de cette action est dorénavant la directive 96/82/CE concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses appelées directive SEVESO 2 qui remplace la directive SEVESO 1 à partir du 3 février 1999. Cette nouvelle directive a abrogé et renforcé les dispositions de la première directive.

La SNECMA : une entreprise classée « SEVESO 2 seuils hauts »

Elle fixe des obligations aux Etats membres et aux exploitants des établissements concernés :

- Identification des dangers et analyse des risques,
- Prise en compte des effets « domino »,
- Mise en place d'une politique de prévention des risques majeurs et d'un système de gestion de la sécurité,
- Réalisation de plans d'urgence,
- Information préventive des populations concernées,
- Maîtrise de l'urbanisation,
- Inspections et contrôles par les autorités administratives.

3 – Organisation des espaces et développement durable

Par ailleurs, la directive définit deux catégories d'entreprises en fonction de la quantité de matières dangereuses présentes.

les entreprises dites « SEVESO 2 seuils hauts » qui mettent en œuvre les plus grandes quantités de substances dangereuses font l'objet d'une attention particulière de l'Etat :

- leur exploitant doit définir une politique de prévention des accidents majeurs et mettre en place un système de gestion de la sécurité pour son application,
- des mesures techniques de prévention, élaborées par les inspecteurs des installations classées sur la base d'études de dangers, leur sont imposées par arrêtés préfectoraux dans le cadre d'une procédure d'autorisation,
- un programme d'inspections est planifié par l'inspection des installations classées,
- des plans d'urgence sont élaborés pour faire face à un accident : le POI (Plan d'Opération Interne) mis en œuvre par les exploitants et le PPI (Plan Particulier d'Intervention) mis ne œuvre par le Préfet en cas d'accident débordant les limites de l'établissement ;
- enfin, à l'intérieur des zones de risque définies par l'Etat, les communes sont tenues de prendre en compte l'existence de ces risques pour leur urbanisation future.

1- Les entreprises dites « SEVESO 2 seuils bas » ont des contraintes moindres mais doivent élaborer une politique de prévention des accidents majeurs.

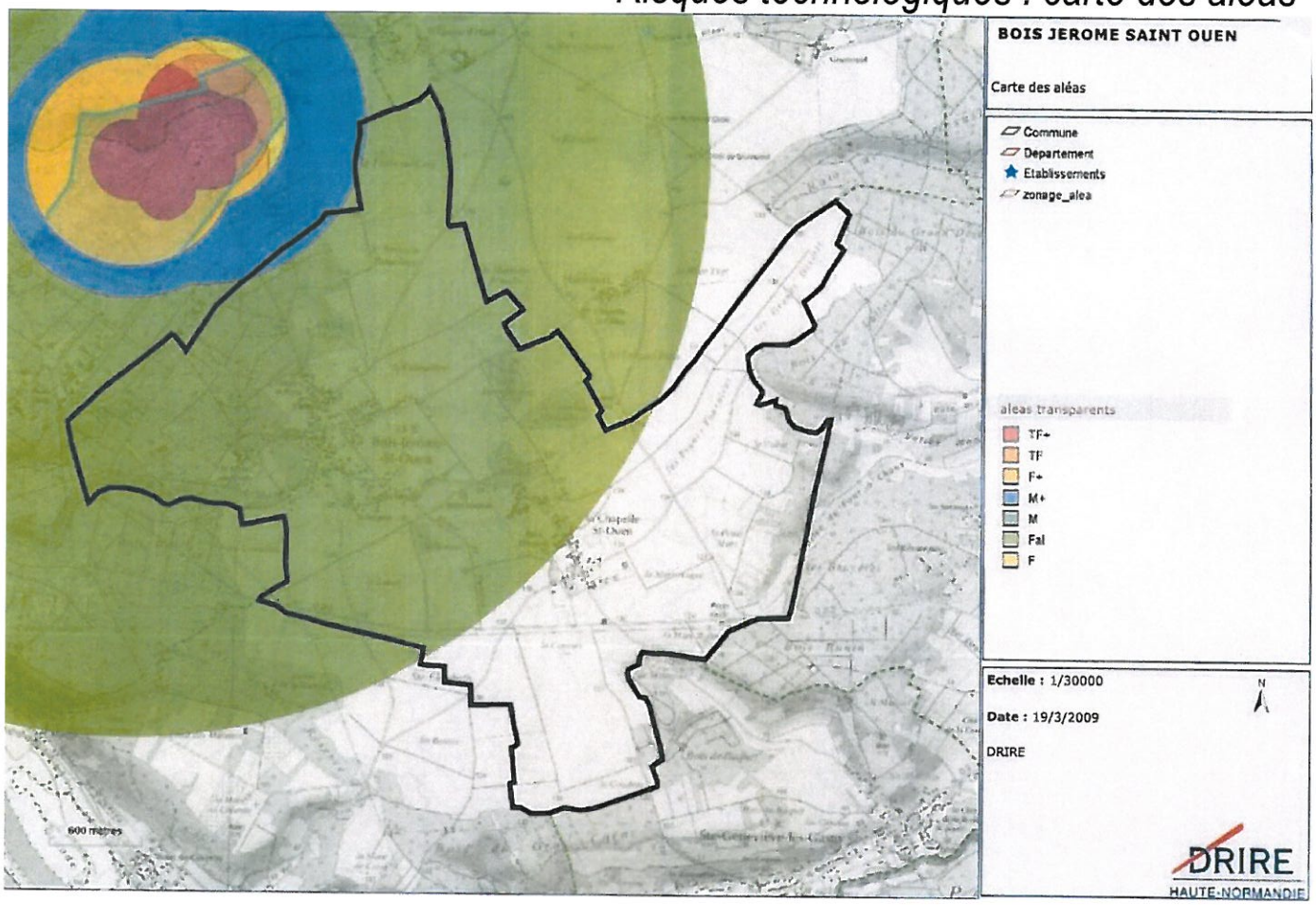
La transposition en droit français de la directive SEVESO 2 est effective depuis le printemps 2000 (arrêté ministériel du 10 mai 2000 relatif à la prévention des accidents majeurs). 13 établissements entrent dans le champ d'application de cet arrêté dans le département de l'Eure dont la SNECMA.

La commune de Bois-Jérôme-Saint-Ouen est concernée par un établissement dit « SEVESO 2 seuils hauts », la SNECMA. A ce titre, différentes mesures doivent être prises :

- Une réglementation rigoureuse imposant :
  - Une étude d'impact afin de réduire au maximum les nuisances causées par le fonctionnement normal de l'installation,
  - Une étude de danger où l'industriel identifie de façon précise les accidents les plus dangereux pouvant survenir dans son établissement et leurs conséquences.
- Trois autres mesures préventives sont imposées autour de l'établissement :
  - La maîtrise de l'aménagement autour du site avec détermination d'un périmètre de danger afin d'éloigner les populations des zones à risque.

3 – Organisation des espaces et développement durable

Risques technologiques : carte des aléas



- Des plans de secours, élaborés, rédigés et mis en œuvre par l'industriel (POI) ou par le Préfet (PPI) lorsque l'accident peut avoir des répercussions en dehors du site. Le PPI de la SNECMA a été établi le 10 août 1994. La distance du PPI a été évaluée à 4000 mètres.
- L'information de la population sur une distance de 4000 mètres autour du site de la SNECMA a été faite grâce à des plaquettes d'information réalisées et distribuées par l'industriel.

- Un contrôle régulier effectué par l'administration (inspecteurs des installations classées de la DRIRE), sous l'autorité du Préfet.

Un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) doit être mis en œuvre, il a en effet été prescrit par arrêté préfectoral en date du 1er août 2008.

Les zones de dangers de l'établissement SNECMA ont fait l'objet de nouvelles études à cette occasion. Celles-ci ont conduit à la définition d'aléas qui servent de base à la prise en compte de la maitrise de l'urbanisation autour de cet établissement (cf carte ci-après).

3 – Organisation des espaces et développement durable

La commune de Bois Jérôme Saint Ouen est concernée par un aléa de type surpression de niveau « faible » (un point impacté est soumis potentiellement à un effet dont les conséquences sont les bris de vitres) et « moyen plus ».

La circulaire du 4 mai 2004 relative au Porter à Connaissance « risques technologiques » et à la maîtrise de l'urbanisation des installations classées précise les préconisations à émettre à l'intérieur de ces périmètres :

Niveau d'aléa	Prescriptions
M +	Autorisation possible sous réserve de ne pas augmenter la population totale exposée.
M Surpression	Quelques constructions pourront être autorisées sans densification de l'occupation du territoire. La construction d'ERP ou la réalisation d'une opération d'ensemble (construction d'un lotissement) est donc à proscrire
Fai Surpression	Autoriser les constructions à l'exception des ERP difficilement évacuable par rapport au phénomène dangereux redouté

- **le risque de mouvement de terrain**

Il s'agit d'un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. Il varie en fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. En Haute-Normandie il est dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés par l'action de l'eau et de l'homme.

Il se manifeste par un affaissement plus ou moins brutal du plafond de cavités souterraines naturelles ou artificielles, des phénomènes de gonflement ou de retrait liés aux changements d'humidité de sols argileux (à l'origine de fissurations du bâti) ou un tassement des sols compressibles (vase, tourbe, argile…) par surexploitation.

Le sous-sol du Département de l'Eure a fait l'objet d'intenses exploitations durant les siècles précédents. Elles sont de trois ordres :

- Les marnières, permettant d'extraire la craie pour amender les terres agricoles,
- Les carrières de pierre à chaux servant à alimenter les fours à chaux
- Les carrières souterraines à pierre de taille (calcaire).

3 – Organisation des espaces et développement durable

Risques naturels : cavités souterraines



Le Département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses cavités souterraines qui représentent un risque d'effondrement. La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a prévu dans son article 43 que les communes élaborent en tant que de besoin des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

Depuis 1995, la DDTM effectue un travail de recherches et de recensement des indices de cavités souterraines. A ce jour, 19 000 informations ont déjà été recensées par le biais des archives des 18ème ou 19ème siècles, de la cartographie, des études spécifiques ou de la mémoire locale.

3 – Organisation des espaces et développement durable

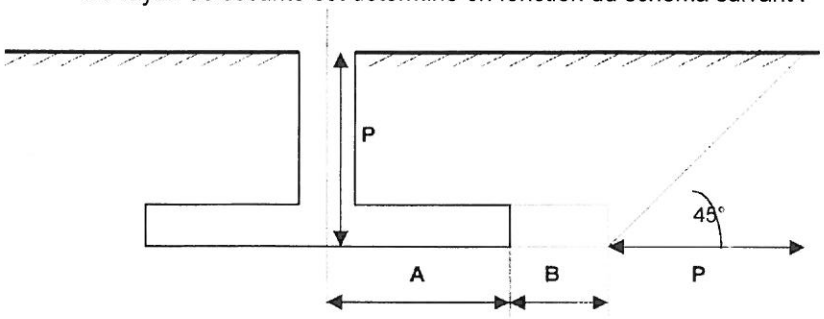
La prise en compte de ce risque « cavités souterraines » dans les documents d'urbanisme représente un enjeu fort, compte tenu de son importance. Néanmoins, cette prise en compte est particulièrement délicate.

En fonction de la nature des indices recensés, la solution proposée est la suivante :

- Carrière souterraine dont la présence est certaine :

Autour des carrières souterraines localisées précisément, un espace de sécurité correspondant à un cercle dont le rayon dépend de la plus grande profondeur et la plus grande galerie observées dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression est défini. Le principe est de classer cet espace de «sécurité» en secteur non constructible sauf si la carrière souterraine est située en zone déjà urbanisée. Cet espace est indiqué au plan de zonage sous la forme d'une trame spécifique.

Ce rayon de sécurité est déterminé en fonction du schéma suivant :



- **P = profondeur de puits maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.**
- **A = longueur de galerie maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.**
- **B = incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan.**
- **Zone de décompression : effondrement sous forme de cône avec un angle de 45°.**
- **RAYON MIS EN PLACE : R = A + B + P**

A défaut de données suffisantes sur la commune de Bois Jérôme Saint Ouen, le rayon de risque a été déterminé sur la typologie des marnières des communes limitrophes :

P = 12 mètres
A = x mètres
B = x mètres

D'où un rayon : R = 40 mètres

Pour la commune, ce rayon est de 40 mètres.

3 – Organisation des espaces et développement durable

Le rayon ci-dessus est déterminé au vu des indices connus. On ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée.

A l'intérieur de la trame spécifique, le règlement précise que tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace pourront alors être refusés en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, même s'il s'agit d'un secteur déclaré constructible. Les annexes et extensions pourront par contre être éventuellement autorisées.

Les constructions ne seront éventuellement autorisées que si, ultérieurement, de nouveaux éléments d'information permettent de constater que le risque n'est plus présent, soit en raison d'études ayant permis de mieux préciser le contour de la cavité ou soit par son comblement. Le périmètre de risque pourra alors être réduit ou supprimé et les constructions autorisées sans avoir à réaliser préalablement une révision du plan local d'urbanisme.

- Indice pour lequel la présence d'une carrière souterraine n'est pas certaine :

Dans ce cas, seule l'information est intégrée en annexe au document d'urbanisme. Le pétitionnaire sera bien sûr incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

Plusieurs marnières sont recensées sur le territoire communal. Elles se situent au nord de la commune, sur des terres agricoles, Bois-Jérôme-Saint-Ouen est ainsi peu concerné par ce risque.

2.4 Monument historique et vestiges archéologiques



La protection au titre des Monuments Historiques est une reconnaissance d'intérêt public pour les monuments et les sites. Elle constitue une servitude d'utilité publique.

Les procédures réglementaires sont de deux types et concernent :

- les immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public, peuvent être classés comme monuments historiques, en totalité ou en partie, par les soins du ministre de la Culture et de la Communication.
- les immeubles ou parties d'immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation, peuvent être inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du préfet de région.

Les abords de ces édifices sont également protégés : **les travaux ou constructions situés dans le champ de visibilité de l'édifice** (visible de l'édifice ou visible en même temps que lui) et ce, dans les limites d'un **périmètre de 500 mètres** autour du monument, sont soumis à autorisation, c'est-à-dire que le permis de construire ou la déclaration préalable **nécessitent un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France** (ABF).

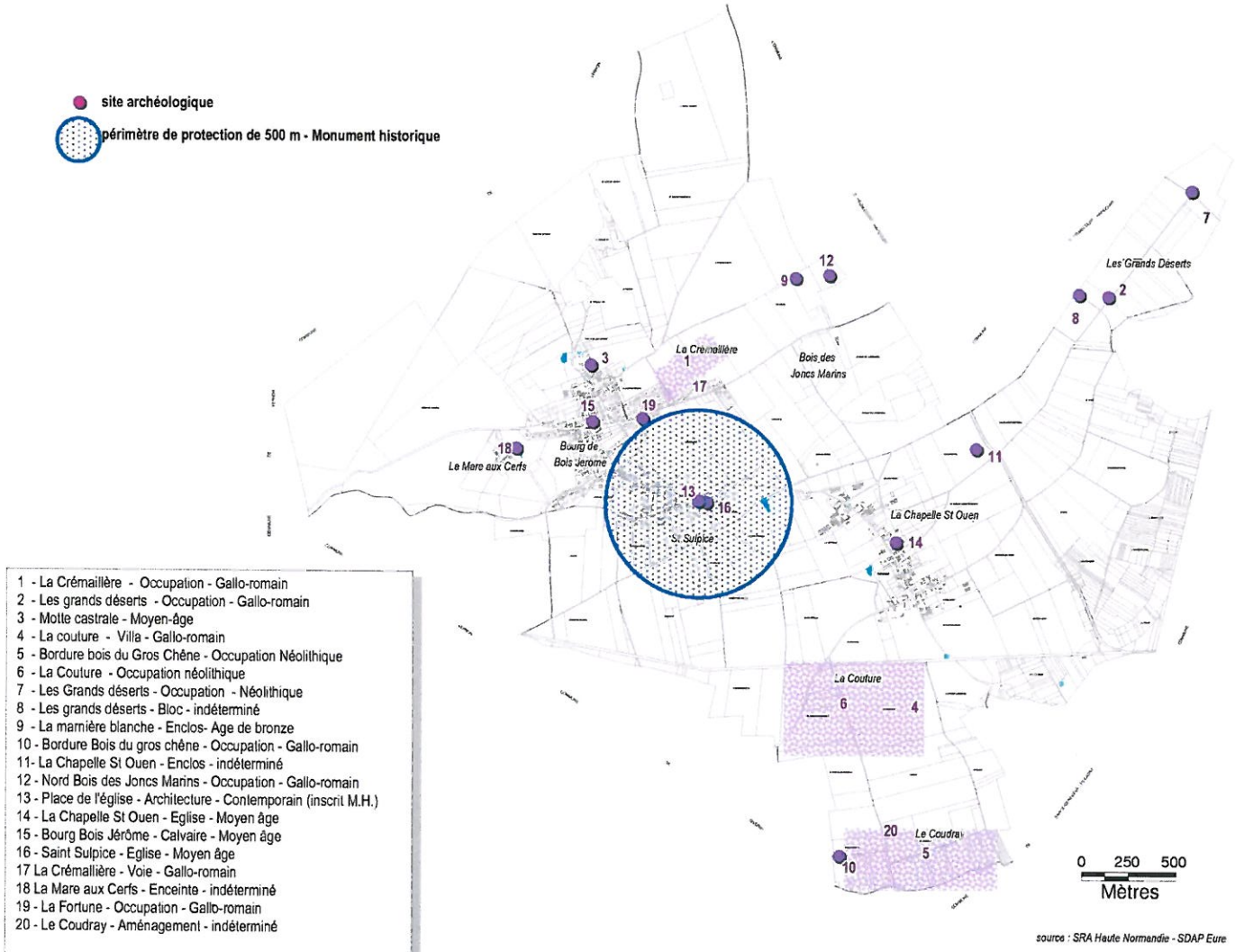
L'inscription ou le classement à l'inventaire des MH introduit donc des restrictions particulières en matière de construction.

Un seul monument historique est recensé sur la commune de Bois-Jérôme-Saint-Ouen. Il s'agit du Monument funéraire Pierre Seyer situé Place de l'Eglise, inscrit le 6 juin 1933.

De même et bien qu'ils ne soient ni classés ni inscrits au titre des monuments historiques, plusieurs élément remarquables du patrimoine ont été identifiés par le service régional de l'inventaire général dans le cadre de ses études. Il s'agit notamment de l'Eglise paroissiale de Saint-Sulpice ou de la croix monumentale. Ces édifices doivent être préservés au titre des bâtiments remarquables de la commune.

Parallèlement, 20 sites archéologiques ont été recensés sur le territoire communal. Cet élément devra être pris en compte dans les projets d'aménagement en application des lois du 17 janvier 2001 et du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive selon laquelle tout projet d'urbanisme situé sur un site archéologique reconnu doit faire l'objet d'un examen particulier de l'Etat.

3 – Organisation des espaces et développement durable



source : SRA Haute Normandie - SDAP Eure

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

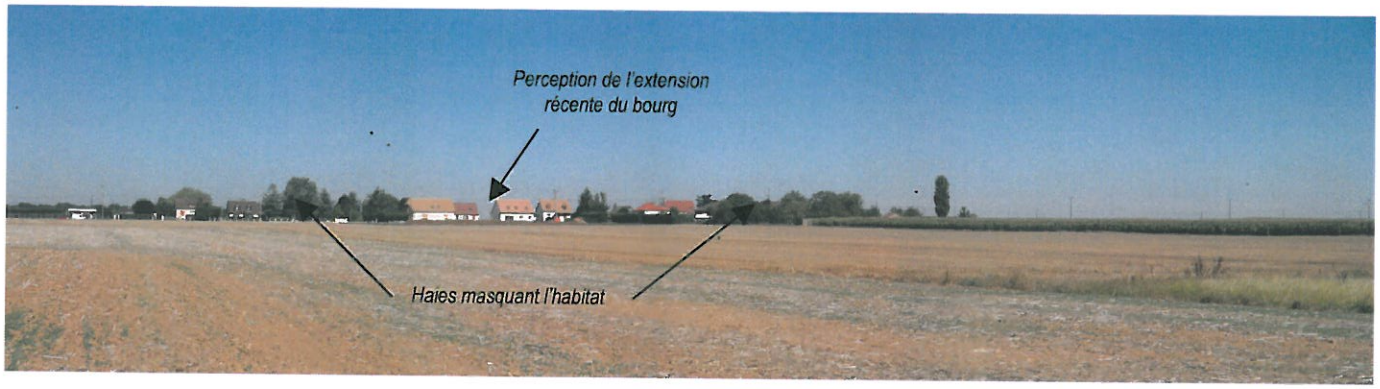
1. Perception et spatialisation des espaces bâtis

En raison de la topographie plane de la commune et des espaces agricoles ouverts, la perception des secteurs habités s'effectue principalement depuis les principales voies de communication.

Dans ce contexte, les espaces urbanisés sont particulièrement lisibles. Toutefois, l'absence d'habitat dispersé sur la commune et la forme des espaces urbanisés regroupés en deux pôles, minimisent cette lisibilité. De plus, les espaces boisés très prégnants sur le territoire et la présence de végétation sous forme de haies et d'arbres isolés autour de l'habitat participent à l'intégration des hameaux.

Ainsi, seules les extensions récentes du bourg et du hameau de la Chapelle Saint-Ouen sont perceptibles depuis les voies de communication, les noyaux les plus anciens étant uniquement visibles depuis leurs voies d'accès.





4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



Organisation des espaces bâtis

L'implantation de l'habitat s'organise de façon bipolaire autour du bourg et du hameau de la Chapelle Saint-Ouen :

- Le bourg regroupe une majorité des habitations. Situé au Nord-ouest de la commune à la lisière de la forêt de Vernon, il se trouve en retrait de la D313, axe majeur qui traverse le sud du territoire. Si depuis l'ouest, sur la D648 qui constitue l'accès principal du bourg, sa perception est masquée par la forêt, depuis le sud et l'Est les espaces agricoles ouverts facilitent sa lisibilité, notamment de la partie la plus récente.
- Le hameau de la Chapelle Saint-Ouen regroupe les habitations restantes. Il s'est constitué le long de la Rue des Nouveaux Près.».

Evolution de la trame urbaine

La trame urbaine n'a finalement que très peu évoluée. Si au fil du temps, celle-ci a été amenée à se transformer et à se développer, sa répartition géographique persiste à ce jour. Si l'origine de Bois-Jérôme remonte vraisemblablement à l'époque gallo-romaine comme en atteste les tuiles romaines découvertes à la Chapelle Saint-Ouen, le village s'est constitué autour du XI^{ème} siècle. Des paysans venus de Vernon ont défriché une partie de la forêt ducale au lieu-dit « Le Bois » et une petite communauté s'est regroupée autour de l'église de Saint-Sulpice. A l'époque Bois-Jérôme de Saint Sulpice et la Chapelle Saint Ouen forment deux entités distinctes.

Les complications administratives liées au grand nombre de commune amène le Préfet à réunir les communes de petite taille. En 1844, la décision de fusionner Bois-Jérôme et La chapelle Saint-Ouen. A cette date, la première compte 373 habitants pour une superficie de 510 hectares et la seconde 144 habitants pour 538 hectares. La nouvelle commune porte désormais son nom actuel : Bois-Jérôme-Saint-Ouen.

Les noyaux urbains anciens des deux communes avaient leur morphologie actuelle. Les constructions étaient regroupées autour des principaux axes :

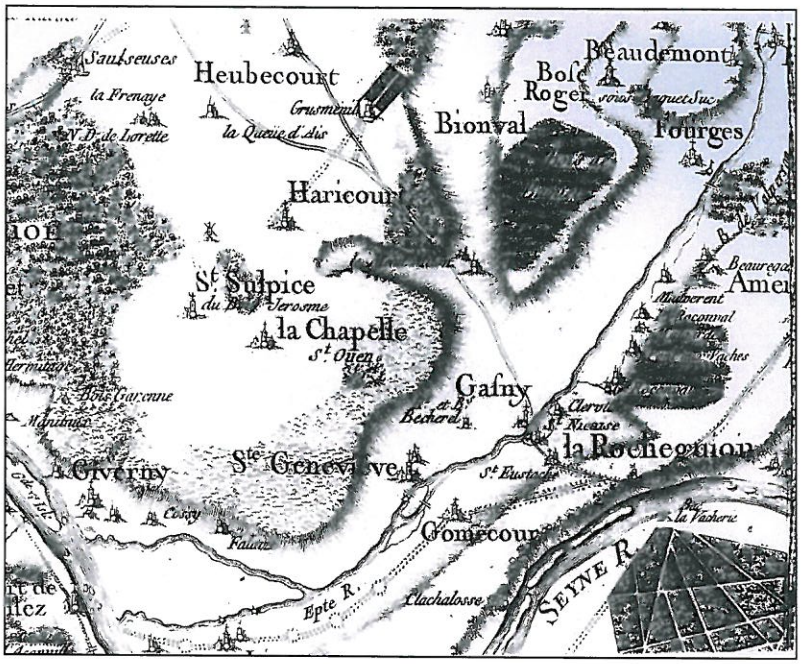
- La Grande Rue, actuelle rue des Nouveaux Prés à la Chapelle Saint-Ouen ;
- La rue de l'Eglise, actuelle rue de l'Abbé Seyer dans le Bourg de Bois-Jérôme.

L'habitat a donc une forme très regroupée. Le territoire communal n'est pas mité par des constructions isolées comme dans de nombreuses communes rurales. Les fermes sont pour l'essentiel concentrées dans le hameau de la Chapelle Saint-Ouen, tandis que les services (école, mairie, salle des fêtes...) sont localisés dans le bourg.

La carte de Cassini du XVIII^{ème} siècle fait apparaître les deux communes alors distinctes et centrées autour de leur église situées sur le plateau du Vexin surplombant la vallée de la Seine.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Extrait de la carte de Cassini - 1757



Cette organisation se retrouve ainsi dans la toponymie où l'actuelle rue Abbé Seyer était appelé autrefois « rue de l'Eglise ». De même, le nom du hameau de la Chapelle Saint-Ouen vient de la chapelle dédiée à Saint-Ouen érigée au XII ème siècle et aujourd'hui détruite.

Le bourg demeure aujourd'hui le principal espace urbanisé puisqu'il regroupe une grande majorité des foyers. Il s'organise autour de l'ensemble formé par la place de la Mairie et se prolonge jusqu'à l'église. Un maillage de rues vient compléter le noyau ancien (rue du Manoir, rue de la Noue…).

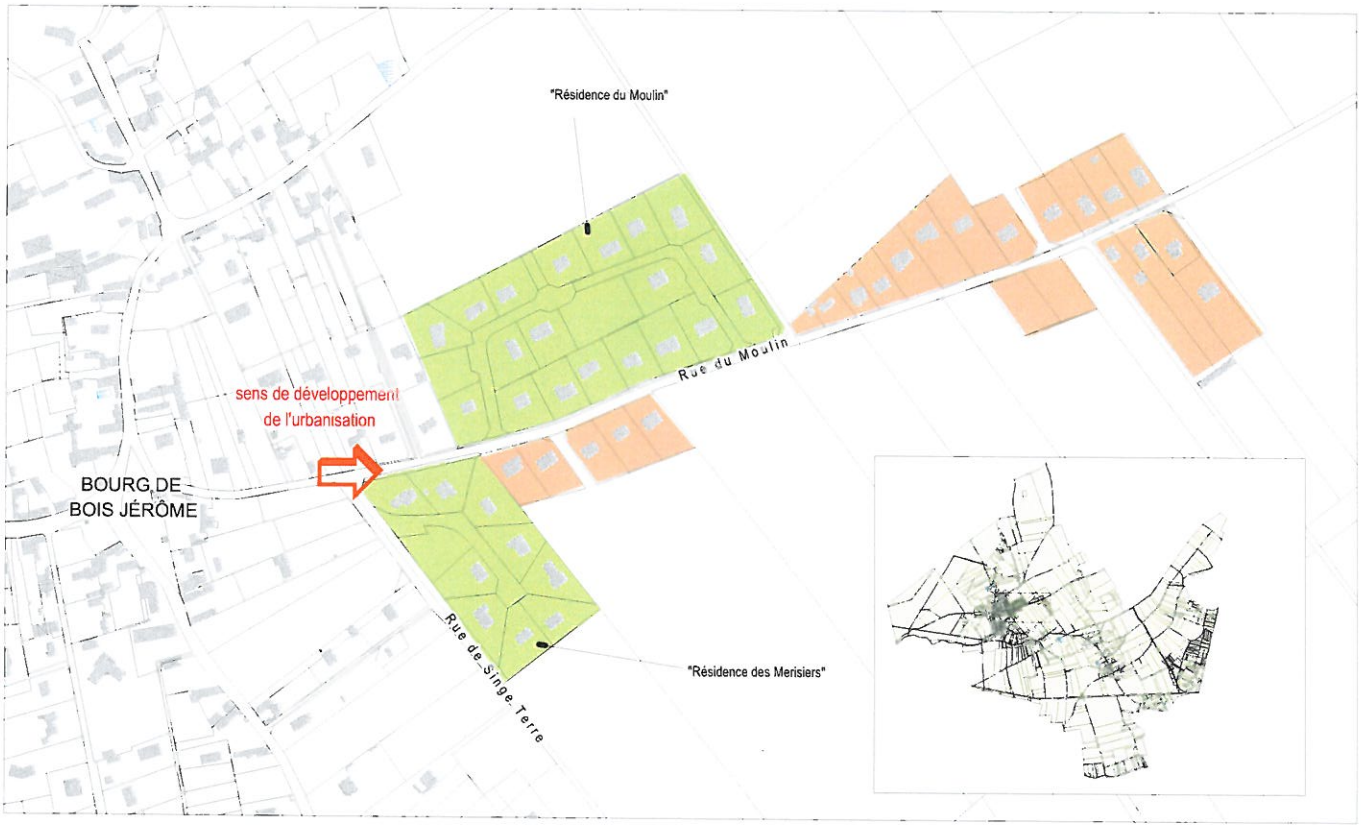


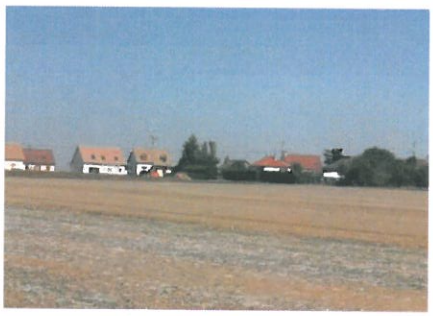


Le tissu urbain s'est développé dans les années 70-80 à la faveur des axes et des nœuds de communication : Ce bâti se retrouve par tache en bordure de route avec souvent un déficit en matière d'intégration paysagère. La trame plus récente s'organise selon deux formes, les lotissements (« Résidence du Moulin » et « Résidence des Merisier ») ou les constructions venues s'implantées de façon agglomérée souvent le long des axes de communication (rue du Moulin, chemin rural n°7 de Saint-Sulpice à Vernon).

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Evolution de l'urbanisation du bourg vers l'Est





Le développement incontrôlé et l'étalement de l'urbanisation peuvent poser plusieurs problèmes.

- La route se transforme en rue pour ceux qui l'habitent mais demeure un axe pour ceux qui l'empruntent impliquant parfois des problèmes de sécurité
- La limite de l'espace urbanisé apparaît floue.
- La qualité des entrées de bourg est sans ambition. L'extension Est du bourg par la construction de nouvelles zones bâties est également à valoriser par la mise en place d'aménagements paysagers.

Afin de préserver l'unité des espaces bâtis et de préserver l'identité rurale de la commune et d'éviter le mitage du territoire par des constructions éparses, l'urbanisation future se réalisera en priorité dans le bourg et le hameau de la Chapelle Saint-Ouen.

Par ailleurs, afin de répondre aux premiers principes de gestion économe de l'espace, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère des nouvelles constructions par la plantation de haies autour des nouvelles zones urbanisables dans un contexte paysager où les espaces agricoles sont exclusivement constitués de champs ouverts sur une topographie très homogène.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

2. Morphologie urbaine

La typologie parcellaire identifie quatre grandes formes d'organisation. Selon le degré de précision des critères retenus, ce nombre de catégories pourrait être largement augmenté.

La structure urbaine reste profondément marquée d'une part par la trame du tissu urbain ancien et, d'autre part, par la création de lotissement de pavillons individuels.



- Parcellaire de petite taille à géométrie irrégulière

Le bâti occupe une grande partie de la parcelle. Des cours intérieures existent souvent occupées par des constructions annexes. Ce parcellaire de faible dimension se concentre principalement dans le bourg. Le parcellaire s'est dessiné au gré des constructions sans réelle organisation



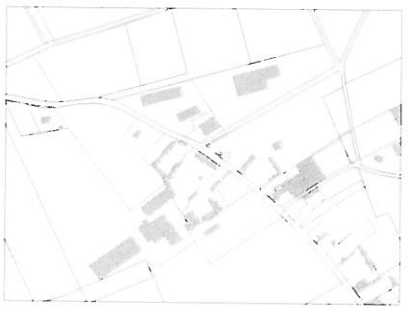
- Parcellaire étroit et allongé sur rue

La morphologie de certaines rues impose une disposition identique des habitations. Il se retrouve ainsi une implantation du bâti en alignement en bordure de route. Ce genre de parcellaire se caractérise par un bâti situé en bordure de parcelle, et une cour ou un jardin à l'arrière. Il s'agit souvent de secteurs à habitat plus dense comme le bourg de Bois-Jérôme.



- Parcelles calibrées à géométrie régulière

Le parcellaire pavillonnaire des constructions les plus récentes des lotissements offre l'exemple le plus représentatif. Les parcelles sont quadrangulaires, allant du carré au rectangle, de taille différente. Lorsqu'elles épousent les courbes des ruelles d'accès, les parcelles peuvent être en éventail, se juxtaposant les unes aux autres pour générer des îlots aux contours sinueux. Le bâti se situe au centre de la parcelle.



- Parcellaire de grande taille

Le parcellaire de grande taille se retrouve essentiellement dans le cadre de bâti isolé. Cette organisation est typique du milieu rural et caractérise la plupart des exploitations agricoles de la commune. Il s'agit de parcelles importantes qui offrent la possibilité d'un bâti isolé en retrait de la rue ou du chemin et sans mitoyenneté. Le bâti s'y organise souvent de façon rectangulaire avec l'habitat au centre et des annexes de chaque côté créant des cours centrales souvent de grande taille.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

3. Patrimoine et typologie du bâti :

3.1 Les matériaux de construction

Bois-Jérôme-Saint-Ouen se définit par une typologie variée en matière d'habitations et de bâti en général. Cependant, la commune se distingue par présence de quelques bâtiments anciens typiques de la région.

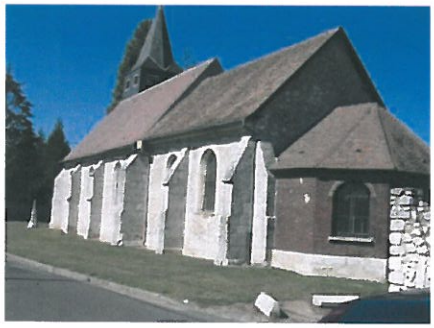
Les habitations les plus anciennes sont souvent en pierre calcaire ou à pans de bois. La pierre et le pan de bois sont parfois associées à la brique, notamment pour les modénatures et l'appareillage des cheminées. Les toitures sont souvent à quatre pentes et recouvertes de tuile plate.

Les matériaux utilisés pour ces constructions anciennes sont directement issus des ressources géologiques locales :

- la pierre issue du sous-sol à dominante calcaire du plateau du Vexin,
- la brique et les tuiles fabriqués à partir de l'argile recouvrant le socle calcaire,
- le bois, utilisé notamment dans le bâti à pans de bois est une ressource encore abondante dans la région.

Les constructions en pierre





Les constructions en pierre se présentent sous forme de moellons de calcaire souvent recouverts d'un enduit beurré. Le bois est parfois présent pour les linteaux, et la brique vient renforcer les constructions dans les chaînages d'angle.

Les carrières de pierre (craie) étaient nombreuses dans le département, comme en témoignent les cavités souterraines abondantes. Une carrière de pierre est d'ailleurs toujours en activité à Vernon.

Un bon nombre de fermes et d'habitations de même que l'église utilisent ce matériau.

Les constructions à pans de bois





On dénombre encore quelques constructions à pans de bois sur la commune. Elles se situent dans les parties anciennes du bourg (rue du Manoir) et de la Chapelle Saint-Ouen (rue de la Couture) et datent des 17ème et 18ème siècles.

D'autres matériaux sont souvent associés aux pans de bois : la brique (souche de cheminée, appuis de fenêtres) et la pierre (soubassements). Les parties hautes des pignons sont parfois recouvertes d'un essentage en tuiles plates.

3.2 Typologie du bâti

- L'habitat ancien :



Les maisons de bourg

Elles sont de styles architecturaux variés et de tailles différentes. Très souvent, elles sont mitoyennes et en alignement le long de la rue. Elles sont de faible hauteur : un étage et des combles. Elles peuvent être en pierres apparentes calcaire ou recouvertes d'un enduit. Les encadrements sont le plus souvent en pierre et parfois en briques. Les toitures sont à double pente en tuiles plates avec parfois des lucarnes.



Les maisons traditionnelles

Souvent en bordure de route, ces maisons en pierre ou à pans de bois avec soubassement de pierres se retrouvent dans les noyaux urbains anciens de la commune. Ce sont des maisons individuelles souvent avec jardin dont les caractéristiques architecturales peuvent varier selon leur époque de construction. Elles se caractérisent néanmoins par une volumétrie simple avec des formes compactes souvent allongées. Elles comprennent parfois un étage avec des toitures majoritairement en tuiles plates parfois agrémentées de lucarnes. Le toit est à longs pans et se termine parfois par une croupe. Les toitures à quatre pentes sont également nombreuses. Les ouvertures sont généralement étroites et en bois relevées par des encadrements en pierre ou briques.



Les fermes ou maison de type rural

Elles se situent en majorité dans le hameau de la Chapelle Saint-Ouen. Elles sont d'aspects variés, le plus souvent en pierre, les bâtiments sont regroupés autour d'une cour fermée. Les toitures sont à doubles pentes recouvertes de tuiles plates. La brique est souvent associée à la pierre calcaire notamment pour les encadrements de baies et les cheminées. Les annexes et bâtiments agricoles revêtent les mêmes caractéristiques mais avec des toitures le plus souvent en tôle ou en tuiles. Ils se situent en prolongation des logements ou de façon isolée en arrière de parcelles.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



les manoirs ou maisons de maîtres

La commune de Bois-Jérôme compte quelques bâtiments de qualité. Situés en fond ou au milieu de la parcelle, ils sont souvent cachés à la vue par de hauts murs de pierre. Ils présentent de grands volumes mais toujours dans un style architectural sobre. Ils possèdent souvent des dépendances ou annexes. Les matériaux utilisés sont ceux issus du sous sol (pierre, brique).

- L'habitat récent :



Habitations individuelles

Les pavillons indépendants sont le plus souvent implantés en milieu de parcelle paysagère. Les combles sont en général aménagés. Les toits à doubles pentes sont en tuiles. Les murs en parpaings sont recouverts d'un enduit de ton clair. Ils possèdent dans certains cas un sous-sol. L'arrière des parcelles fixe en général les limites entre le secteur bâti et les champs de cultures. Ils sont situés essentiellement à l'Est du bourg (lotissements de la « résidence du Moulin » et « résidence des Merisiers » et ponctuellement au sein du bourg et du hameau.

4. Réseau de communication et déplacements

Hiérarchisation de la voirie

Le tissu urbain est décomposé en différentes strates. Un intérêt particulier est porté au réseau viaire, envisagé comme le « squelette » supportant l'urbanisation dans un premier stade, puis facilitant les déplacements urbains en multipliant ses voies secondaires et chemins, dans un deuxième temps. Son exploitation doit permettre de comprendre les principales règles, qui régissent la croissance du tissu urbain. Le développement de la commune de Bois-Jérôme-Saint-Ouen s'est effectué de façon différente dans le bourg et le hameau.

Dans le Bourg, le réseau est plus complexe. Le bourg Bois-Jérôme s'est ainsi constitué dans un premier temps le long des rues de la Noue et de l'Abbé Seyer. Afin de desservir un habitat qui s'est peu à peu densifié, une hiérarchisation des voies de communication s'est opérée naturellement à partir de cet axe principal (rue du Moulin, rue de Singe Terre...). Le réseau bien qu'important en terme de nombre de voies devient plus contraignant et de qualité moindre au fur et à mesure que l'on pénètre au cœur des espaces ruraux. Les chemins se substituent de plus en plus aux voies communales et départementales. Ce maillage permet souvent d'accéder aux espaces agricoles.

Dans le hameau de la Chapelle Saint-Ouen, moins dense que le bourg, l'habitat s'est essentiellement développé le long de la rue des Nouveaux Prés et des rues perpendiculaires de la Couture et du Bailly.

Aucune route n'est classée à grande circulation sur le territoire communal. Néanmoins il est à noter que la RD 313, qui traverse le sud du territoire communal, draine environ 4 000 véhicules par jours et les RD 648 et RD 1 respectivement environ un millier et près de 700. Ces routes sont éloignées de l'habitat et ne posent donc pas de problème de sécurité particulier.

- Le réseau majeur :

Il regroupe l'ensemble des voies qui structure le territoire et porte son urbanisation. Ces voies, par leur morphologie, leur ancienneté ou leur étendue organisent un réseau principal cohérent. Ce réseau sur Bois-Jérôme-Saint-Ouen est essentiellement représenté par les départementales 313, 1 et 648.



La RD 313, seule route de la commune comportant deux voies, assure la liaison entre Gasny à l'Est et Vernon à l'Ouest, elle rejoint ensuite la RD 181 qui permet d'accéder à l'Autoroute de Normandie (A 13).

La RD 648 émane de la D 313 et constitue l'accès principal au bourg depuis Vernon. Enfin, la D 1, qui émane également de la D 313, assure la liaison avec la D 181 et le Nord-est du département.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



- Le réseau intermédiaire:

Niveau hiérarchique et organisationnel subordonné au réseau majeur, ce réseau regroupe l'ensemble des voies départementales qui traversent le territoire. La plupart d'entre-elles permet de rejoindre le bourg et le hameau. L'axe privilégié de desserte de la commune est la rue de l'Abbé Seyer qui assure la liaison entre le bourg et le hameau et se prolonge à la Chapelle Saint-Ouen par le rue des Nouveaux Prés et au nord du bourg par la rue de la Noue.

Ce réseau est important car il permet la liaison des deux pôles de la commune et assure la desserte des zones bâties. La plupart du temps, les habitations se sont développées le long de ces axes. Dans ce sens, il faudra veiller à s'assurer qu'ils seront adaptés aux flux supplémentaires entraînés par les nouvelles constructions. En fin, ce réseau permet également d'assurer la transition entre le réseau majeur et la micro-trame.

Cette voirie souvent mise au second plan derrière les infrastructures plus empruntées demeure un réseau souvent sous exploité lié principalement à un manque d'entretien et une signalétique routière peu présente.

- La micro trame

Il s'agit ici du plus petit niveau hiérarchique du réseau viaire. Il dessert localement les habitations au cœur du bourg et du hameau ou les lotissements. Dans ce dernier cas il prend la forme d'impasse oude voie en boucle. Ce réseau se présente le plus souvent sous la forme de voies communales et chemins vicinaux. Souvent étroites et pas toujours bien entretenues, elles posent des problèmes de sécurité. La commune compte environ 20 km de voirie communale.

Par ailleurs, de nombreux chemins ruraux ont été répertoriés essentiellement au sein des terres agricoles. Certains d'entre eux permettent toujours l'accès aux espaces agricoles et servent de liens entre les différentes voies communales ; d'autres se résument à une simple démarcation entre les parcelles exploitées. Cependant une réflexion pourrait être menée sur l'avenir à donner pour quelques chemins ruraux qui ont presque totalement disparus. Rappelons qu'aux termes des articles L.161-1 et L.161-10 du code rural « les chemins ruraux sont les chemins appartenant aux communes, affectés à l'usage public, qui n'ont pas été classés comme voies communales. Ils font partie du domaine privé de la commune ». « Lorsqu'un chemin rural cesse d'être affecté à l'usage du public, la vente peut être décidée après enquête par le conseil municipal ».

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Réseau routier



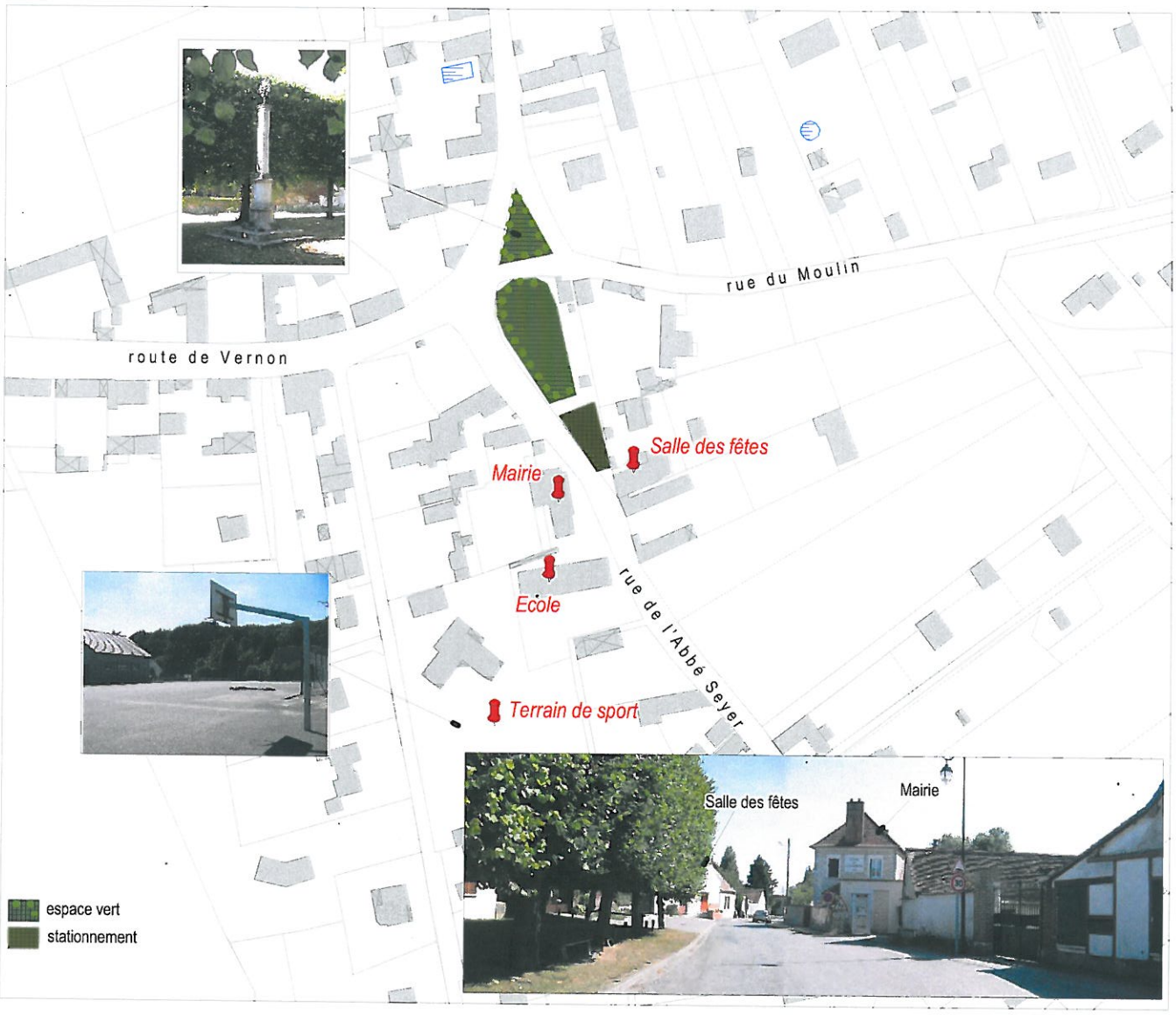
4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Articulation des équipements publics au réseau viaire

La quasi-totalité des équipements publics se localise dans le bourg autour de la place centrale : la mairie, l'école, la salle des fêtes.

Cette concentration des services renforce la notion de cœur de bourg. Tous ces équipements se situent en bordure de la rue de l'Abbé Seyer. Il se retrouve dans ce sens une concentration des stationnements dans cet espace réduit qui manque de hiérarchisation entre les différents usagers.

Le bourg de Bois-Jérôme: organisation des équipements publics



5. Servitudes et réseaux



les servitudes à prendre en compte

Bois-Jérôme-Saint-Ouen est concerné par les servitudes suivantes :

- la servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques inscrits :
  - monument funéraire de Pierre Seyer (place de l'Eglise) inscrit le 6 juin 1933.

- la servitude I4 relative à l'établissement des canalisations électriques. Bois-Jérôme est dans ce sens traversée par plusieurs lignes haute tension :
  - Ligne aérienne 90 kV Bonnières – Les Groux
  - Ligne aérienne 90 kV Les Groux - Vernon

  Celle-ci implique une réglementation particulière pour tout projet s'inscrivant dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la ligne électrique (Décrets n°91-1147 du 14 octobre 1991 et du 16 novembre 1994).

  De plus un poste électrique est présent sur le territoire communal le long de la D 313 :
  - Poste électrique 90 kV / MT Les Groux

- la servitude PT2 relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres de réception et d'émission exploités par l'Etat :
  - Centre d'émission de Vernon (décret du 16 mars 1961).

  Cette servitude vise à protéger le centre d'émission de Vernon en instituant des zones de dégagement. La commune est concernée par la zone secondaire de dégagement. Dans cette zone il est interdit de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la hauteur excède 210 mètres NGF.

- La servitude PT3 relative aux communications téléphoniques et télégraphiques.

- Les servitudes T7, servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal. Dans la zone corresponadant à un rayaon de 24 Km autour de l'aérodrome d'Evraux-Fauville, tout nouvel obtacle dépassant le plan horizontal de cote 287 mètres NGF devra faire l'objet d'un examen particulier.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

les réseaux

- Le réseau d'eau potable : présent sur l'ensemble de la commune, aucun problème d'alimentation n'a été relevé par le syndicat d'eau. Celui-ci pourra, dans sa configuration actuelle, supporter des flux supplémentaires entraînés par une nouvelle urbanisation.
  Le réseau d'assainissement : l'ensemble de la commune est actuellement en assainissement individuel, le schéma d'assainissement réalisé en 1997 préconise néanmoins un assainissement collectif pour l'ensemble des habitations compte tenu de la configuration de l'urbanisation très groupée. Le réseau d'assainissement serait ainsi raccordé à la station de Vernon.
- Le réseau EDF : le réseau ne présente pas de problème d'alimentation. Il est à noter le passage de lignes à très haute tension sur le territoire communal.

L'accès aux réseaux est un élément déterminant dans le choix des futures zones à urbaniser. Pour des raisons de coût, d'aménagement et de gestion économe de l'espace, il est nécessaire de regrouper les habitations et d'éviter le mitage de l'urbanisation. Dans le cas de Bois-Jérôme-Saint-Ouen, il sera souhaitable de favoriser une densification du bourg.

DIAGNOSTIC SOCIO ECONOMIQUE

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

1 – Population

Contexte départemental

Afin d'appréhender les évolutions enregistrées par Bois-Jérôme-Saint-Ouen, il est intéressant de replacer la commune à l'échelle du département auxquels elle appartient. L'Eure peut se caractériser actuellement par quelques tendances dominantes :

- Avec un solde migratoire constamment positif, l'Eure a gagné plus 50.000 habitants depuis 1990, contribuant ainsi à hauteur de plus de 70% à l'augmentation de la population régionale entre 1990 et 2006.
- Un tissu urbain constitué de villes moyennes et petites au dynamisme contrasté. Ainsi, on observait une disparité Est / Ouest très marquée entre 1982 et 1990 qui aujourd'hui s'est atténuée. Néanmoins, des trois arrondissements de l'Eure, celui des Andelys reste le plus dynamique avec une croissance de + 8% durant la dernière période intercensitaire contre +4,9 % pour celui d'Evreux et +3,4 % pour celui de Bernay.
- Un nombre important de communes rurales mais souvent sous influence urbaine ou périurbaine
- Un taux de natalité légèrement en baisse (13,2°/°° entre 1999 et 2006 contre 13,5°/°° entre 1990 et 1999) mais néanmoins supérieur à la moyenne nationale (12,9 °/°°).
- Un département jeune : 25,8 % de la population a moins de 20 ans, mais qui subit tout de même un vieillissement de sa population (augmentation de la tranche d'âge des 75 ans et plus entre 1999 et 2006), particulièrement dans les zones rurales.
- Une frange Est du département fortement soumise aux influences extérieures, notamment l'Ile-de-France.

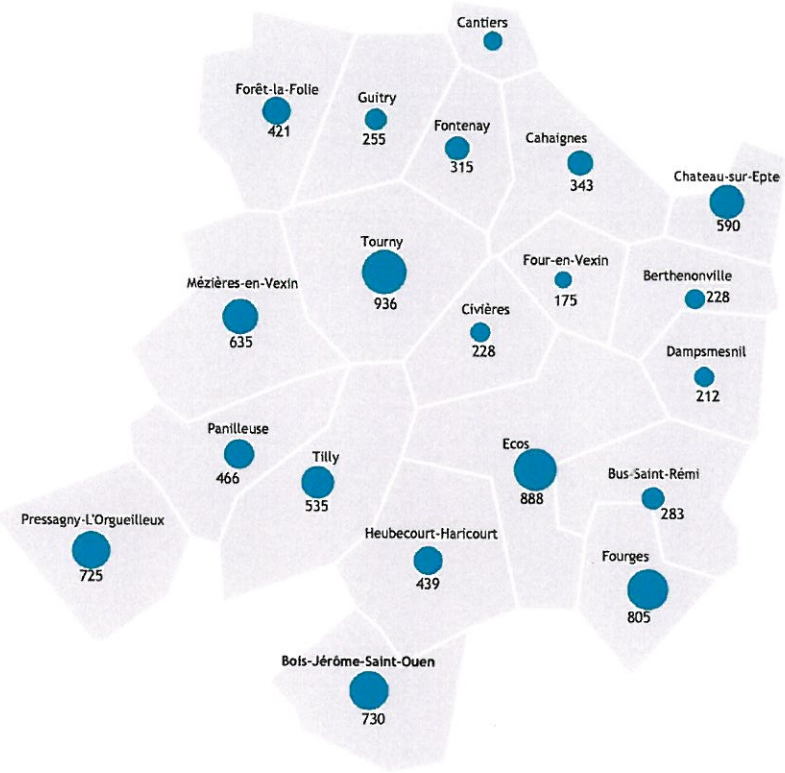
Depuis sa création le 31 décembre 1997, la commune de Bois-Jérôme-Saint-Ouen a intégré le territoire de la Communauté de Communes Epte Vexin Seine. Forte des 20 communes qui la composent, cette entité représente un poids de population de 9 407 habitants. Les communes de Tourny et d'Ecos constituent les pôles majeurs avec respectivement 836 et 888 habitants, les autres communes formant de petites unités rurales de 400 habitants en moyenne. Bois Jérôme se situe parmi les communes les plus importantes avec 730 habitants en 2006.

Contexte intercommunal

La population sur l'ensemble de la Communauté de Communes a régulièrement augmenté depuis 1968 enregistrant une croissance de près de 83 % entre 1968 et 2006 (+ 48 % pour le Département de l'Eure). La période de plus forte croissance se situe entre 1982 et 1990. Cette tendance s'est observée sur plusieurs communes qui ont plus que doublé leur population (Cantiers, Ecos et Fourges). Notons par ailleurs que la plus forte augmentation est le fait de la commune de Pressagny l'Orgueilleux qui a vu sa population quadrupler (+ 226 %).

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Répartition géographique de la population en 2006
Communauté de Commune Vexin Epte Seine



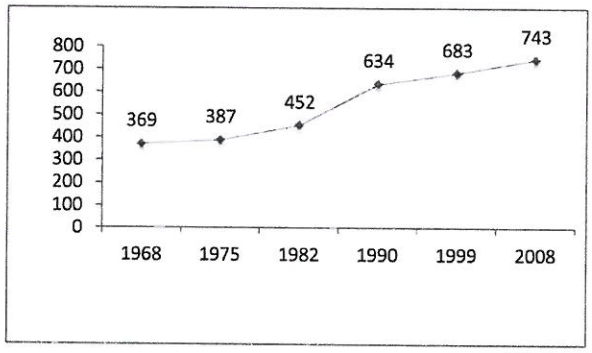
Bois-Jérôme-Saint-Ouen : 730 habitants au recensement INSEE de 2006

1.1 Démographie

La population de la Commune de Bois-Jérôme-Saint-Ouen a fortement augmenté depuis 1968, puisqu'elle a quasiment doublé entre 1968 et 2006. Cette augmentation s'est réalisée de façon régulière hormis une période de forte croissance entre 1982 et 1990 enregistrant un taux de 40,3 %.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Population	**369**	**387**	**452**	**634**	**683**	**743**
Variation en nombre	+ 18	+ 65	+ 182	+ 49	+ 60	
En % par an	+0,7%	+2,2%	+4,3%	+0,8%	+1,2%	
Mouvement naturel (% par an)	+0,5%	+0,6%	+0,9%	+0,7%	+0,7%	
Solde migratoire (% par an)	+0,2%	+1,6%	+3,4%	+0,1%	+0,5%	

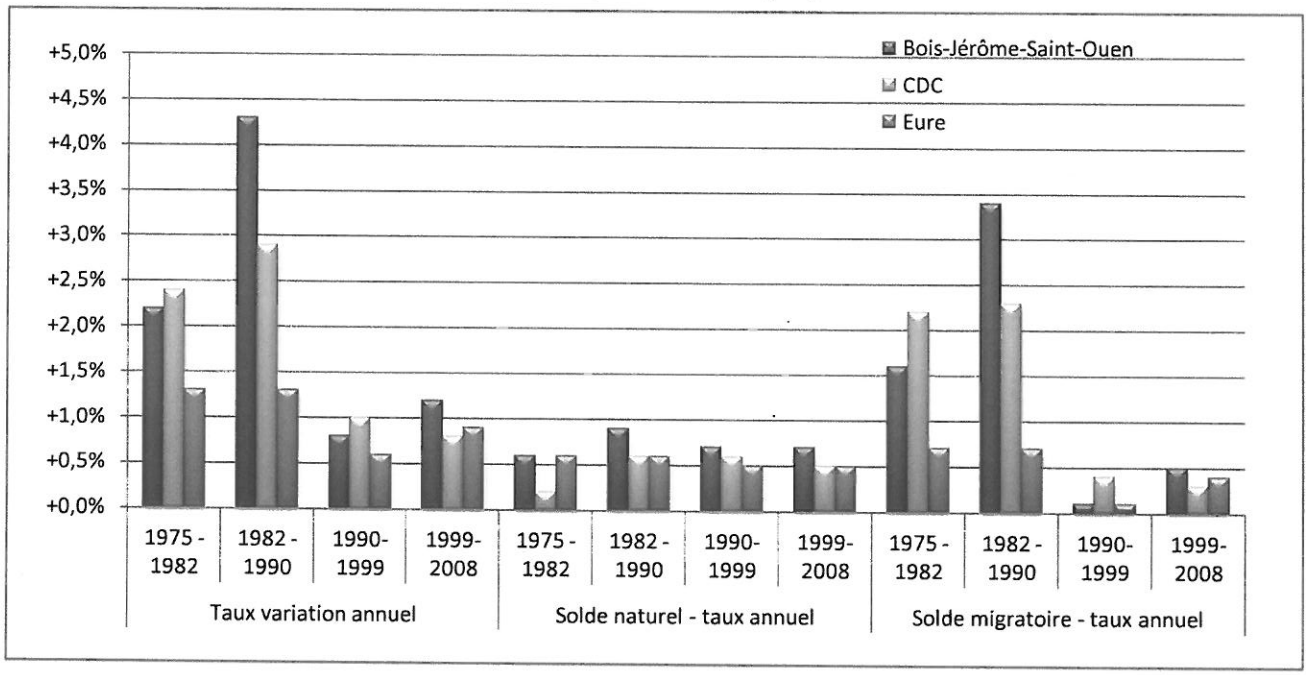
Evolution de la population



L'augmentation de la population émane de la combinaison de deux

facteurs positifs : le solde migratoire et les mouvements naturels. Malgré une situation générale encore positive, il s'observe néanmoins un ralentissement du solde migratoire depuis 1990. Si le solde naturel reste supérieur aux données départementales et à celles du canton, le solde migratoire est inférieur à celui du département mais reste légèrement supérieur à celui du canton.

Taux de variation annuel Bois-Jérôme-Saint-Ouen, CDC Epte-Vexin-Seine, Département - INSEE



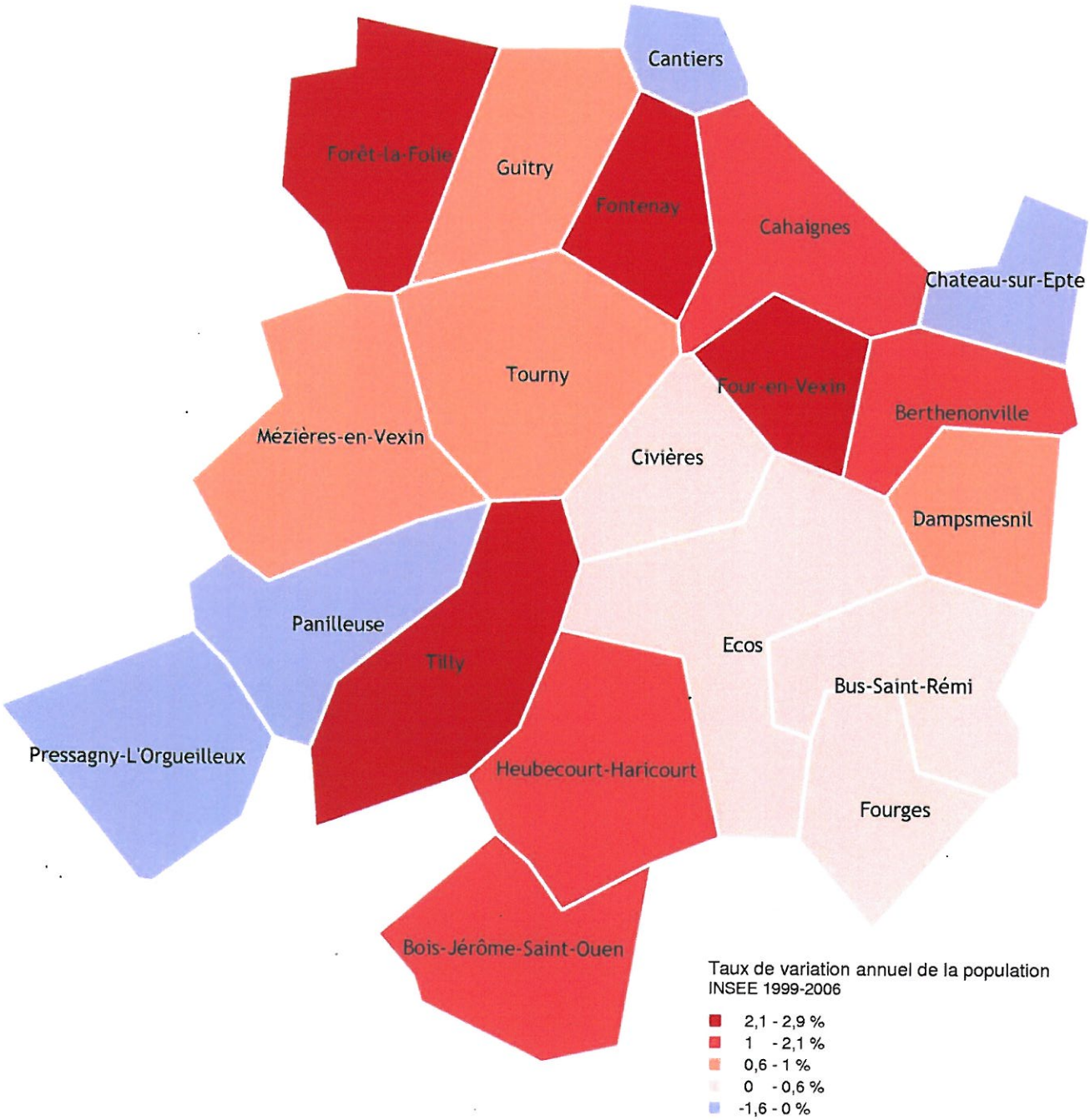
Une période de forte croissance entre 1982 et 1990

La population de la commune a fortement progressé entre 1982 et 1990. La proximité de Vernon, pôle d'emploi dont dépend la commune de Bois-Jérôme-Saint-Ouen, mais également de la région parisienne sont les principales raisons de cette croissance. En effet, la proximité de l'autoroute A.13 diminue fortement les distances vers l'important pôle d'emploi que constitue la région parisienne pour les ménages souhaitant résider à la campagne. Cela explique le solde migratoire important de + 3,6% par an entre 1982 et 1990.

La période suivante marque un net recul du solde migratoire, celui-ci étant de 0.5%/an entre 1990 et 2008. L'évolution de la population communale émanait essentiellement d'un solde migratoire largement positif entre 1975 et 1990, associé à un solde naturel qui, bien que faible, reste positif depuis 1968.

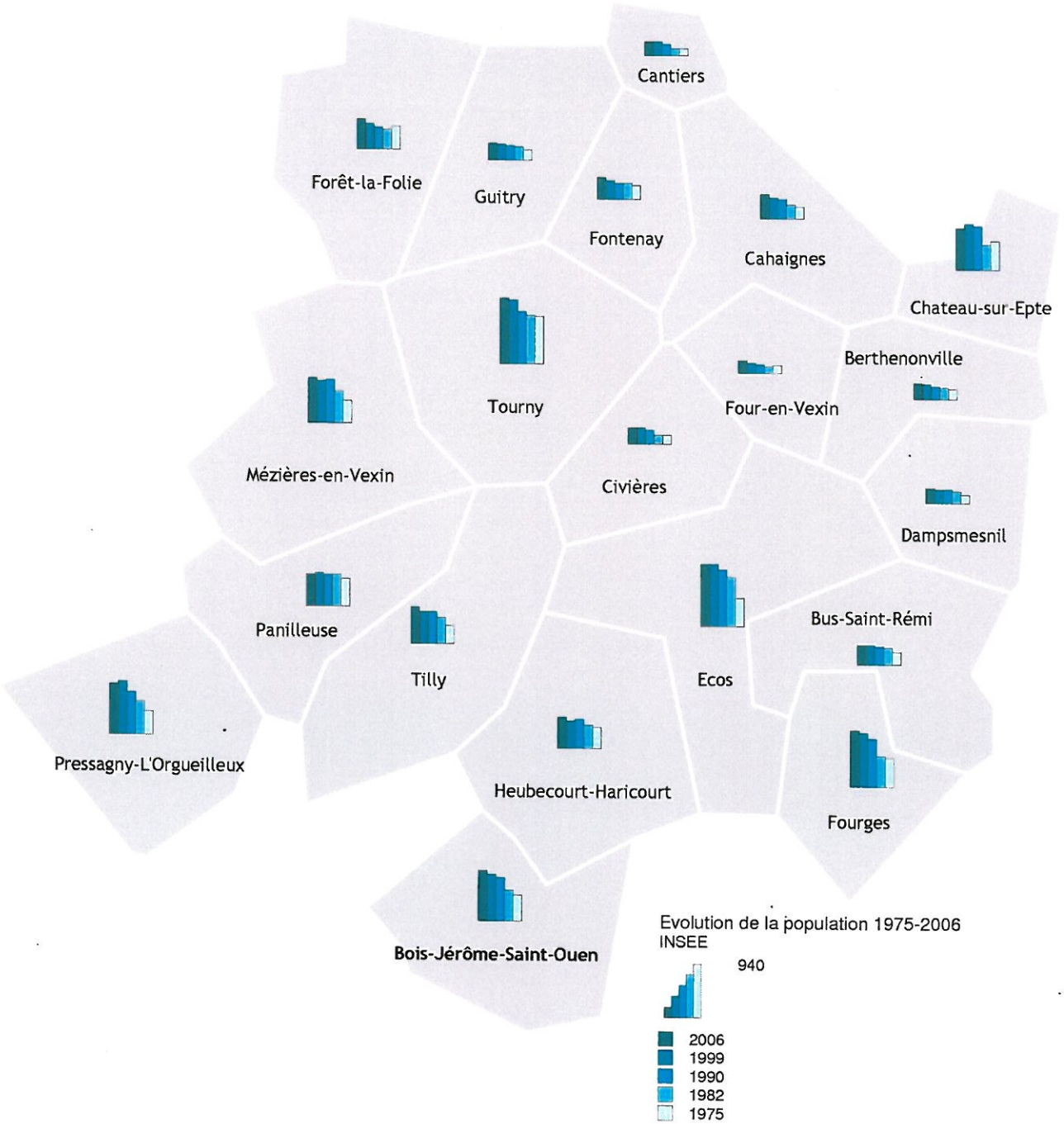
5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Communauté de Communes Epte Vexin Seine
Taux de variation annuel 1999-2006



5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Évolution de la population – 1975-2006



1.2 Une classe d'âge dominante : les 40 – 59 ans

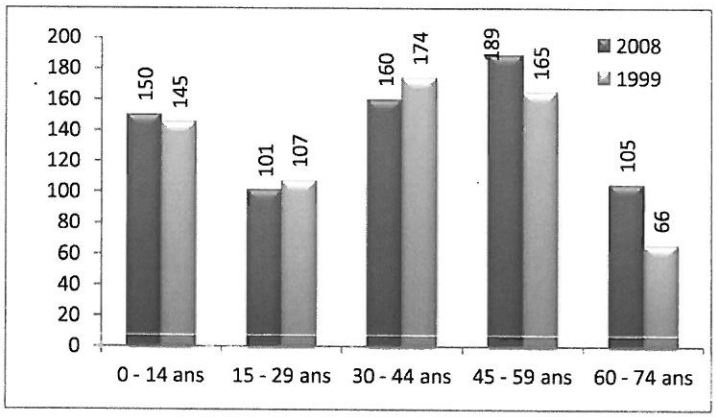
La population de Bois-Jérôme-Saint-Ouen se caractérise par la part importante de la tranche d'âge des 40-59 ans qui représente 25,4 %. Cette catégorie est par ailleurs en nette progression depuis 1982.

Parallèlement, la part des plus de 60 ans représentant 19,2 % en progression puisqu'elle était de 14,6 % en 1982,

Les classes d'âges les plus jeunes (moins de 30 ans) connaissent elles un recul entre 1999 et 2008. En effet, elles représentaient 37% de la population en 1999 pour 33,8% en 2008.

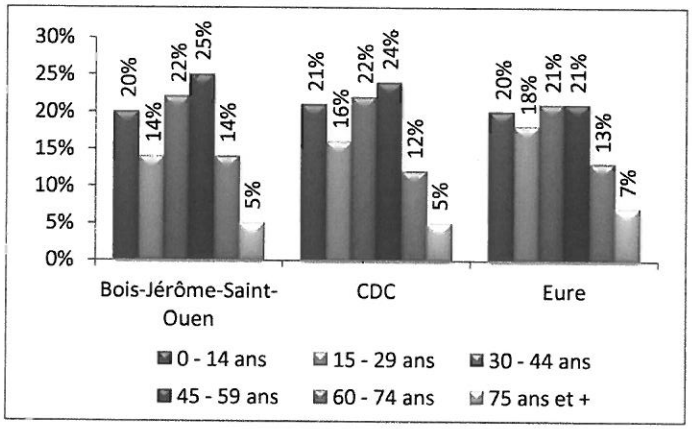
	2008	%	1999	%
0 - 14 ans	150	20,2%	145	21,2%
15 - 29 ans	101	13,6%	107	15,7%
30 - 44 ans	160	21,5%	174	25,5%
45 - 59 ans	189	25,4%	165	24,2%
60 - 74 ans	105	14,1%	66	9,7%
75 ans et plus	38	5,1%	26	3,8%
TOTAL	**743**	**100%**	**683**	**100%**

Répartition de la population INSEE 2008



La répartition de la population sur Bois-Jérôme-Saint-Ouen est proche de celle de la communauté de communes et du Département. Toutefois,les classes d'âge les plus jeunes (les moins de 30 ans) sont moins représentées à l'échelle communale : 34% de la population communale pour 37% dans la communauté de communes et 38% dans l'Eure.

Age de la population – INSEE 2008

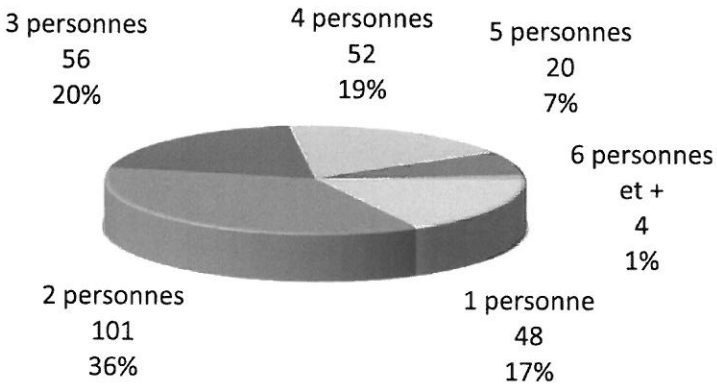


La répartition des classes d'âge s'explique essentiellement par une augmentation importante de la population entre 1975 et 1982. Les habitants qui sont venus s'installer étaient de jeunes ménages que l'on retrouve aujourd'hui dans la classe d'âge des 40 – 59 ans.

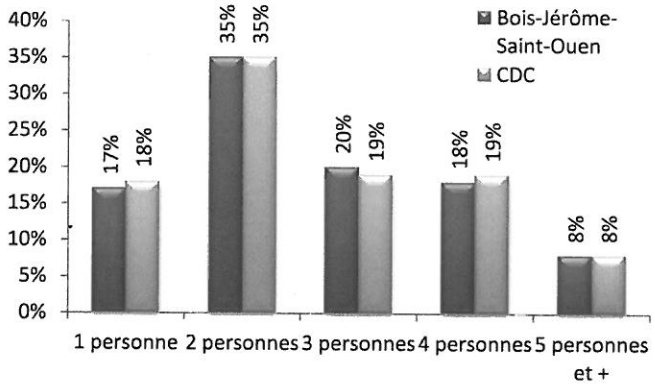
L'indice de jeunesse de 1,43 en 2008 confirme la jeunesse de la population. Pour indication, celui-ci n'est que de 1,4 pour l'Eure et 1,8 pour la Communauté de Communes.

Toutefois, cet indice est en nette régression puisqu'il était de 1,88 en 1999 et dénote un vieillissement de la population communale.

1.3 Les ménages



Composition des ménages en 2008 – Bois-Jérôme-Saint-Ouen INSEE



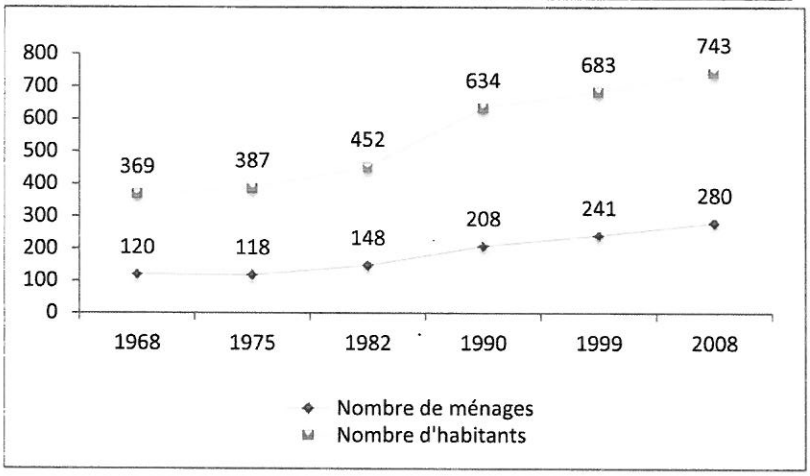
La structure de la population se retrouve dans la composition des ménages. Ainsi le recensement de 2008 démontre une part importante des ménages de petite taille caractéristique de l'évolution de la composition familiale depuis trois décennies, les familles nombreuses étant de moins en moins fréquentes : 53% des ménages sont des personnes vivant seules ou en couple et sans enfants.

Cependant, cette tendance est moins marquée sur Bois-Jérôme-Saint-Ouen que sur l'espace communautaire. Il s'observe ainsi un nombre important de couples avec enfants (132 familles ont au moins 1 enfant en 2008) pour lesquels l'existence d'une école et la proximité de Vernon et de la région parisienne constituent un atout considérable pour s'installer dans la commune.

Depuis 20 ans, le nombre de ménages progresse régulièrement (280 en

2008 contre 148 en 1982). L'analyse du nombre de ménages en augmentation depuis 1982 (+ 63,5 % entre 1982 et 1999) est à mettre en corrélation avec le nombre moyen de personnes par ménage. Celui-ci encore supérieur à la moyenne départementale (2,7 contre 2,4 pour l'Eure) est néanmoins en diminution.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Nombre de ménages	120	118	148	208	241	**280**
Nombre d'habitants	369	387	452	634	683	**743**
Personnes/ménages	3,1	3,3	3,1	3,0	2,8	**2,7**



Ménages et population Bois-Jérôme-Saint-Ouen – INSEE

Globalement, le développement de Bois-Jérôme-Saint-Ouen s'est réalisé à la fin des années 70 – 80 avec la construction de deux lotissements (résidence du Moulin : 19 lots et résidence les Mérisiers : 9 lots) entraînant le flux important d'une nouvelle population.

Les nouveaux arrivants ont largement influencé la répartition des classes d'âge sur la commune avec une surreprésentation des classes actives notamment les 40-59 ans. Parallèlement, le caractère rural de Bois-Jérôme-Saint-Ouen ne favorise pas le maintien des personnes âgées dans leur domicile préférant se rapprocher des services tout comme les jeunes adultes qui s'installent en ville.

Aujourd'hui, l'évolution de la population reste largement positive. Au dernier recensement de 2006 la commune compte 730 habitants soit une évolution de + 7,8 % depuis le dernier recensement.

Cependant, en cas de non-renouvellement de la population, la commune risque d'enregistrer un phénomène de vieillissement commun à l'ensemble des communes rurales de même taille. Il sera ainsi nécessaire d'anticiper les besoins liés à cette classe d'âge encore assez peu représentée actuellement. De même, l'accueil d'une nouvelle population implique l'adaptation des équipements en matière de services et déplacements.

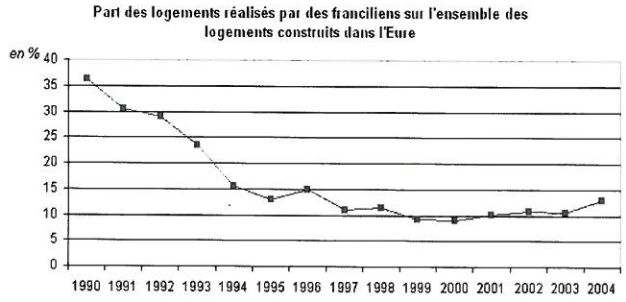
2 – Logements

Contexte départemental

A l'échelle départementale, le parc de logements se caractérise par les évolutions suivantes :

- Un nombre de logements en augmentation de 8,2 % entre 1999 et 2006 avec une croissance de 10 % des résidences principales.
- Un nombre moyen d'occupants par logement en diminution constante depuis 1968 pour atteindre aujourd'hui 2,6.
- Une diminution du nombre de résidences secondaires depuis 1990 (- 22 % entre 1990 et 2006).
- Une augmentation du nombre de logements vacants (+ 14,6 % entre 1999 et 2006) qui représentent 5,2 % du parc départemental en 2006.
- Dans les cantons de l'Est du département, parmi lesquels celui d'Ecos, plus de 40 % des demandes de permis de construire émanent de franciliens.

Source : DRE Sitadel

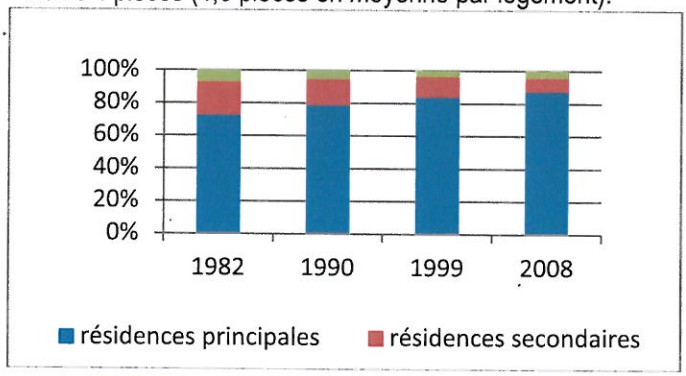


Contexte intercommunal

Le parc de logements de la communauté de communes Epte-Vexin-Seine est marqué par les caractéristiques suivantes :

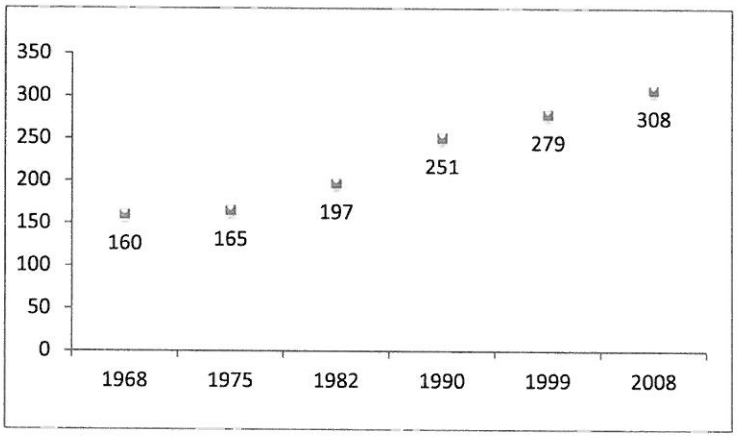
- Une majorité de résidences principales (86,9 % du parc en 2006), mais une part de résidences secondaires supérieure à la moyenne départementale (9,4 % contre 7,5 % pour l'Eure).
- Un taux de vacance inférieur à celui du département et qui a été divisé par près de deux en 20 ans (6.8 % à 3.7 % en 2006).
- Un parc immobilier essentiellement constitué de logements individuels : 97,6 %.
- Des logements de grande taille : 84,4 % des logements possèdent au moins 4 pièces (4,6 pièces en moyenne par logement).

Communauté de communes Epte Vexin Seine
Évolution du parc de logement
INSEE 2008



2.1 Évolution du parc existant

Evolution du nombre de logements à Bois-Jérôme-Saint-Ouen - INSEE



Stagnation du nombre de logements INSEE

	Nombre de logements	Variation	
		En nombre	en % par an
1968	160	5	+ 0,44
1975	165		
1975	165	32	+ 2,56
1982	197		
1982	197	54	+ 3,07
1990	251		
1990	251	28	+ 1,18
1999	279		
1999	279	29	+ 1,10
2008	**308**		

Après une forte augmentation entre 1982 et 1990, le parc de logements de la commune de Bois-Jérôme-Saint-Ouen a connu un ralentissement de la production de nouveaux logements. Cette évolution reste néanmoins largement positive.

Type de résidence : Bois-Jérôme-Saint-Ouen - CDC Epte-Vexin-Seine– Département INSEE

	1990	1999	2008	Evolution
Résidences principales				
Bois-Jérôme-Saint-Ouen	**208**	**241**	**280**	**+ 16,18%**
CDC	2 701	3 125	3 545	**+ 13,44%**
Eure	182 648	205 454	231 859	**+ 12,85%**
Résidences secondaires				
Bois-Jérôme-Saint-Ouen	**31**	**23**	**14**	**- 39,13%**
CDC	565	487	352	**- 27,72%**
Eure	24 927	22 026	19 023	**- 13,63%**
Logements vacants				
Bois-Jérôme-Saint-Ouen	**12**	**15**	**14**	**- 6,67%**
CDC	174	122	165	**+ 35,25%**
Eure	12 020	11 682	14 657	**+ 25,47%**

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Une diminution des résidences secondaires au profit des résidences principales

Seule l'évolution des résidences principales reste positive. Le nombre de constructions neuves étant limité, la seule possibilité d'emménager sur la commune réside dans la transformation des résidences secondaires en logement principal ou la réhabilitation des logements vacants, bien que ces derniers aient légèrement augmenté depuis 1999, les résidences secondaires continuent, elles, de reculer.

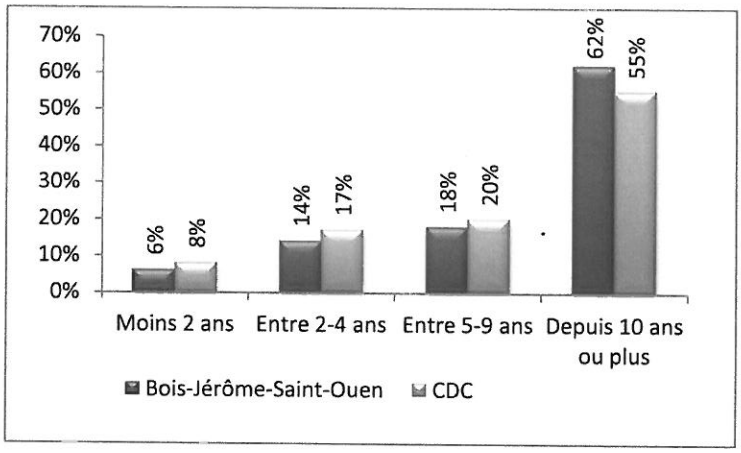
Un parc de résidences secondaires en baisse

L'évolution du parc de résidences principales sur Bois-Jérôme-Saint-Ouen entre 1999 et 2008 (+16%) est supérieure à celle enregistrée par la Communauté de Communes et le Département (respectivement +13 % et +12%).

Parallèlement, le nombre de résidences secondaires diminue sur l'ensemble de l'intercommunalité et dans le département, mais sur la commune cette baisse est largement supérieure (- 39% contre –28% dans la CDC et – 13% dans l'Eure).

Cette évolution est liée en partie à la proximité de la Région Parisienne. De nombreux couples franciliens choisissent en effet de s'éloigner de Paris pour bénéficier d'un meilleur cadre de vie et du coût moins élevé du foncier.

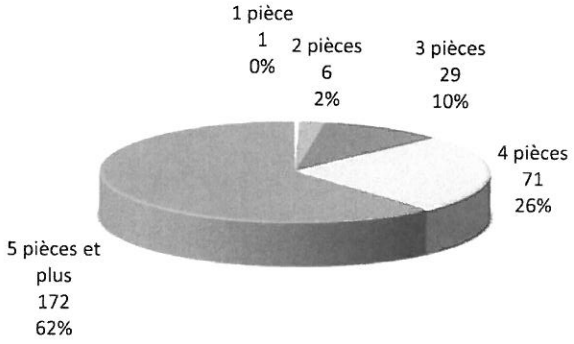
Date d'emménagement des ménages INSEE 2008



La faible représentation des ménages présents dans leur logement depuis moins de 2 ans confirme la stabilité du nombre de logements et la faible rotation de leur population.

Taille des logements

Nombre de résidences principales selon nombre de pièces – INSEE 2008



Le parc de logements est uniquement composé de maisons individuelles, ce qui explique la répartition des logements selon le nombre de pièces.

Des logements de grande taille

En effet, 88 % des résidences principales sont composées de 4 pièces et plus contre seulement 2 % de 2 pièces maximum. Le profil est symbolique du milieu rural dans lequel se situe la commune et correspond à la composition des ménages (2,7 personnes par ménage en moyenne). Le caractère résidentiel de la commune est affirmé par la présence de logements de grande taille.

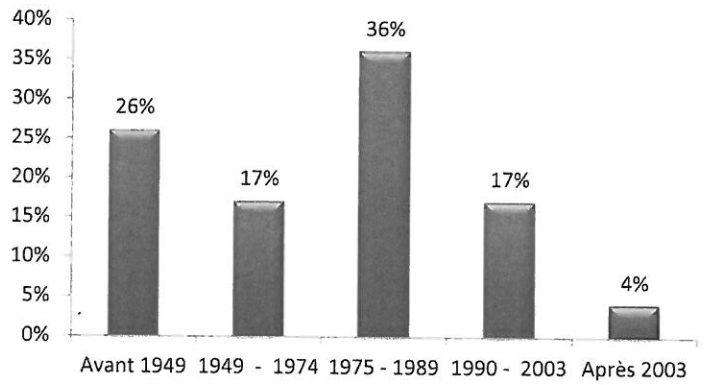
Ancienneté du parc

L'ancienneté du parc révèle deux périodes de constructions sur la commune :

Un parc ancien important

- Le bâti ancien datant d'avant 1949 représente 26 % du parc. Il se situe essentiellement au cœur du bourg et dans le hameau de la Chapelle Saint-Ouen.
- La seconde période est celle de la fin des années 70 où une forte demande en logements neufs a été observée et a abouti notamment à la réalisation de deux lotissements (Résidence Moulin et Résidence Merisier) et à l'ouverture de nombreuses parcelles dans le prolongement de l'urbanisation du bourg. Cette seconde période est la plus importante avec 36 % des logements.

Ancienneté du parc 2008 – Bois-Jérôme-Saint-Ouen - INSEE

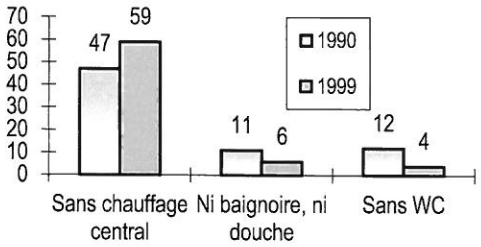


Confort du parc

Selon l'INSEE, l'inconfort d'un logement se détermine selon qu'il manque au moins l'un des éléments principaux suivants :

- Un WC intérieur,
- Une salle de bains (équipée d'un lavabo et d'une douche ou une baignoire),
- Un chauffage central (appareils de chauffage fixes et conformes, convecteurs ou radiateurs dans chaque pièce d'habitation).

Evolution du confort – Bois-Jérôme-Saint-Ouen - INSEE

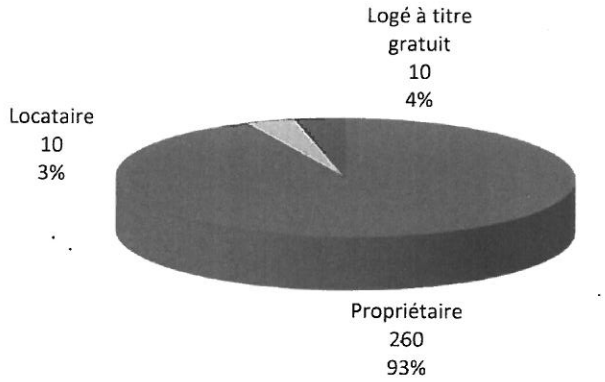


Le niveau du confort des logements s'est nettement amélioré sur Bois-Jérôme-Saint-Ouen avec seulement 4 résidences principales sans WC intérieur et 6 sans salle de bains. Il reste encore 59 logements sans chauffage central soit environ 21 %.

Ces trois éléments permettent de déterminer officiellement l'inconfort des logements néanmoins d'autres critères tels que la vétusté des équipements, des installations électriques, l'absence d'isolation ou des problèmes d'humidité permettent d'appréhender de façon plus précise l'indécence ou l'insalubrité.

Statut d'occupation

Répartition du parc de logement selon le statut d'occupation – Bois-Jérôme-Saint-Ouen – 2008 - INSEE



93 % de propriétaires occupants

Le statut de propriétaire est nettement majoritaire sur la commune puisqu'il représente 93 % des résidences principales (87% pour la CDC Epte-Vexin-Seine). Cette surreprésentation favorise un faible taux de mobilité résidentielle. Parallèlement, les locataires ne représentent que 3 % du parc soit 10 foyers, statut qui a encore diminué par rapport à 1999.

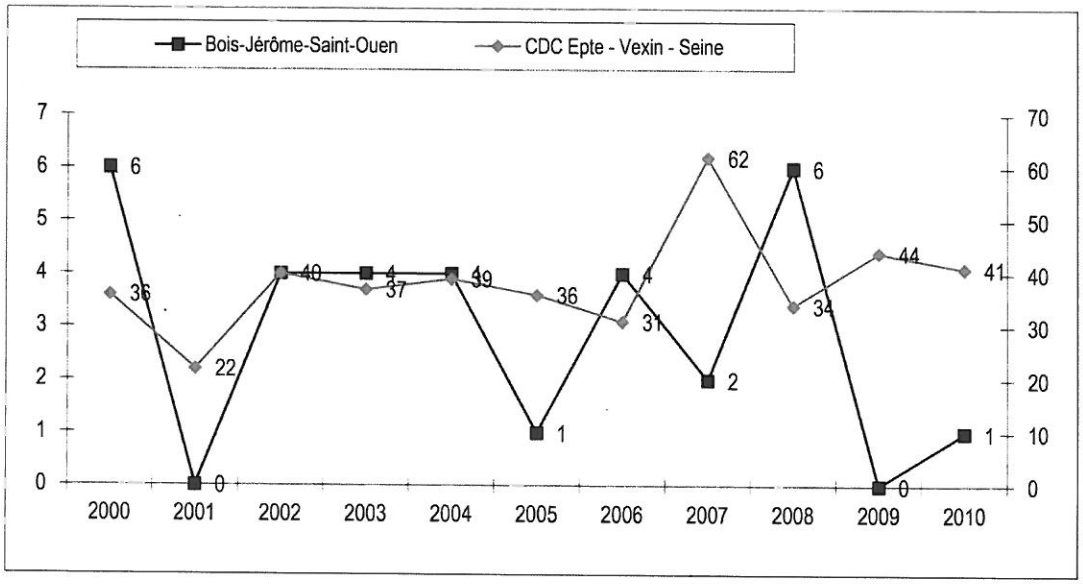
Cette répartition est caractéristique du milieu rural constitué en majeure partie de maisons individuelles le plus souvent occupées par des propriétaires occupants. Il n'existe pas de logements locatifs sociaux sur la commune.

2.2 La construction neuve

Depuis 10 ans, la construction neuve est stable et plutôt active à raison d'environ 3 logements par an, soit 29 logements depuis 2000.

L'absence de document d'urbanisme, la pression foncière importante et la proximité de la région parisienne sont les principales raisons de cette situation. En effet, chaque année, la municipalité enregistre de nombreuses demandes de terrains à construire.

Évolution de la construction neuve
Bois-Jérôme-Saint-Ouen / CDC Epte-Vexin-Seine – source SITADEL



Dans les communes de la CDC Epte-Vexin-Seine, les constructions concernent presque exclusivement de l'individuel pur hormis 4 programmes collectifs en 1996, 1998, 2004 et 2007, mais de peu de logements.

Les constructions neuves sur le territoire intercommunal représentent une moyenne de 38,4 logements par an depuis 2000.

La production de logements résulte de plusieurs facteurs : la croissance démographique, la variation du stock de logements (transformation des logements vacants et des résidences secondaires), l'arrivée d'une nouvelle population (proximité de Vernon et de la région Ile-de-France) mais aussi le desserrement correspondant à la variation de la taille des ménages (à population égale, la réduction de la taille des ménages nécessite davantage de logements).

D'une façon générale, le parc de logements de Bois-Jérôme-Saint-Ouen bénéficie d'une croissance positive durant ces dix dernières années.

Après la construction des deux lotissements, de nombreuses parcelles ont été ouvertes à l'urbanisation dans les prolongements Est et Sud du Bourg. La proximité de Vernon et de l'Ile de France et l'inflation du prix des terrains en milieu urbain s'est traduite par une demande importante en logements.

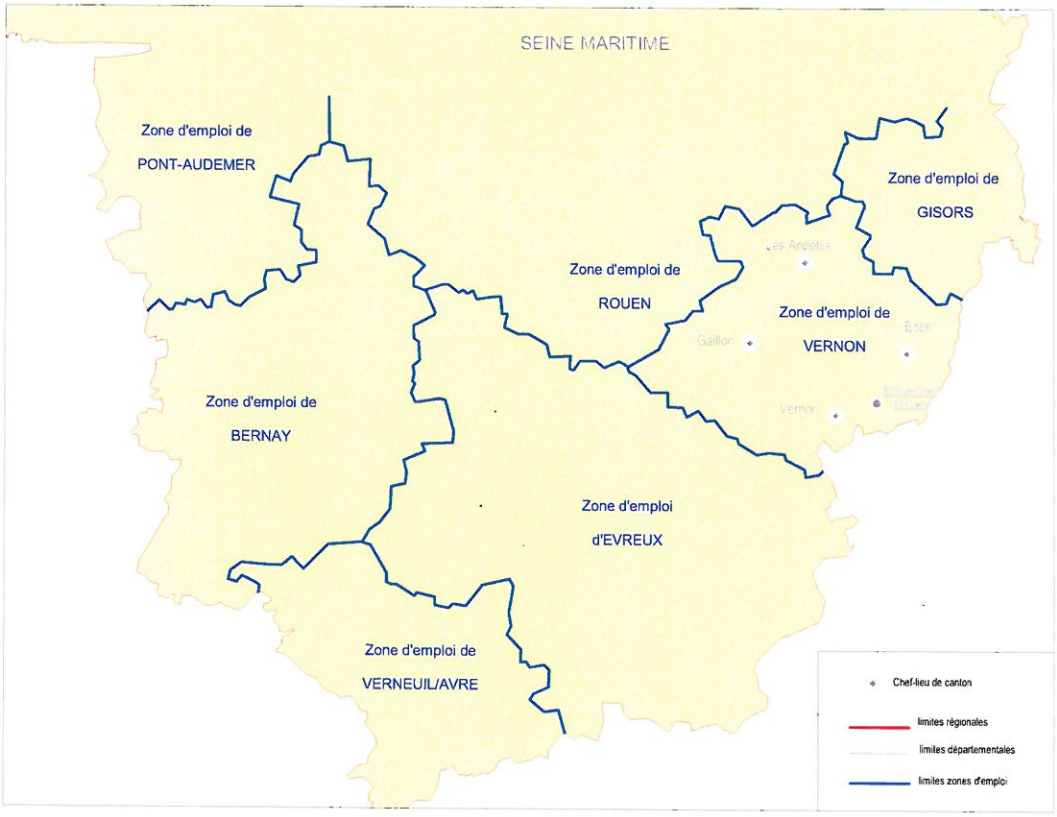
Bloquée par un manque de terrains constructibles et l'inexistence de logements vacants ou résidences secondaires pouvant être transformés en résidences principales, la commune de Bois-Jérôme-Saint-Ouen ne peut répondre favorablement à l'accueil d'une nouvelle population qui lui permettrait notamment d'assurer le renouvellement des générations et la pérennité de l'école.

Il s'agit aujourd'hui d'envisager une croissance adaptée à l'échelle communale permettant d'assurer un essor contrôlé de la population tout en conservant l'identité rurale de Bois-Jérôme-Saint-Ouen. Le bâti ancien, dans ce contexte doit être mis en valeur et les nouvelles constructions s'adapter au paysage environnant. Il est possible d'envisager une diversification de l'offre de logements notamment en terme de logements locatifs, ceux-ci permettant une rotation plus importante des habitants.

3 – Activités

3.1 Emploi – population active - chômage

Située en zone rurale mais polarisée par les aires urbaines de Vernon et Paris, Bois-Jérôme-Saint-Ouen intègre le bassin d'emploi de Vernon.



Contexte départemental

Le département de l'Eure est très dynamique du point de vue économique. Il est en effet le 7ème département industriel français. Des secteurs très divers y sont représentés : l'agroalimentaire, l'industrie automobile, la chimie, la pharmacie, l'aéronautique ou la plasturgie.

L'Eure totalise en 1999 189 519 emplois dont près de 43 % sont concentrés dans la seule zone d'emploi d'Evreux.

Située à l'Est du département, à la limite des départements des Yvelines et du Val d'Oise, la zone d'emploi de Vernon constitue un espace charnière entre la Haute Normandie et l'Ile de France. Elle est composée de 78 communes regroupant près de 89 000 habitants dont plus d'un tiers dans la seule agglomération de Vernon. Elle représente 5 % de la population haut normande et 4, 7 % de l'emploi régional.

Cette zone d'emploi comptabilise 312 établissements industriels pour 2100 salariés. L'unité phare de la zone de Vernon est l'entreprise SNECMA Moteurs, située à proximité de Bois-Jérôme-Saint-Ouen, qui emploie 1 430 salariés.

Zone d'emploi de Vernon : un espace charnière entre la Haute Normandie et l'Ile de France

Son attractivité à l'égard de nombreux ménages franciliens a généré une croissance démographique très vive durant plusieurs décennies. Néanmoins cette forte immigration n'a le plus souvent qu'un caractère résidentiel car ces nouveaux arrivants travaillent encore pour beaucoup en Ile de France.

Depuis une dizaine d'années, la conjugaison de cette forte croissance démographique et d'un faible dynamisme de l'emploi a encore renforcé le caractère résidentiel de la zone. Pour 31 200 emplois locaux, la zone d'emploi compte 41 500 actifs résidents dont 36 400 ayant un emploi. Un actif résident occupé sur trois travaille ainsi en dehors de la zone, dont la moitié en Ile de France. Il est à noter qu'à l'inverse 22 % des emplois sont occupés par des actifs résidant à l'extérieur.

Si durant la décennie 1990 la zone d'emploi de Vernon se caractérisait par un niveau de chômage faible à l'échelle régionale, la situation s'est détériorée depuis. Tandis que la population a continué de croître, l'emploi a stagné, le chômage a donc plus ment progressé que dans les autres zones d'emploi. En progression constante depuis 2001 il atteint 9,2 % à la mi-2003 et se situe désormais à seulement un point de la moyenne régionale.

La population active

Evolution de la population active – INSEE

	Population active	Population active ayant un emploi	
		Nombre	%
2006	**356**	**342**	96,1%
1999	359	324	90,3%
1990	318	299	94,0%

La population active connaît une évolution constante depuis 1982, bien que la proportion de personnes ayant un emploi soit en régression. Durant le dernière période intercensitaire, elle a connu une augmentation de 9 %.

Evolution du taux d'activité - INSEE

	20 - 39 ans		40 - 59 ans		TOTAL
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	
1999	**87.8%**	**93.2%**	**83.3%**	**80.0%**	**86.3%**
1990	89.5%	96.5%	82.8%	75.4%	86.6%
1982	97.1%	86.0%	65.2%	51.2%	76.8%

Après une forte croissance entre 1982 et 1990, le taux d'activité est relativement stable depuis 1990. En revanche, le taux d'activité des femmes est en constante progression (hormis un léger fléchissement pour les 20 – 39 ans) caractéristique de l'évolution des comportements et modes de vie.

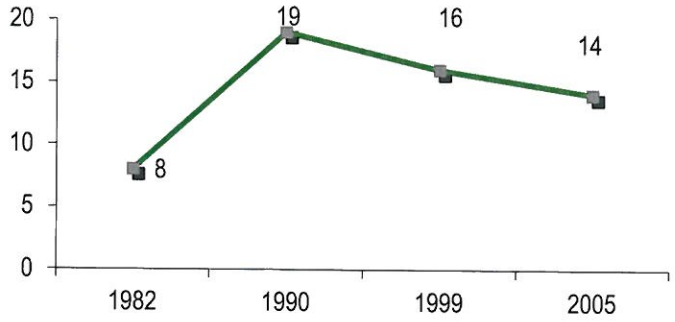
Les catégories socio-professionnelles - INSEE

	2006	% des actifs	1999	1990	CDC Epte-Vexin-Seine	
Agriculteurs	8	1,6%	12	16	116	1,8%
Artisans - commerçants	20	3,9%	20	4	307	4,8%
Cadres - professions int.	44	8,6%	28	36	558	8,8%
Professions intermédiaires	67	13,1%	100	104	1 201	18,9%
Employés	119	23,3%	112	92	1 277	20,1%
Ouvriers	99	19,4%	100	76	1 303	20,5%
Retraités	154	30,1%	84	52	1 582	24,9%

La population active de Bois-Jérôme-Saint-Ouen se répartit essentiellement selon deux catégories : les employés et les ouvriers. Il peut se noter également la nette diminution du nombre d'agriculteurs passant de 16 en 1990 à 8 en 2006. Parallèlement, les retraités représentent une part importante de la population active par rapport à ce qui est observé au sein de la Communauté de Communes.

Chômage

Au 1er mars 2005, 24 chômeurs étaient recensés sur la commune de Bois-Jérôme-Saint-Ouen. Ce chiffre n'a cessé d'augmenter jusqu'en 1999, depuis il s'observe une baisse significative (- 7 chômeurs).



Evolution du nombre de chômeurs – Bois-Jérôme-Saint-Ouen - INSEE

Taux de chômage 2006 - INSEE

	Bois Jérôme St Ouen		CDC Epte Vexin Seine		Eure	
	Nombre chômeurs	Taux chômage	Nombre chômeurs	Taux chômage	Nombre chômeurs	Taux chômage
TOTAL	14	3,9%	366	7,7%	29 682	11,0%
Hommes	8	4,0%	157	6,1%	13 330	9,3%
Femmes	6	3,9%	209	9,6%	16 352	12,9%

Augmentation du taux de chômage

Avec un taux de chômage de 3,9 %, la situation de Bois-Jérôme-Saint-Ouen se révèle moins fragile que celle de l'ensemble de la Communauté de Communes et du département de l'Eure. L'activité de la population de Bois-Jérôme-Saint-Ouen est liée à la conjoncture économique de la zone d'emplois de Vernon et la proximité de l'Ile de France qui demeurent des zones dynamiques.

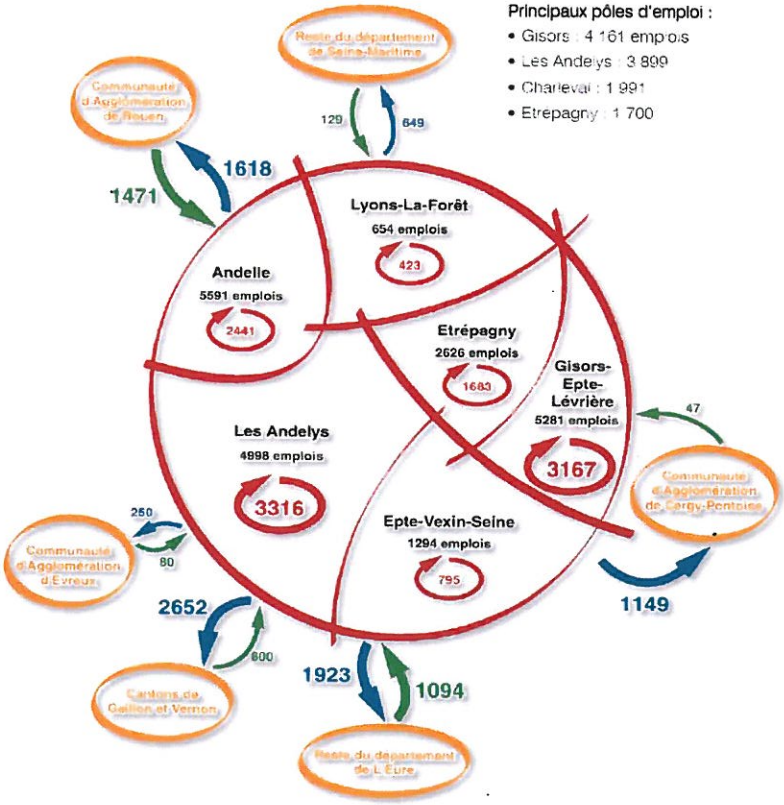
Revenus – DGI 2009

Le niveau moyen des revenus de la population est légèrement supérieur au taux enregistré pour la CDC, et largement plus important que ceux du Département et de la Région.

	Bois-Jérôme-Saint-Ouen	CDC	Eure	Haute-Normandie
Revenu imposable moyen	28 668 €	26 428 €	21 846 €	21 361 €
Taux d'imposés	68%	67%	57%	55%
Nbre de foyers fiscaux	375	4 808	314 682	1 009 756
Nbre de foyers fiscaux imposés	256	3 224	179 453	556 856

Ce maintien du niveau des ressources est à mettre en parallèle avec le taux d'activité important et la répartition des classes d'âge caractérisée par une surreprésentation des personnes en activité.

Les navettes domicile-travail



Sources : INSEE1999 - SCOT du Pays du Vexin

Seuls 10,5 % des actifs travaillent dans la commune

En 2008, seuls 10,5 % des actifs travaillent sur la Commune. Cette tendance à la mobilité des actifs est une donnée qui s'accentue puisqu'ils étaient 12 % en 1990. Bois-Jérôme-Saint-Ouen est une commune rurale offrant peu d'emplois. Ceux-ci sont principalement liés à l'agriculture, activité aujourd'hui en déclin. La commune a donc une fonction résidentielle expliquant le nombre important d'actifs travaillant à l'extérieur et le peu d'accueil d'actifs provenant d'autres communes.

Si la majorité des actifs reste dans l'Eure, il est toutefois à noter que plus de 31 % des actifs de la commune travaillent hors de la Région haut-normande, et notamment en Ile de France.

Lieu de résidence – lieu de travail – Bois-Jérôme-Saint-Ouen

	Nombre	%
Ensemble	**350**	**101,0%**
Travaillant et résident :		
Commune de résidence	36	10,5%
Autre commune du département	197	56,5%
Autre département de la région	8	2,5%
Autre région en France métropolitaine	108	31,0%
Autre (Dom, Com, étranger)	1	0,5%

INSEE 2006

3.2 Répartition par secteur d'activité

L'activité agricole

Par sa position géographique au cœur du Vexin Normand, région naturelle caractérisée par un relief plan propice aux grandes étendues de cultures, Bois-Jérôme-Saint-Ouen est entièrement consacré aux grandes cultures, notamment céréalières.

SAU : 92,8 % du territoire communal

La superficie agricole utilisée représente 92,8% du territoire communal en 2005 soit 975 ha. Par ailleurs la commune est très boisée, la forêt de Vernon à l'Ouest et les divers boisements couvrent en effet près de 200 ha sur les 1051 que compte la commune. Cette dominante rurale se traduit dans l'activité, il est encore recensé 8 exploitations en 2005 selon la Marie, contre 10 en 2000 et 13 en 1988 (RGA 2000). Un certain déclin est ainsi néanmoins perceptible. Il s'agit d'une tendance nationale qui s'explique par plusieurs raisons :

- Le vieillissement de l'âge des chefs d'exploitation qui ne trouvent pas de repreneurs après leur retraite,
- L'augmentation de la taille des exploitations et un regroupement de parcelles.

La superficie agricole utilisée des exploitations communales est de 650 ha dont seulement 10 % sont des superficies toujours en herbe, la superficie restante étant constituée de terres labourables. Les exploitations de la commune, typiques du plateau du Vexin, se caractérisent par de grandes superficies essentiellement orientées vers les grandes cultures.

Ainsi, sur les 975 ha de SAU, 902 ha sont des terres labourables dont 569 ha sont consacrés aux céréales.

8 exploitations agricoles

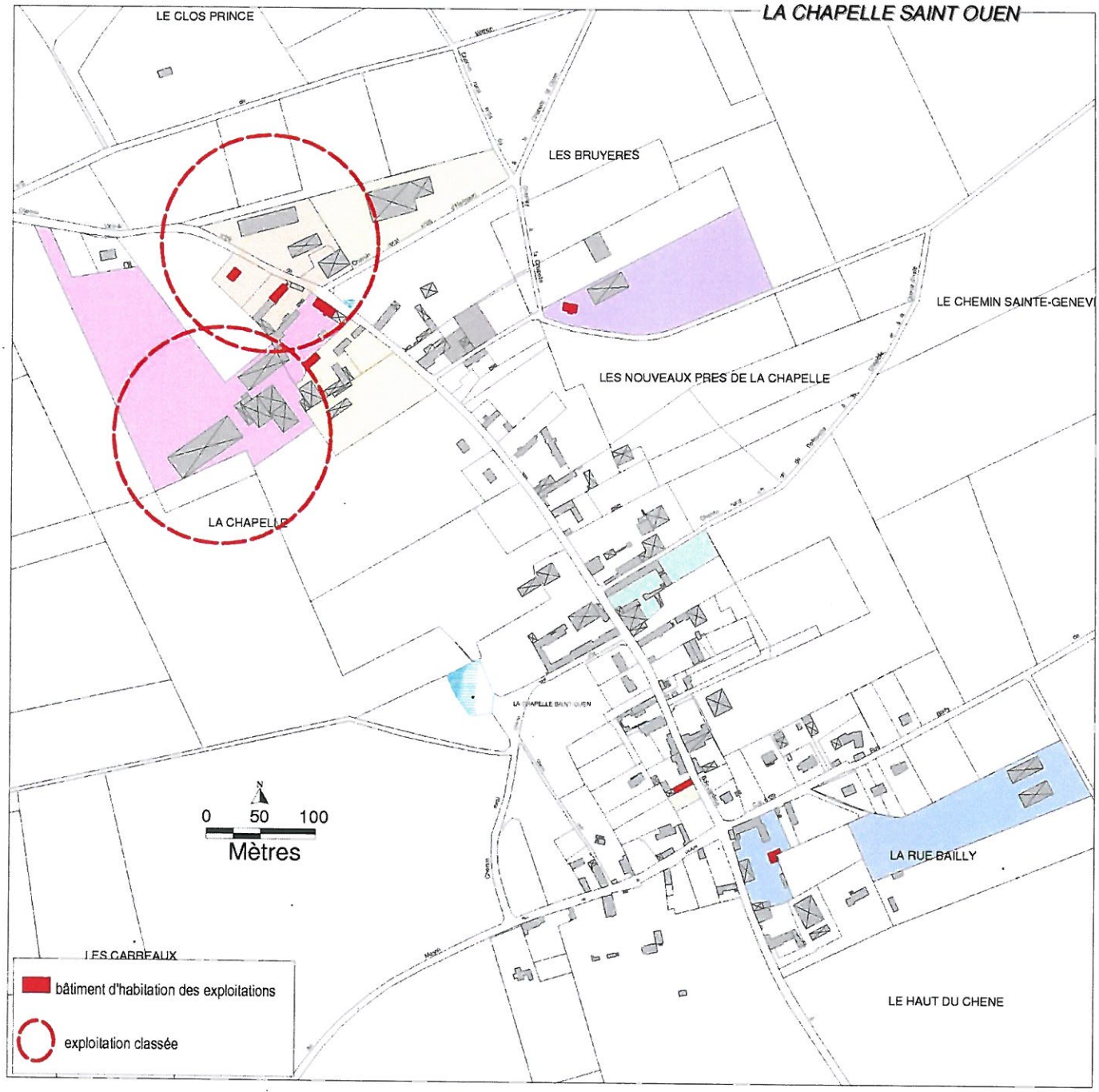
Les exploitations détiennent un cheptel de bovins de 303 têtes dont 118 vaches, effectif en nette régression puisqu'il était de 724 en 1979 soit deux et demi fois plus important.

Les exploitations communales encore en activité se trouvent toutes dans le hameau de la Chapelle Saint Ouen. La situation des deux plus importantes au sein des zones bâties pose le problème des nuisances de proximité. Il est nécessaire, dans cette optique, de préserver des distances d'éloignement entre bâtiments agricoles et habitations. L'extension de l'urbanisation se fera donc essentiellement dans le prolongement du bourg afin de ne pas nuire à la protection des espaces agricoles.

Il est également à signaler que deux installations sont classées. Une fait l'objet d'une procédure de déclaration, il s'agit d'un élevage de volailles (16 500 têtes), la seconde fait l'objet d'une procédure d'autorisation et représente 100 bovins. Elles sont toutes deux situées dans le hameau de la Chapelle Saint Ouen, et doivent faire l'objet d'un périmètre de protection évitant nuisances avec les zones habitées.

230 hectares de terres sont épandables sur Bois-Jérôme-Saint-Ouen. Elles sont situées en dehors des zones habitées et n'occasionnent pas de gêne aux zones urbanisées. Même si ces zones évoluent chaque année, elles doivent être reconnues comme sensibles pour éviter toute incompatibilité avec des zones d'habitat future.

ACTIVITE AGRICOLE



Artisanat et commerces

La commune de Bois-Jérôme-Saint-Ouen est essentiellement une commune résidentielle avec peu d'activités économiques.

Au niveau commercial, seul un établissement de vente de produits fermiers existe. La commune dépend principalement de Vernon situé à seulement 7,5 Km.

La taille de la commune et la structure de sa population (population jeune et mobile) rend difficile la pérennité d'un commerce dans un bourg rural face à l'offre des supermarchés à proximité des zones d'emploi.

Une petite activité artisanale est observée sur la commune. Peuvent ainsi être recensé :

- 1 artisan maçon
- 1 artisan couvreur
- 1 artisan plombier,
- 1 artisan frigoriste

De plus, une PME est présente sur le territoire communal qui emploie 3 salariés. Il s'agit d'une entreprise de création de parfums, elle est située à l'entrée du Bourg de Bois Jérôme, dans la forêt de Vernon.

Ce sont des petites structures souvent des artisans indépendants avec un apprenti, voire un à trois salariés.

L'accueil des entreprises

Il n'existe pas de zone d'accueil de locaux artisanaux sur la commune, peu de bâtiments existants sont aptes à accueillir de nouvelles entreprises et le blocage des constructions n'a pas permis d'envisager de nouvelles implantations.

Au niveau de la Communauté de Communes Epte-Vexin-Seine, aucune zone d'activité n'est recensée. Des études sont néanmoins en cours concernant la création d'un « village d'entreprises » sur la commune de Château-sur-Epte.

Sur le canton d'Ecos, seule une zone d'activités est recensée, située à Gasny, commune limitrophe de Bois-Jérôme, elle totalise 14 ha dont 4,4 sont encore disponibles.

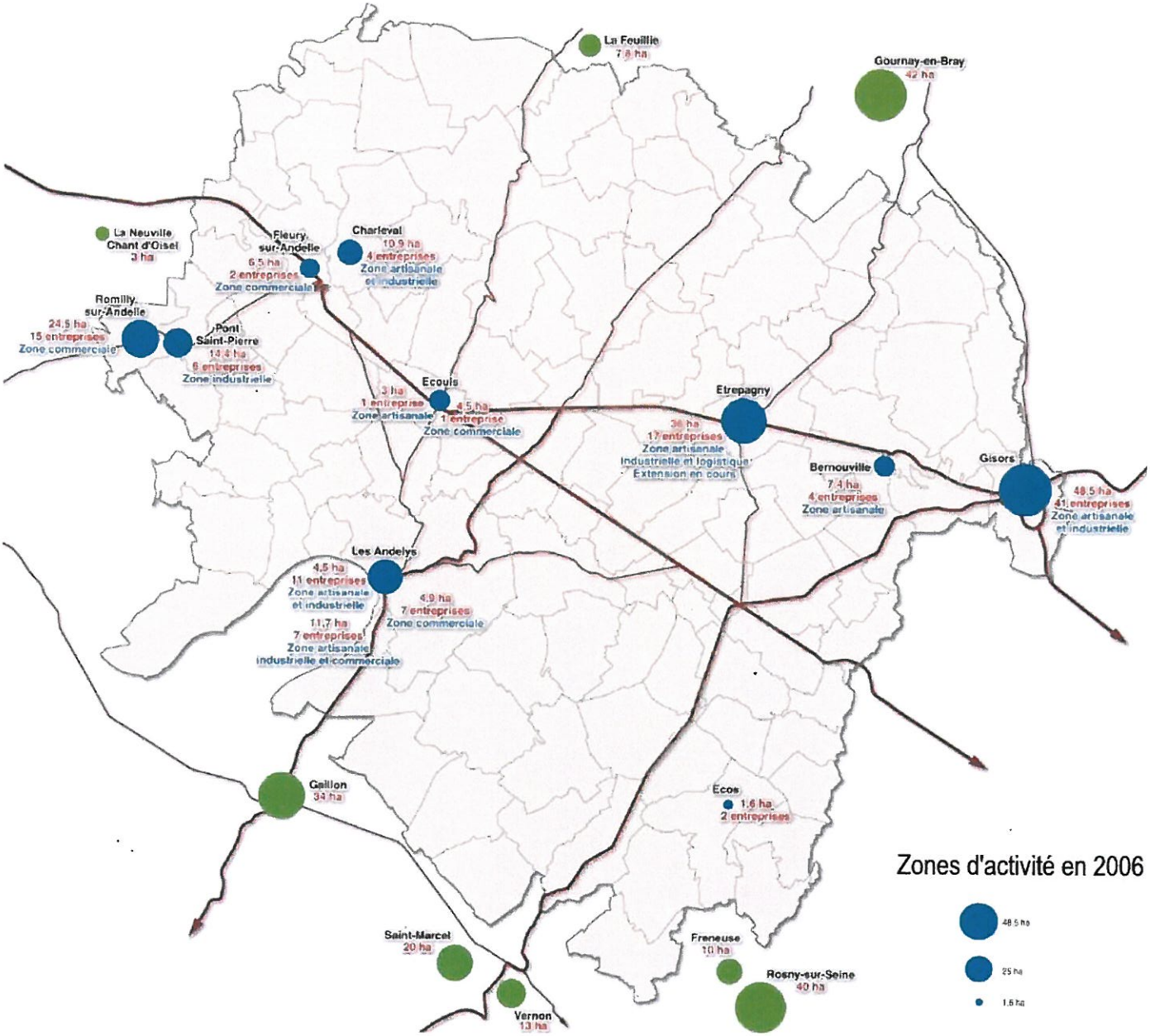
Dans les cantons proches, ceux de Vernon (cantons de Vernon, Vernon Nord et Vernon Sud) constituent les pôles majeurs d'activité. 4 zones d'activité sont en effet présentes sur ces territoires dont le « Normandie Parc » qui totalise 83 hectares dont 55 sont encore disponibles.

Enfin, les cantons des Andelys et d'Etrepagny disposent respectivement de deux et une zones d'activités où quelques hectares sont encore disponibles

Sur l'ensemble de ces zones représentant une surface économique de 178 hectares, seuls 69 hectares restent disponibles. Bien que les surfaces disponibles soient importantes, la CDC ne dispose d'aucune zone d'activité. Sa position charnière avec l'Ile-de-France et la proximité d'axes de communication importants sont autant d'atouts pour la création d'un espace accueillant des activités sur son territoire

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Zones d'activités – SCOT du Pays du Vexin Normand



Sources : EUREKA 27 – SCOT du Pays du Vexin Normand

3.3 Équipements et services



Scolarité

Bois-Jérôme-Saint-Ouen dispose d'une école communale. Il existe ainsi deux classes de primaire et une classe maternelle.

Evolution des effectifs scolaires

	2002-2003	2003-2004	2004-2005
Effectifs maternelle	20	25	24
Effectifs primaire	37	40	39
Nombre de classes maternelles	1	1	1
Nombre de classes primaires	2	2	2

Les effectifs de l'école démontrent une certaine stabilité. Depuis trois ans ils sont en effet relativement stable qu'il s'agisse de ceux des classes maternelles ou primaires. Il est donc nécessaire d'assurer le renouvellement voire la croissance des effectifs actuels. Cette évolution devrait s'opérer naturellement suite à l'ouverture de parcelles urbanisables qui se traduit le plus souvent par l'arrivée de jeunes ménages demandeurs de structures d'éducation notamment pour la petite enfance.

Parallèlement, les collégiens se rendent à Gasny tandis que les lycées fréquentés se situent à Vernon ou aux Andelys.

Services et équipements de loisirs :

La commune bénéficie de peu de services qu'elle va chercher principalement à Vernon. Il existe cependant une salle des fêtes et un terrain de sport.

Les deux services assurant la venue d'aides ménagères à domicile pour personnes âgées et un système de portage de repas à domicile relèvent d'une structure intercommunale. Un médecin a un cabinet sur la commune.

La commune a un tissu associatif très dynamique :

- Association des Anciens de Bois-Jérôme-Saint-Ouen,
- Société de Chasse de Bois-Jérôme,
- Association Bois-Jérôme Terre Vivante : elle organise entre autres, des randonnées, accueille des troupes théâtrales et organise le festival de musiques actuelles et du Monde qui, en 2004, a accueilli près de 2.000 personnes.

La commune projette donc la construction d'une nouvelle salle des fêtes d'une capacité supérieure tout en prévoyant le stationnement adéquat.

Transports et déplacements

En termes de transports, la commune est desservie par les lignes de bus vers Vernon deux fois par semaine, le mercredi et le samedi.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Bois-Jérôme-Saint-Ouen se situe à proximité de Vernon (à 6 Km) qui dispose d'une gare permettant de relier Paris et la région parisienne, où travaillent de nombreux habitants de la commune, avec une offre importante d'allers-retours quotidiens.

Néanmoins, l'offre de transports collectifs pour rejoindre la gare de Vernon est très faible puisque la commune ne dispose que d'un minibus de transport à la demande.

Des cheminements piétonniers sont également présents sur la commune et mériteraient d'être développés, notamment entre le bourg et le hameau et les zones urbaines ou d'urbanisation future et les équipements et services de la commune.



Equipements touristiques

La commune de Bois-Jérôme-Saint-Ouen se situe dans une région touristique. En effet, le Parc Naturel Régional du Vexin Français, bien que situé dans une autre région, n'est qu'à 6 Km de la commune. De plus, la commune de Giverny, située sur les coteaux surplombant la vallée de la Seine et réputée pour son Musée Claude Monet se situe à seulement 3 Km au sud de la commune

La commune de Bois-Jérôme-Saint-Ouen a ainsi développé une petite activité touristique avec des chemins de randonnée, des chambres d'hôtes et une ferme faisant de la dégustation de produits fermiers. Elle souhaite aujourd'hui étendre cette activité, notamment par la création d'hébergements touristiques supplémentaires.

Gestion des déchets

Conformément aux dispositions du Code de l'Environnement (Titre IV du Livre V), chaque département doit être couvert par un Plan Départemental ou Interdépartemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés.

Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés du Département de l'Eure, dont la dernière révision a été approuvée le 28 juin 2000 a pour objet de coordonner l'ensemble des actions à mener, tant par les pouvoirs publics que par des organismes privés, pour assurer l'élimination des déchets ménagers et assimilés, ainsi que des déchets qui, par leur nature, peuvent être traités dans les mêmes installations que les déchets ménagers. Il fixe notamment des objectifs et des orientations et définit un cadre général pour la gestion de ces déchets.

La commune de Bois-Jérôme-Saint-Ouen s'inscrit dans le respect de ces orientations. Le ramassage des ordures ménagères est assuré par le SETOM (Syndicat Mixte d'Etude et le Traitement des Ordures Ménagères du Sud de l'Eure) auquel la Communauté de Communes a adhéré en 2003.

Le ramassage fait l'objet d'un tri sélectif, et un passage est assuré une fois par semaine (le mardi) quel que soit le type de déchet. Pour les objets encombrants et les déchets verts peuvent être déposés dans les déchetteries de Gasny ou de Tourny

LES CHOIX D'AMENAGEMENTS RETENUS

LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES

6 – Le choix des aménagements retenus

1. Rappel des atouts et faiblesses de la commune

Le diagnostic socio-démographique et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de dégager les caractéristiques de la commune. C'est à partir de ce constat qu'ont été définis les choix d'aménagement pour les dix prochaines années.

Points forts	*Points faibles*
Population	
- Une population en progression continue depuis les années 60. - Un taux de variation annuel positif de +1% entre 1999 et 2006. - Une population jeune (indice de jeunesse de 1,4 en 2006)	- Une augmentation des classes d'âge supérieures au détriment des plus jeunes. - Une progression des petits ménages.
Habitat et logement	
- Une localisation favorable à proximité de la région parisienne et de la Ville de vernon. - Un prix du foncier restant attractif. - Absence d'habitat dispersé.	- Peu de possibilités de réhabilitation de logements vacants. - Demande de logements locatifs non satisfaite
Activité économique	
- Présence d'une petite activité artisanale. - La proximité avec le pôle d'emploi de Vernon de la région Île de France (A 13). - Une activité agricole encore dynamique. - Quelques éléments touristiques attractifs.	- Absence de commerce. - Présence d'un périmètre SEVESO seuil haut.
Équipements et organisation urbaine	
- Un niveau d'équipements satisfaisant compte tenu de la taille de la commune. - Proximité du pôle urbain de Vernon et de la A13. - Une vie associative et culturelle dynamique. - Un projet d'assainissement collectif pour l'ensemble des habitations.	- Assainissement individuel sur toute la commune
Paysages et milieu naturel	
- De nombreux espaces boisés	- Un paysage d'openfield peu favorable à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

2. Les prévisions de développement - logements

Rappelons au préalable que, selon des analyses prospectives de l'Insee, le Département de l'Eure devrait connaître un taux annuel de croissance démographique de l'ordre de 0,4 %. Le Département de l'Eure est un département jeune (28 % de la population a moins de 20 ans) et attractif du point de vue économique et résidentiel.

Afin d'évaluer le besoin en production de logement, trois estimations d'évolution de la population et du nombre de logements ont été réalisées.

La **première hypothèse**, dite hypothèse modérée, table sur une stabilisation de la croissance. Ce scénario tient néanmoins compte du desserrement des ménages.

Pour répondre au souhait de la commune de maîtriser son développement, une **hypothèse médiane** a été réalisée en se basant sur la construction neuve observée ces 10 dernières années, soit 3 logements par an.

Enfin, une **hypothèse dite haute** a été réalisée sur la base de la dynamique démographique observée ces dernières années. Ce scénario table donc sur la constance de cette croissance et se base donc sur le taux de croissance annuel observé entre 1990 et 2008 (+ 1 %).

Les hypothèses utilisent comme mode de calcul le nombre de personnes par résidences principales recensées par l'INSEE, en sachant qu'il était de 2,7 personnes lors du recensement de 2008. Cependant, la baisse constante du nombre d'occupants par logement (pour information elle était de 3 en 1990) est une donnée à prendre en compte pour les prospectives.

Au regard du vieillissement mais également de l'arrivée de jeunes ménages, il peut être estimé un taux moyen de personnes par logement de 2,5 dans l'avenir.

Dans ce sens, et compte tenu du desserrement des ménages, il sera nécessaire d'intégrer une augmentation de 8,5 % minimum du nombre des résidences principales dans les projections pour maintenir la population actuelle.

Hypothèse n°1

Logements neufs : 20
soit environ 2 logements par an

Total en 2022 : environ 740 habitants

- Hypothèse modérée
  - Tenant compte de la baisse du nombre de personnes par logement due au desserrement des ménages : 2,7 à 2,5
  - Sur la base de 280 résidences principales en 2008

Au regard de la progression nécessaire de 8,5 % de résidences principales pour faire face au desserrement des ménages, il peut être estimé un besoin en logement de 20 logements supplémentaires à l'horizon 2022, soit environ 2 logements par an pour une population identique à celle de 2008 : 740 habitants.

6 – Le choix des aménagements retenus

Hypothèse n°2

Logements neufs : 30
soit environ 3 logements par an

Total en 2022 : environ 820 habitants

- Hypothèse médiane
  - Sur la base de la construction neuve observée ces 10 dernières années, soit 3 logements par an.

Dans le cadre de cette hypothèse, la population supplémentaire correspondrait à 50 habitants soit 40 logements supplémentaires, en tenant compte du desserrement des ménages.

Hypothèse n°3

Logements neufs : 40
soit environ 4 logements par an

Total en 2022 : environ 840 habitants

- Hypothèse haute
  - Si l'on considère le taux de croissance annuel moyen caractérisant la commune depuis 1990, soit 1 %.

Sur la base de ce taux la population à l'horizon 2022 serait donc de 840 habitants, soit 100 habitants supplémentaires ce qui correspond à 40 nouveaux logements.

3. Les choix d'aménagement de la commune

Au regard du diagnostic et de l'état initial de l'environnement retraçant les caractéristiques et les évolutions passées et envisageables de la commune, la municipalité a souhaité définir un projet d'aménagement privilégiant l'accueil d'une nouvelle population, l'amélioration du cadre de vie, tout en assurant la protection de ses paysages naturels et agricoles.

Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'organise autour de trois axes de réflexion :

- Un développement démographique maîtrisé
- Un cadre de vie préservé
- Un environnement naturel préservé et valorisé

3.1 Un développement démographique maîtrisé

La commune de Bois Jérôme Saint Ouen, forte de sa proximité avec le pôle d'emploi de Vernon et la région Île de France, fait face à de nombreuses demandes de parcelles constructibles. 35 nouvelles habitations ont ainsi vu le jour depuis 1999.

Cet axe du projet communal revêt donc deux aspects. Il vise d'une part à définir un potentiel d'accueil de nouveaux habitants tout en respectant l'identité rurale de la commune, et d'autre part à adapter les équipements à l'essor de population.

Absorber la dynamique démographique tout en préservant le caractère rural de la commune

Afin de répondre à la demande, de permettre un renouvellement de la population et de pérenniser les services, notamment l'école, il est nécessaire pour la commune de définir de nouvelles zones à bâtir. Selon l'hypothèse de développement de 30 nouveaux logements, de nouveaux secteurs voués à l'habitat seront à définir dans le cadre d'un aménagement cohérent afin de permettre une meilleure adéquation entre l'offre et la demande en logements.

La commune souhaitant conserver son caractère rural, ce développement se réalisera donc de façon modérée, afin de préserver son identité rurale et son cadre de vie, tout en maintenant un dynamisme qui assure la pérennité des services et équipements présents sur le territoire.

Le principal secteur d'intervention se situe autour du Bourg, où sont implantés les services et les équipements (mairie, salle polyvalente, école...).

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC		Objectifs du PADD		MOYENS MIS EN OEUVRE
▪ Une demande en matière d'habitat est observée par la commune	⇨	▪ Prévoir environ 30 nouveaux logements	⇨	▪ *Création 3 zones 1AU qui viennent étoffer le bourg* ▪ *Orientations d'aménagements précisant les principes d'organisation des zones*

6 – Le choix des aménagements retenus

Adapter les équipements à l'arrivée d'une nouvelle population

L'accueil de nouveaux habitants, notamment une population jeune, suppose l'adaptation des équipements comme l'école, les terrains de sport... Le niveau d'équipement devra donc être adapté à l'essor de la population. Il s'agit donc de créer une nouvelle salle polyvalente et d'assurer Assurer un équilibre et une spatialisation cohérente entre les différentes activités de la commune et les secteurs d'habitat.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	Objectifs du PADD	MOYENS MIS EN OEUVRE
▪ Des équipements présents sur le territoire communal ⇨	▪ Adapter l'offre d'équipements à l'arrivée d'une nouvelle population ⇨	▪ *Création d'une nouvelle salle polyvalente* ▪ *Création d'un réseau d'assainissement collectif (emplacement réservé pour la station d'épuration)* ▪ *Urbanisation nouvelle centrée sur le bourg, à proximité des équipements actuels et futurs*

Mettre en place un réseau d'assainissement collectif, conformément au schéma d'assainissement

Un schéma d'assainissement a été réalisé en décembre 1997. Au vu des caractéristiques de l'habitat et de la nature des sols, il préconisait un assainissement collectif pour l'ensemble des habitations.

Deux solutions étaient envisagées : soit le réseau d'assainissement de la commune serait relié à la station d'épuration de Vernon, soit les eaux usées seraient traitées sur place après création d'une station d'épuration.

La détermination des nouvelles zones constructibles devra donc être cohérente avec le zonage d'assainissement en privilégiant les secteurs où le procédé collectif a été retenu et dans les zones permettant l'application des normes en vigueur.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	Objectifs du PADD	MOYENS MIS EN OEUVRE
▪ Un habitat regroupé favorisant l'implantation d'un réseau d'assainissement collectif ⇨	▪ Mener une réflexion sur la mise en œuvre d'un réseau d'assainissement collectif ⇨	▪ *Création d'un réseau d'assainissement collectif (emplacement réservé pour la station d'épuration)*

3.2 Un cadre de vie préservé

La commune de Bois Jérôme Saint Ouen bénéficie d'un cadre de vie agréable et préservé tout en étant à proximité de pôles importants. Elle souhaite donc poursuivre la mise en valeur du territoire.

6 – Le choix des aménagements retenus

Poursuivre l'amélioration du cadre de vie et la valorisation de l'image de la commune

La mise en valeur du bourg (bâtis privés et espaces publics), la requalification urbaine et paysagère des entrées du village, participent à l'amélioration du cadre de vie de la commune au même titre que les animations et diverses manifestations organisées par le tissu associatif de la commune.

A travers cette orientation, il s'agit de mettre en œuvre l'aménagement du bourg où sont concentrés les principaux services et équipements de la commune.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	Objectifs du PADD	MOYENS MIS EN OEUVRE
▪ Un centre bourg de qualité ⇨	▪ Identifier les cheminements piétonniers entre les 2 entités ⇨	▪ *les orientations d'aménagement identifient les cheminements piétonniers dans les zones à urbaniser*

Mettre en valeur et protéger le patrimoine bâti de Bois Jérôme Saint Ouen

Bois Jérôme Saint Ouen bénéficie d'un patrimoine architectural riche et varié qu'il convient de préserver. Identifié dans l'inventaire de la Direction du Patrimoine de la DRAC de Haute Normandie, celui-ci pourra être protégé au titre de la loi Paysage et être annexé au Plan Local d'Urbanisme.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	Objectifs du PADD	MOYENS MIS EN OEUVRE
▪ Un patrimoine architectural riche ⇨	▪ Identifier le patrimoine à préserver ⇨	▪ *La rue de la Couture, aux constructions traditionnelles est préservée au titre de la loi Paysage*

Assurer l'intégration paysagère des zones d'urbanisation future

Afin de préserver le cadre paysager de la commune, il sera nécessaire d'intégrer les nouvelles constructions. La qualité du bâti devra donc faire l'objet d'une attention particulière en cohérence avec le patrimoine architectural de Bois Jérôme Saint Ouen.

L'espace ouvert de la plaine offre une perception très lisible du bourg et du hameau de la Chapelle Saint Ouen. Il serait donc opportun de mettre en œuvre un réseau de haies en bordure des zones d'urbanisation future et de plantations au sein des parcelles.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	Objectifs du PADD	MOYENS MIS EN OEUVRE
▪ Un paysage de plateau ouvert ⇨	▪ Favoriser l'intégration paysagère des zones d'urbanisation future ⇨	▪ *Mise en œuvre de linéaires de haies en bordure des zones à urbaniser*

6 – Le choix des aménagements retenus

Sécuriser et organiser les déplacements

La sécurité et les déplacements sont des enjeux importants sur le territoire communal.

D'une part, il s'agit d'assurer une bonne qualité de service des axes principaux et de limiter les nouvelles constructions uniquement accessibles à partir de voies dangereuses. D'autre part, les piétons et les vélos doivent avoir un accès sécurisé de ces voies et pouvoir les traverser sans danger par des aménagements adaptés.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC		Objectifs du PADD		MOYENS MIS EN OEUVRE
▪ Des déplacements à sécuriser	⇨	▪ Sécuriser les déplacements et assurer un meilleur partage de la voirie	⇨	▪ *Limitation des accès directs sur la voirie dans les zones d'urbanisation future* ▪ *Création de stationnement adapté aux abords de la nouvelle salle des fêtes*

Développer l'activité touristique

Forte de la proximité de nombreux sites touristiques du Vexin, la commune de Bois Jérôme Saint Ouen souhaite développer cette activité, notamment dans le cadre du Pays du Vexin Normand, par la création d'hébergements touristiques supplémentaires.

De plus, elle accueille des événements culturels (festival, théâtre,...) qui attirent de plus en plus de personnes, et jouent un rôle important dans son l'activité touristique.

Il s'agit donc de développer l'activité touristique dans le cadre de l'intercommunalité et du Pays du Vexin.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC		Objectifs du PADD		MOYENS MIS EN OEUVRE
▪ Une petite activité touristique	⇨	▪ Favoriser le développement de l'activité touristique dans le cadre du Pays du Vexin Normand et de l'inercommunalité	⇨	▪ *Assurer la promotion et la pérennité des évènements culturels et récréatifs déjà en place.* ▪ *Appuyer la création d'hébergements touristiques sur le territoire communal.*

3.3 Un environnement naturel préservé et valorisé

Bois Jérôme Saint Ouen bénéficie de d'un environnement naturel préservé. Cet axe a donc pour objectif de poursuivre la protection des espaces naturels et agricoles et de prendre en compte les risques et nuisances.

Préservation des sols et gestion des zones sensibles

Afin de répondre à la notion de développement durable, certains périmètres remarquables par la qualité de leur environnement et leur paysage doivent faire l'objet d'une attention particulière et être précisés dans les documents d'Urbanisme.

Les deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) doivent être incluses dans le cadre d'une stratégie de préservation et valorisation du patrimoine paysager de la commune, tout comme les espaces boisés très prégnants sur le territoire communal.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC		Objectifs du PADD		MOYENS MIS EN OEUVRE
▪ Présence de nombreux bois	⇨	▪ Protéger les zones sensibles	⇨	▪ *Les ZNIEFF sont protégées par leur classement en zone naturelle* ▪ *Les bois sont préservés au titre des espaces boisés classés* ▪ *La coupure verte entre le bourg et le hameau est préservée de l'urbanisation par son classement en zone agricole* ▪ *Préservation des mares par leur classement au titre de la loi paysage*

Préservation des espaces naturels

Bien qu'aucun cours d'eau ne soit présent sur le territoire communal, des zones humides, voire inondables en saison automnale sont recensées à Bois Jérôme Saint Ouen. Il convient donc de les prendre en compte à l'occasion de l'élaboration du document d'urbanisme afin de ne pas accentuer les risques d'inondation.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC		Objectifs du PADD		MOYENS MIS EN OEUVRE
▪ Une absence de cours d'eau mais quelques zones humides	⇨	▪ Protéger les constructions actuelles ou futures des risques d'inondation	⇨	▪ *L'orientation d'aménagement du « Plan à Madame » protège le secteur des risques de ruissellements par la création d'une noue paysagère*

6 – Le choix des aménagements retenus

Préservation des espaces et de l'activité agricoles

L'agriculture demeure la première ressource économique de la commune. Il s'agit aujourd'hui de préserver les sièges en activité et permettre leur développement tout en gardant une cohérence avec l'extension des surfaces à urbaniser.

Le hameau de la Chapelle Saint Ouen rassemble toutes les exploitations encore en activité de la commune. Afin de préserver sa vocation agricole, l'extension de ce hameau sera très limitée.

Les espaces agricoles valorisent l'identité rurale de la commune. Composés exclusivement de vastes champs ouverts, les espaces agricoles sont vulnérables face aux dégradations naturelles.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC		Objectifs du PADD		MOYENS MIS EN OEUVRE
▪ Une activité agricole dans le hameau de la Chapelle	⇨	▪ Protéger les espaces et l'activité agricoles	⇨	▪ *Les espaces agricoles sont protégés par leur classement en zone agricole (A)* ▪ *Le hameau de la Chapelle où se concentre l'activité agricole, est préservé d'une urbanisation nouvelle*

Gestion des risques majeurs

Des cavités souterraines ont été répertoriées sur le territoire communal. Bien qu'éloignées des zones urbanisées, leur prise en compte est nécessaire.

De plus, la commune est située à proximité d'un site industriel classé SEVESO « seuil 2 », à ce titre, l'urbanisation doit être maîtrisée à l'intérieur des périmètres de protection identifiés.

Il s'agit donc de gérer au mieux les risques majeurs identifiés sur Bois Jérôme Saint Ouen.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC		Objectifs du PADD		MOYENS MIS EN OEUVRE
▪ Présence de risques majeurs sur la commune	⇨	▪ Préserver les constructions faces aux risques identifiés	⇨	▪ *Les cavités souterraines et leurs périmètres de protection sont identifiés au plan de zonage et prises en compte dans le règlement écrit* ▪ *Des toitures aux pentes plus faibles sont autorisées dans le règlement écrit, si nécessitées par le besoin de résister à une certaine pression en cas d'explosion*

4. La définition du zonage

Le zonage et le règlement constituent la traduction du projet urbain de la commune, défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La définition du zonage répond aux objectifs de la commune de concentrer l'extension de l'urbanisation dans le bourg de Bois Jérôme.

Le choix et la destination des zones ont été déterminés de façon à assurer un développement harmonieux du centre favorisant la mixité entre habitat et activités, tout en préservant un cadre de vie agréable.

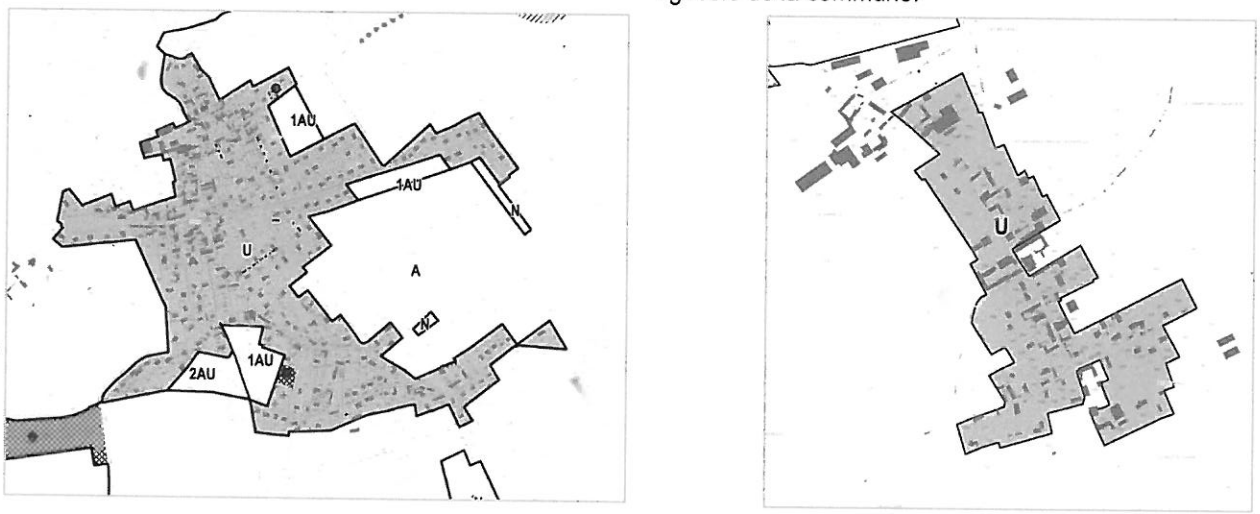
Parallèlement, dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles, le reste du territoire communal est soumis à une urbanisation limitée.

Les zones urbaines

Les zones urbaines définissent les espaces urbanisés. Compte tenu de la configuration de la commune, une zone urbaine a été déterminée à Bois Jérôme Saint Ouen. La zone U définit les principaux espaces urbanisés de la commune, soit le bourg et hameau de la Chapelle Saint Ouen, de densité faible à moyenne, dans lesquels habitat et services de proximité doivent pouvoir s'implanter.

La zone U caractérise :

- **Le Bourg de Bois Jérôme** qui regroupe le plus grand nombre de foyers. Il s'est implanté au croisement entre la Route de Vernon et la rue de l'Abbé Seyer. D'une densité moyenne, il regroupe les équipements et services de la commune (école, terrain de sport, mairie...). Le tissu urbain, qui s'est développé le long des axes de circulation, mêle habitat ancien et habitat récent. Ce secteur est amené à être densifié afin d'étoffer le cœur de bourg.
- **Le Hameau de la Chapelle Saint Ouen,** au sud du territoire, qui regroupe quelques foyers et où s'est implantée l'activité agricole de la commune.



2 zones U : Le Bourg de Bois Jérôme et le hameau de la Chapelle Saint Ouen

6 – Le choix des aménagements retenus

Transcription réglementaire

L'objectif pour cette zone est de :

- Conserver son caractère traditionnel au bourg.
- Assurer un développement harmonieux du territoire communal en préservant sa morphologie générale.

Dans une recherche de dynamique et d'attractivité du centre bourg, les articles 1 et 2 du règlement autorisent toutes les destinations des constructions, à l'exception des activités et occupations du sol générant des nuisances pour l'habitat. Ainsi, la réhabilitation du patrimoine existant et la réalisation de quelques nouvelles constructions dans le respect des formes urbaines existantes sont autorisées.

Des règles sont imposées afin de préserver au mieux la morphologie urbaine existante, notamment :

- la hauteur limitée à R + Combles qui permet d'unifier les constructions,
- l'alignement des constructions sur voie publique à respecter si cela est la règle dans le secteur,
- les matériaux et couleurs des façades doivent être choisis en harmonie avec les constructions traditionnelles environnantes.

Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine et/ou de recherche de performance énergétique ou de qualité environnementale (toiture solaire, toiture végétale...) dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

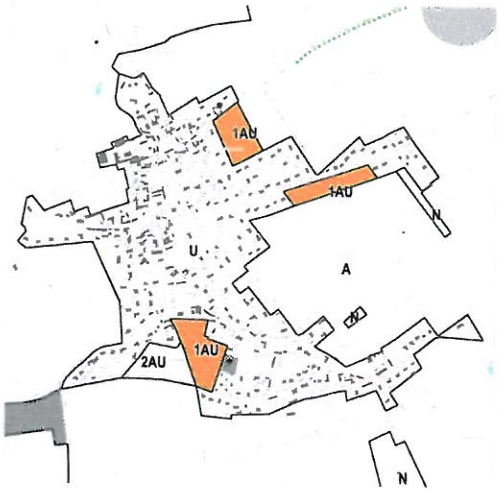
Les zones à urbaniser

La définition des surfaces à urbaniser correspond à un objectif de construction d'environ 30 logements en complément des quelques possibilités offertes en zones U.

Leur localisation vise un développement cohérent du Bourg et du hameau de la Chapelle Saint Ouen, seuls espaces urbanisés de la commune, évitant ainsi le mitage du territoire.

Les zones 1AU caractérisent des terrains urbanisables à partir du moment où leur aménagement et leur desserte par les réseaux sont assurés. Les constructions individuelles y sont autorisées. D'une superficie totale de 3,8 hectares, elles correspondent à des parcelles situées dans le bourg dans le but de densifier ce secteur qui compte déjà la majorité des foyers et les équipements et services de la commune et d'assurer une continuité du bâti.

L'implantation des zones 1AU, dans le prolongement des espaces déjà urbanisés du bourg, permet par ailleurs de préserver l'activité agricole puisque la majorité des exploitations est implantée dans le hameau de la Chapelle Saint Ouen.

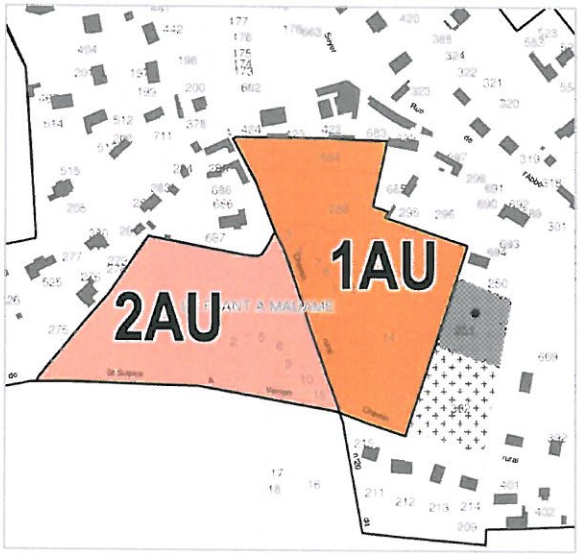


Les zones d'urbanisation future (1AU) viennent étoffer le Bourg

6 – Le choix des aménagements retenus

Une réserve foncière supplémentaire a été définie sous la dénomination **2AU**. Cette zone aménageable à long terme ne pourra être urbanisées qu'après modification du PLU. Sa localisation répond aux mêmes critères que les zones 1AU. Elle constitue leur prolongement direct en créant un second secteur constructible et en étoffant les secteurs urbanisables.

Sa surface est de 1,4 hectares.



Une zone 2AU dans le bourg

Transcription réglementaire

L'objectif pour ces zones est de :

- Prévoir un développement maîtrisé et harmonieux de l'urbanisation Elles contribuent à renforcer le noyau urbain du bourg. Cette localisation répond à plusieurs objectifs : d'une part recentrer le bâti en continuité de zones déjà urbanisées mais également de ne pas entraver l'activité agricole des exploitations présentes sur le territoire.

Tout comme la zone U, les articles 1 et 2 du règlement autorisent toutes les destinations des constructions, à l'exception des activités et occupations du sol les plus nuisantes à l'habitat. Ainsi, un artisan pourra s'implanter dans ces zones dès lors que son activité est compatible avec l'habitat.

- Préserver la qualité du bâti du centre bourg
- Assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions

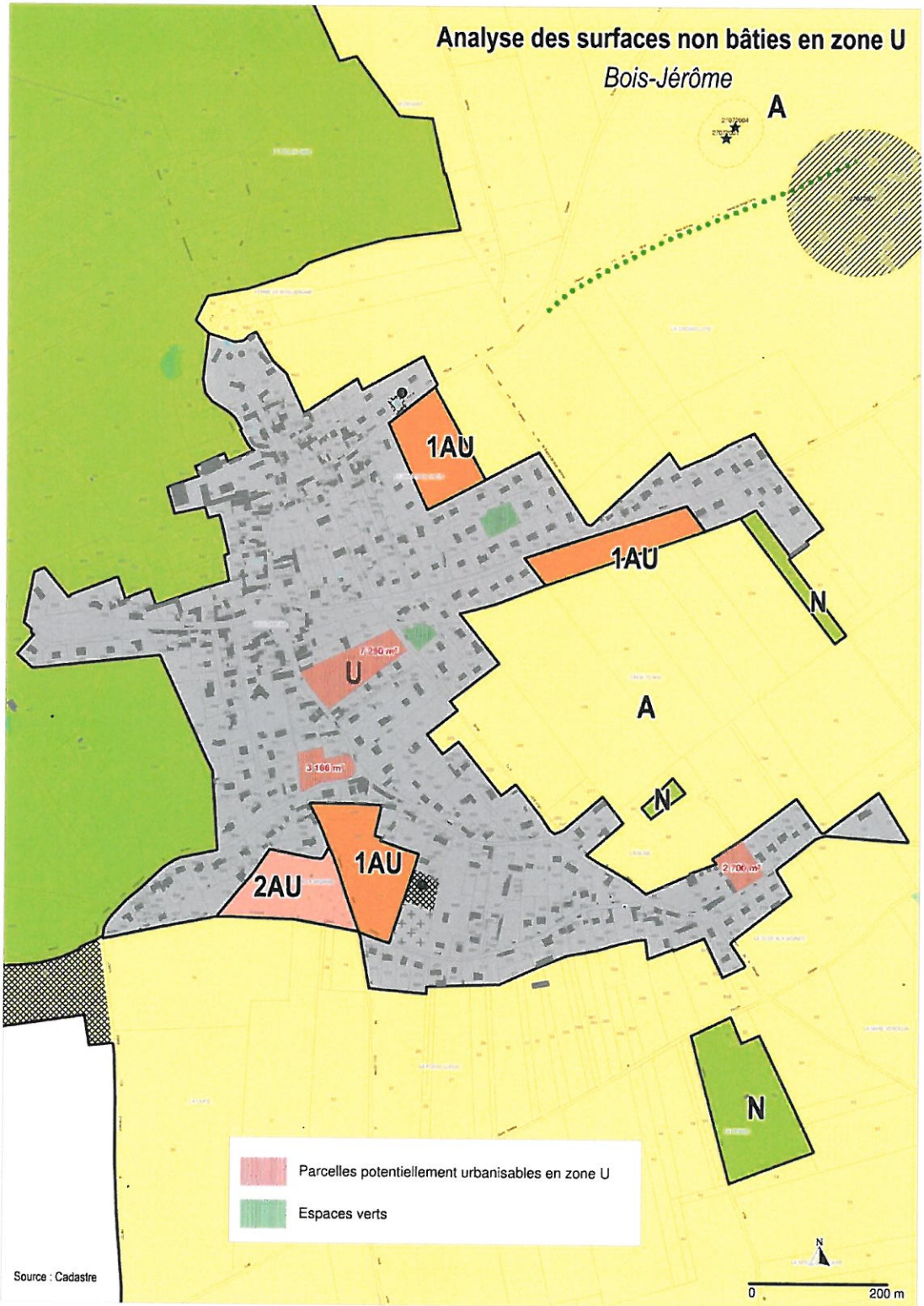
Le règlement impose ainsi :

- Une hauteur limitée R+1+combles qui permet d'unifier les constructions de cette zone avec celles du bourg.
- Des coloris de façades se rapprochant de ceux des constructions traditionnelles.
- Des matériaux de couverture s'apparentant au mieux aux constructions traditionnelles environnantes.

6 – Le choix des aménagements retenus

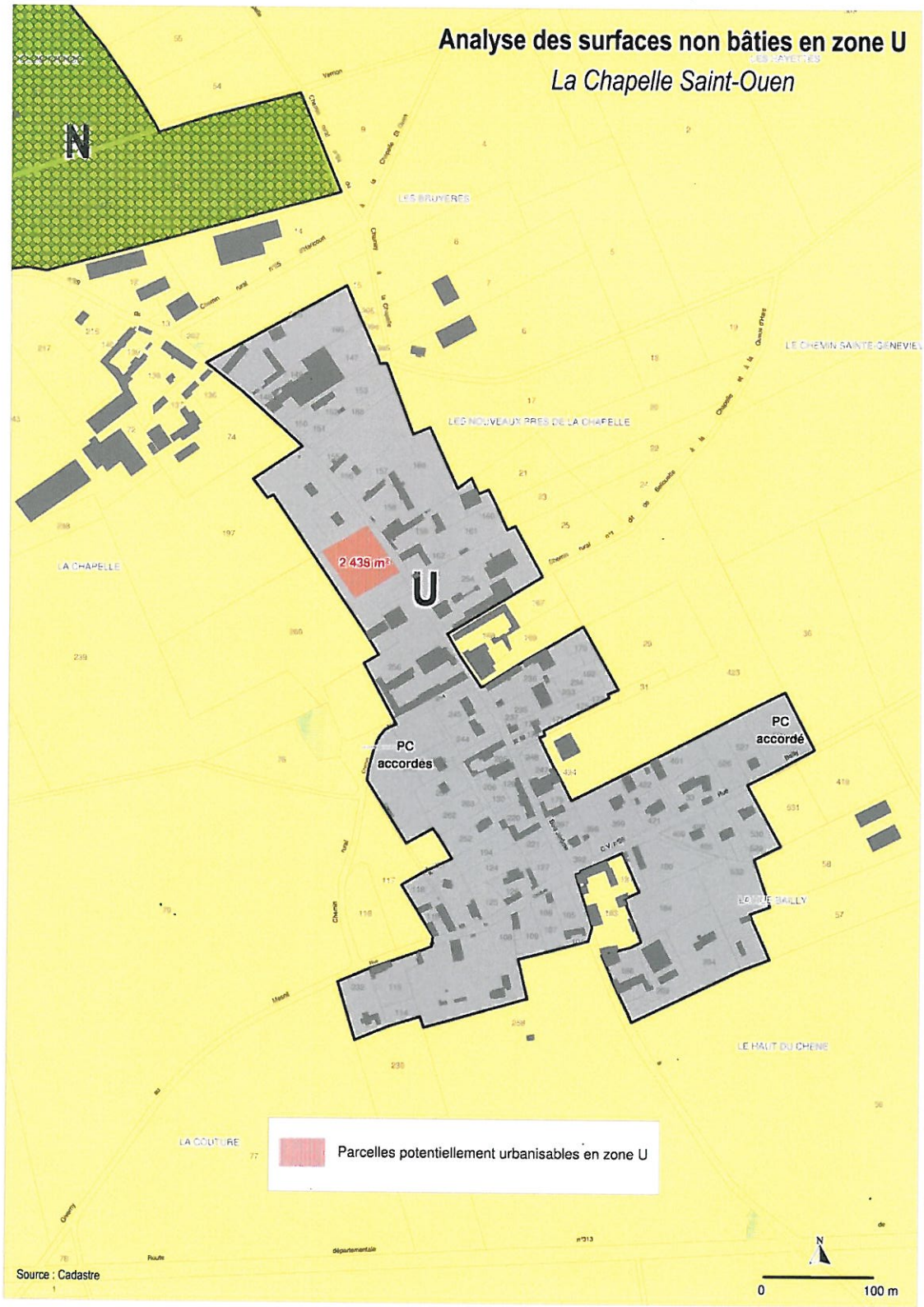
Les possibilités d'urbanisation en zone U

Dans le bourg de Bois Jérôme, quelques parcelles situées en zone urbaine sont potentiellement urbanisables. Au total, elles représentent une surface de 1,3 hectares. Toutefois, la parcelle la plus grande correspond actuellement à un terrain de sport



6 – Le choix des aménagements retenus

Dans le hameau de la Chapelle Saint Ouen, une seule parcelle située en zone urbaine est potentiellement urbanisable, pour une surface de 2 438 m². Certaines parcelles, vierges sur le cadastre, ont déjà un permis des construire accordés et ont donc été intégrées à la zone urbaine.



6 – Le choix des aménagements retenus

Les zones naturelles

Les zones N caractérisent les espaces naturels de la commune et/ou les zones à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages. Seuls y sont autorisés la réhabilitation et le changement de destination des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien traditionnel, l'extension mesurée des constructions existantes et les équipements publics d'intérêt général.

Ces zones naturelles ont été déterminées afin de protéger :

- les espaces boisés, notamment la forêt de Vernon, à l'Ouest et au Nord du Bourg, et les quelques parcelles boisées de la commune,
- la ZNIEFF située au Sud-Est du territoire communal,



Transcription réglementaire

L'objectif pour ces zones vise à Protéger les espaces naturels sensibles tels que les bois et les espaces naturels remarquables.

Ainsi, le règlement met l'accent sur l'inconstructibilité de ces zones : en zone N, seuls sont autorisés les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif, l'aménagement, l'extension et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre. Ces aménagements sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt de la zone naturelle.

6 – Le choix des aménagements retenus

Les zones agricoles

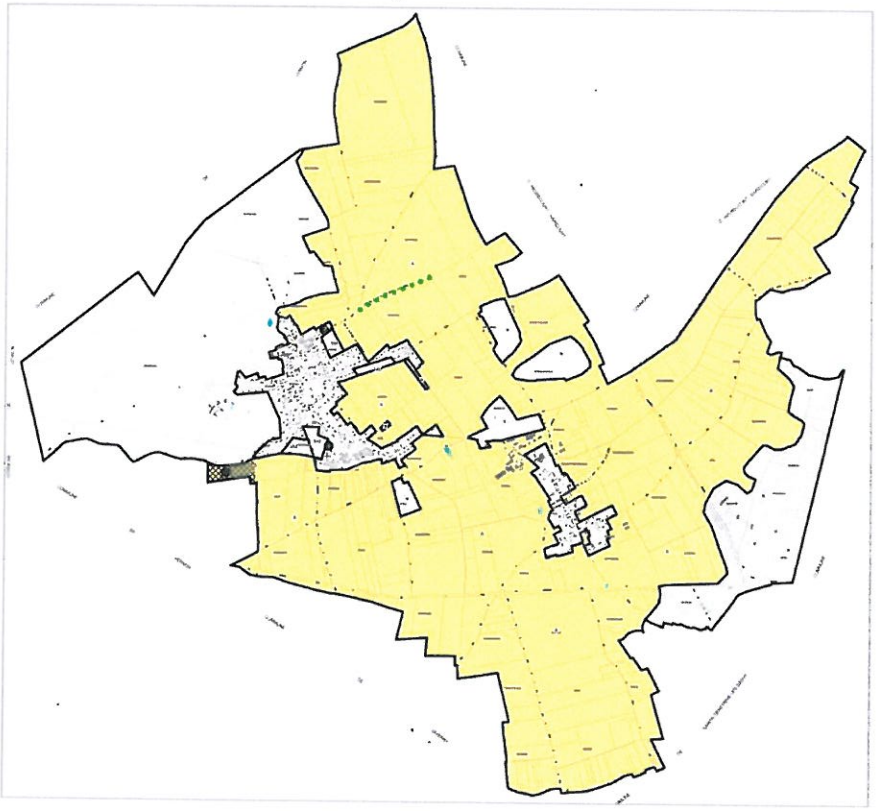
La zone A est l'expression de la prise en compte de l'activité agricole sur la commune. Elle est constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle rassemble les parties du territoire communal aujourd'hui exploitées par l'agriculture soit la plus grande partie de ce territoire.

Elle a pour vocation de maintenir et permettre le développement des exploitations en empêchant toute urbanisation qui ne serait pas liée à l'activité agricole.

Au total la zone couvre 720,4 hectares.

Elle a pour vocation de maintenir et permettre le développement des exploitations en empêchant toute urbanisation qui ne serait pas liée à l'activité agricole.



Transcription réglementaire

L'objectif pour cette zone est de :

- Préserver le potentiel agronomique du territoire qui représente 91 % de la superficie de la commune soit 493 hectares,
- D'assurer l'insertion dans le paysage des bâtiments agricoles autorisés.

La constructibilité extrêmement limitée interdit toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif si ces derniers ne remettent pas en cause la vocation de la zone.

6 – Le choix des aménagements retenus

Les bois de la commune et la forêt de Vernon ont été classées en **espaces boisés classés** pour leur rôle paysager, leur action sur le maintien des sols et le ruissellement des eaux.

Les haies à créer et à préserver au titre de la loi paysage sont identifiées sur le règlement graphique.

Plusieurs **emplacements réservés** ont été indiqués sur le document graphique avec pour objectif, la création d'une station d'épuration, l'extension du cimetière et l'entretien d'une mare.

Récapitulatif des zones

ZONE U	U	56,4 ha	**56,4 ha**
ZONE AU	1AU	3,6 ha	**5,0 ha**
	2AU	1,4 ha	
ZONE N	N	276,1 ha	**276,1 ha**
ZONE A	A	720,4 ha	**720,4 ha**
TOTAL		1057,9 ha	**1057,9 ha**

7 – Les incidences du PLU sur l'environnement

1. Incidences du PLU

1.1 Sur les sites naturels

La préservation des espaces naturels et agricoles constitue un des axes du projet de la municipalité. En veillant à une gestion économe des sols par une concentration de l'urbanisation autour du bourg, le milieu naturel reste préservé d'une urbanisation éparse sur le territoire communal.

La définition des nouvelles zones d'urbanisation a dans ce sens pris notamment en compte la localisation des sièges d'exploitation afin de ne pas nuire à leur activité et leur développement. Ainsi, 67,9 % du territoire communal est classé en zone agricole et 26,1 % en zone naturelle.

La protection de toute la partie Nord-Ouest du territoire communal, occupée par des espaces boisés, et de la ZNIEFF, au Sud-Est de la commune, dans le cadre d'un classement en zone N, contribue à la conservation du paysage.

Parallèlement, au sein de ces zones naturelles, des bois ont été classés en Espaces Boisés Classés pour leur rôle paysager et leur influence sur le maintien des sols et la régularisation des ruissellements.

Les transformations du paysage consécutives à la mise en place du PLU se révèleront essentiellement au niveau du bourg par l'urbanisation de parcelles actuellement en culture.

Pour ces raisons, ces zones devront faire l'objet d'aménagements paysagers précisés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les orientations d'aménagement et le règlement. Ceux-ci seront importants en limite de zone et en entrée de bourg, afin de conserver un caractère paysager harmonieux.

1.2 Sur les paysages bâtis

Dans la même optique qu'un traitement paysager favorisant l'intégration des nouvelles constructions, l'aspect architectural devra faire l'objet d'une attention particulière. La concentration des nouvelles zones à urbaniser dans le bourg intensifie l'impact visuel des bâtiments qui devront par leurs teintes et leur forme s'intégrer dans le paysage bâti environnant.

Il est néanmoins à noter que si la recherche d'une harmonie architecturale demeure un principe de base, une certaine liberté est laissée au constructeur notamment en terme d'architecture contemporaine afin d'éviter une uniformisation du paysage bâti.

La recherche d'un développement harmonieux se traduit également dans le choix des zones à urbaniser. L'essentiel de la nouvelle urbanisation participera à terme à étoffer le bourg, créant ainsi une continuité urbaine. Il est également recherché une densification du tissu existant, en évitant une urbanisation linéaire.

Le PLU s'attache également à préserver et valoriser le bâti traditionnel de qualité par la protection de ces constructions au titre de la loi Paysage.

7 – Les incidences du PLU sur l'environnement

1.3 Sur les ressources en eau et les risques naturels

Conformément aux principes de développement durable, le PLU s'attache à la préservation des ressources en eau de la commune.

Le PLU prend en compte les contraintes liées à la gestion des eaux usées. Le schéma d'assainissement réalisé en 1997, au vu de la configuration de l'habitat sur le territoire communal, préconise un assainissement collectif pour l'ensemble des constructions du bourg et du hameau.

Les secteurs d'urbanisation future privilégient les zones en continuité du bâti existant qui pourront ainsi bénéficier d'un raccordement au futur réseau collectif.

Par ailleurs, les mares, éléments constitutifs du paysage communal sont protégées au titre de l'article L 123-1-7.

Enfin, aucune nouvelle construction n'est permise sur les terrains humides et à hydromorphie marquée.

1.4 Incidences en termes de nuisances

La concentration des nouvelles zones d'urbanisation autour du bourg va se traduire par une augmentation du trafic dans ce secteur. Dans ce contexte, les principes de gestion et de sécurisation des déplacements énoncés dans le projet d'Aménagement et de Développement Durable visent notamment à la sécurisation du virage à la sortie du bourg (rue de l'Abbé Seyer).

Par ailleurs, la mixité des fonctions et des diverses utilisations du sol peut engendrer certaines nuisances en terme de bruit, de flux, d'odeurs.

Les abords des exploitations agricoles sont donc préservés de toute nouvelle urbanisation.

2. Les moyens mis en œuvre pour la protection de l'environnement et sa mise en valeur

2.1 Une urbanisation privilégiant un seul secteur

- Gestion équilibrée de l'espace reposant sur une urbanisation concentrée autour du Bourg, préservant ainsi les secteurs naturels et agricoles de la commune.
- Préservation des espaces agricoles par la définition de zones spécifiques dans lesquels seul est possible le développement des exploitations agricoles.

2.2 La protection et la mise en valeur des sites naturels

- Protection des espaces naturels sensibles par un classement en zone naturelle
- Identification d'espaces boisés classés de qualité paysagère.
- Intégration paysagère des nouvelles zones à urbaniser

8 – La comptabilité du PLU avec les dispositions supracommunales

1. Le respect des principes de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme dans le PLU

Les objectifs suivants répondent aux critères formulés à l'article L.121-1 qui définissent le contenu d'un Plan Local d'Urbanisme : les termes de cet article reprennent les objectifs généraux des différents textes de loi, documents intercommunaux, qui s'imposent aux documents d'urbanisme communaux :

1. **L'équilibre entre le renouvellement urbain,** un développement urbain maîtrisé, d'une part, **et la protection des espaces naturels et des paysages**, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable ;
2. **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux ;
3. **Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux,** la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

1.1 Équilibre entre le développement de l'urbanisation et la préservation des espaces naturels et agricoles

L'urbanisation communale est répartie sur deux secteurs distincts : le bourg de Bois Jérôme et le hameau de la Chapelle Saint Ouen. Aucune urbanisation diffuse n'est donc présente sur le territoire.

Les zones d'urbanisation future viendront s'implanter en continuité des espaces déjà bâtis du bourg, respectant ainsi la morphologie urbaine de la commune. De plus, une coupure verte est conservée entre les deux entités urbaines.

L'activité agricole, exclusivement présente dans le hameau de la Chapelle Saint Ouen, et les espaces dédiés à cette activité sont protégés par leur classement en zone A, exempte de nouvelles constructions non liées à cette activité.

Parallèlement les paysages naturels remarquables de la commune (forêt, bois, taillis et ZNIEFF) sont préservés par un classement en zone naturelle.

Si l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser vient changer la vocation de certains espaces agricoles pour répondre aux besoins en logements, celle-ci reste cependant limitée avec de nouvelles zones d'urbanisation représentant 3,6 hectares.

8 – La comptabilité du PLU avec les dispositions supracommunales

1.2 Mixité urbaine et sociale

Le PLU assure une diversité des fonctions urbaines dans le bourg : habitat, activités, équipements, loisirs. Le règlement autorise en effet l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat au sein des zones urbaines.

Il prévoit une capacité de construction suffisante pour répondre aux besoins de la commune pour les 10 ans à venir, compte tenu de pression foncière, de la croissance démographique récente et d'une certaine volonté de maitrise. La réponse apportée est donc à la mesure de la commune et tient compte de la capacité des réseaux et des équipements publics.

1.3 Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains

Le PLU prend en compte **la maîtrise des besoins en déplacements** et de la circulation automobile par le rapprochement entre les zones d'habitat futures et les équipements présents et à venir ; et par la mise en œuvre de circulations douces entre le hameau de la Chapelle Saint Ouen et le Bourg où se situent les équipements communaux.

Il s'attache également à **préserver la qualité des paysages** en protégeant les espaces boisés et les espaces naturels sensibles de la commune. Les orientations d'aménagement prévoient par ailleurs la création de linéaires de haies en limite des zones AU afin d'intégrer au mieux les nouvelles constructions.

Concernant la **préservation des ressources en eau**, la commune de Bois Jérôme Saint Ouen prévoit, conformément au schéma d'assainissement, la réalisation d'une station d'épuration et le raccordement de l'ensemble des constructions au futur réseau d'assainissement collectif. A ce titre un emplacement réservé est prévu pour la réalisation de la station et des études complémentaires sont actuellement en cours. De plus, le règlement du PLU prévoit des mesures permettant d'économiser l'eau en autorisant les procédé de récupération des eaux pluviales à la parcelle pour un usage ne nécessitant pas d'eau potable.

La protection du patrimoine bâti est assurée par la protection des bâtiments les plus représentatifs de l'architecture locale au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Les mares, éléments constitutifs du paysage communal, sont également identifiées et protégée au titre de la Loi Paysage.

La commune est concernée par la **présence de cavités souterraines**. Le PLU prend en compte ce **risque** éloignant les secteurs constructibles des périmètres de protection des cavités. Elles sont ainsi représentées dans le règlement graphique.

Parallèlement, Bois Jérôme se situe dans le périmètre de protection d'un établissement classé SEVESO. **Un Plan de Prévention des Risques Technologiques** est actuellement en cours de réalisation. La commune est concernée par une zone d'aléa faible qui ne remet pas en cause l'extension de l'urbanisation.

8 – La comptabilité du PLU avec les dispositions supracommunales

2. La compatibilité du PLU avec le Schéma de COhérence Territoriale du Pays du Vexin Normand

Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme, outil réglementaire offert par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 pour concevoir, mettre en œuvre et assurer le suivi d'une planification intercommunale plus cohérente, plus durable et plus solidaire.

Le ScoT présente à l'échelle intercommunale les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire, assises sur une stratégie de développement. Il constitue le cadre de référence pour les différentes politiques menées sur un territoire sur les thèmes de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation de l'espace d'une manière générale.

Il assure la cohérence de ces politiques ainsi que celle des documents d'urbanisme élaborés à l'échelle des communes comme les plans locaux d'urbanisme (PLU), les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ou à l'échelle des groupements de communes comme le Programme local de l'Habitat (PLH), le plan de déplacements urbains (PDU), les schémas de développement commercial.

Tous ces documents spécifiques doivent être compatibles avec le SCoT.

Un SCoT comprend trois documents principaux :

- **Un rapport de présentation** qui présente un diagnostic de l'environnement et des besoins de développement. C'est le diagnostic partagé du territoire.
- **Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** qui présente le projet porté par les collectivités pour l'aménagement et la protection de l'environnement de leur territoire. Il s'agit d'un document de présentation « politique » qui exprime les objectifs stratégiques retenus. C'est le projet débattu du territoire.
- **Un document d'orientation** qui précise les orientations d'aménagement permettant de mettre en œuvre le projet défini dans le PADD. Ces orientations concernent les grands équilibres entre urbanisation et espaces naturels et agricoles, le logement, notamment social, les implantations commerciales, les déplacements et l'environnement... l'organisation de l'espace d'une manière générale.

Le DOG est la traduction réglementaire du projet et des orientations du SCoT.

8 – La comptabilité du PLU avec les dispositions supracommunales

Le diagnostic et le PADD ont été réalisés, et le Document d'Orientations Générales (DOG) qui contient les prescriptions d'urbanisme opposables et s'impose aux documents d'urbanisme a été élaboré.

Le SCoT du Pays du Vexin Normand a été approuvé par délibération du Conseil Syndical le du 28 février 2008.

2.1 Les orientations du SCoT du Pays du Vexin

Les orientations du DOG du SCOT du Pays du Vexin s'articulent autour de 7 grands thèmes :

- L'organisation de l'espace,
- La protection de l'environnement,
- Les grands équilibres entre espaces urbains et espaces naturels,
- L'équilibre social de l'habitat,
- Les déplacements,
- L'activité économique,
- La prévention des risques et nuisances.

Le PLU de la commune de Bois Jérôme Saint Ouen prend en compte les orientations du SCoT. A ce titre il met en avant les principes suivants :

- Le développement modéré de l'urbanisation dans la continuité du bâti existant,
- La sécurisation et l'aménagement des voies considérées comme dangereuses,
- La protection des espaces boisés et des espaces naturels sensibles,
- La protection de l'activité et des terres agricoles,
- La préservation du patrimoine bâti,
- L'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain et naturel,
- L'ouverture à l'urbanisation de secteurs raccordables aux réseaux,
- La prise en compte des risques et nuisances.