

Plan Local Urbanisme



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

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



Le Maire,

Christophe COUTURIER

1 - Contenu et portée du PADD

Le Plan Local d'Urbanisme traduit un projet de développement et d'aménagement de la commune. La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000 et la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 ont permis d'introduire au sein du nouveau document d'urbanisme, un élément spécifique à caractère normatif : **le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**.

Selon les termes de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme « comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Le PADD doit être :

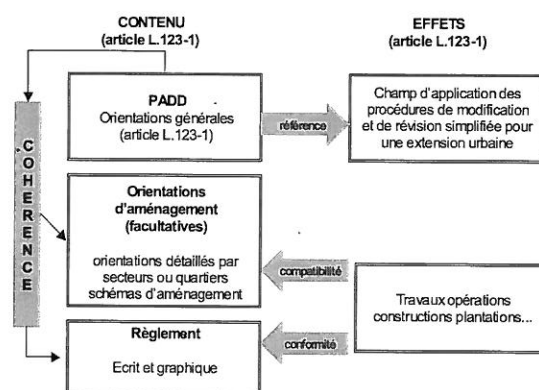
- un document ouvert, outil de dialogue entre les usagers et les responsables publics,
- un guide des évolutions d'aménagement de l'espace et de développement local,
- un outil permettant une vision stratégique, globale et cohérente du territoire communal.

C'est avant tout à la commune, représentée par l'équipe municipale de dresser les grandes lignes de son projet communal. Le PADD exprime donc le projet des élus, en concertation avec la population, en matière d'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage.

L'objectif est de mieux maîtriser l'urbanisation tout en respectant l'environnement, afin de ne pas épuiser les ressources pour les générations futures.

Selon l'article R. 123-3, le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale ainsi que de l'environnement.

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



1 - Contenu et portée du PADD

Enfin, la présentation des orientations du PADD doit être l'occasion de débattre au sein de la commune sur le projet de territoire en expliquant clairement les axes fondamentaux de l'aménagement et du développement de la commune pour les années à venir. Un débat en conseil municipal et une réunion publique durant cette phase du PLU participent donc à l'effort « d'aménager la commune proche du citoyen ».

Au préalable, il demeure nécessaire de rappeler que le PLU doit respecter les orientations définies par les documents supracommunaux. 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 PLU doit être compatible avec les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) couvrant la commune, s'il existe.

Le PLU 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 Normands dont la charte de développement du territoire a été validée le 7 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 défini quatre orientations majeures :

- Mise en réseau des acteurs du Pays
- Attractivité renforcée du territoire
- Emergence de services adaptés aux entreprises, aux habitants et aux nouveaux migrants
- Développement durable du territoire

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

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

- Développement économique
- Aménagement de l'espace
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Politique du logement et cadre de vie
- Voirie
- Construction, entretien et fonctionnement des équipements

1 - Contenu et portée du PADD

Le Plan Local d'Urbanisme de Bois Jérôme Saint Ouen exprime le projet de la commune en terme de développement durable.

Le Projet d'Aménagement et de développement Durable (P.A.D.D) constitue l'expression des objectifs à réaliser en matière d'aménagement et de valorisation du territoire communal, au cours des quinze prochaines années.

La première phase du PLU que représente le diagnostic, a permis de formuler les principaux enjeux. Dans le cadre de la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ils s'élaborent autour de trois grands axes fixant les grandes orientations générales au niveau du territoire communal.

Les principes fédérateurs du développement durable à Bois Jérôme Saint Ouen s'inscrivent dans une approche globale des trois grandes sphères que sont l'économique, le social et l'environnemental.

AXE 1 - Un développement démographique maîtrisé

- Absorber la dynamique démographique tout en préservant le caractère rural de la commune
- Adapter les équipements à l'arrivée d'une nouvelle population
- Mettre en place un réseau d'assainissement collectif, conformément au schéma d'assainissement

AXE 2 - Un cadre de vie préservé

- Poursuivre l'amélioration du cadre de vie et la valorisation de l'image de la commune
- Mettre en valeur et protéger le patrimoine bâti de Bois Jérôme Saint Ouen
- Assurer l'intégration paysagère des zones d'urbanisation future
- Sécuriser et organiser les déplacements
- Développer l'activité touristique

AXE 3 - Un environnement naturel préservé et valorisé

- Préservation des espaces naturels
- Préservation des sols et gestion des zones sensibles
- Préservation de l'activité et des espaces agricoles
- Gestion des risques majeurs

Axe 1 – Un développement démographique maîtrisé

AXE 1 Un développement démographique maîtrisé

1 – 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 les hypothèses de développement, 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.

Néanmoins, Bois Jérôme Saint Ouen souhaite conserver son caractère rural. Son 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...).

- Créer une nouvelle offre foncière de 30 logements sur 10 ans.
- Définir de nouveaux secteurs voués à l'habitat, dans le cadre d'un aménagement cohérent.
- Maintenir une offre de logements diversifiée afin d'offrir à chaque habitant de Bois Jérôme Saint Ouen les possibilités de se loger selon ses goûts et ses moyens.

2 – 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.

- Adapter les équipements au développement de la commune, notamment à travers la création d'une nouvelle salle polyvalente d'une capacité supérieure.
- Assurer un équilibre et une spatialisation cohérente entre les différentes activités de la commune et les secteurs d'habitat.

Axe 1 – Un développement démographique maîtrisé

3- 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.

Le réseau d'assainissement de la commune serait relié à la station d'épuration de Vernon.

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.

- Mettre aux normes le réseau individuel d'assainissement afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs voués à l'habitat.
- Mener une réflexion sur la mise en œuvre d'un réseau d'assainissement collectif dans le bourg et le hameau de la Chapelle Saint Ouen.

Axe 2 – Un cadre de vie préservé

AXE 2 Un cadre de vie préservé

1 – 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.

- Mettre en œuvre l'aménagement du bourg où sont concentrés les principaux services et équipements de la commune :
 - requalification des espaces publics
 - création de cheminements piétonniers entre le bourg et le hameau
 - valorisation des entrées de village

2 – 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.

De plus, l'élaboration du PLU peut être pour la commune l'occasion de définir un périmètre de protection plus cohérent autour du monument funéraire Pierre Seyer, inscrit au titre des monuments historiques.

- Préserver et valoriser le patrimoine bâti de la commune par son sa protection au titre de la loi paysage.
- Mener une réflexion sur la définition d'un périmètre de protection cohérent autour du monument funéraire Pierre Seyer.

3 – 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.

- Mettre en œuvre un réseau de haies en bordure des zones d'urbanisation future afin de les intégrer au mieux au paysage naturel environnant.

Axe 2 – Un cadre de vie préservé

4 – 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.

- Sécuriser l'accès aux principales voies de circulation.
- Limiter les nouvelles constructions avec un accès sur les grands axes de circulations.
- Réfléchir à la création d'une offre de stationnement à proximité des équipements actuels et futurs.
- Développer les modes de déplacements doux (vélos, piétons) notamment entre le bourg et le hameau.
- Sécuriser les passages à faible visibilité, notamment les virages dans le secteur de l'église.

5 – 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.

- Développer l'activité touristique dans le cadre de l'intercommunalité et du Pays du Vexin :
 - Appuyer la création d'hébergements touristiques sur le territoire communal.
 - Promouvoir et assurer la pérennité des événements culturels et récréatifs déjà en place.
- Valoriser les itinéraires de randonnée permettant de découvrir le patrimoine paysager et bâti de la commune

Axe 3 – Un environnement naturel préservé et valorisé

AXE 3 Un environnement naturel préservé et valorisé

1 – Préservation des espaces naturels

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.

La Côte Saint-Michel et le Vallon du Mesnil Milon protégée au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) doit être incluse 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.

- Identifier les haies et les espaces boisés à protéger au regard de leur rôle protecteur des sols et de leur intérêt paysager.
- Protéger des espaces naturels identifiés par la délimitation d'une zone N dans le règlement du P.L.U.
- Conserver une coupure verte entre le Bourg et le hameau.

2 - Préservation des sols et gestion des zones sensibles

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.

- Eloigner les constructions nouvelles des zones identifiées comme potentiellement inondables par ruissellement des eaux de surface :
 - Le Nord du bourg, au lieu-dit « la ferme de Bois Jérôme »
 - Le Clos aux Moines, entre le bourg et le hameau
 - L'est du Bourg, au lieu-dit « Singe Terre »
- Prendre en compte ces zones sensibles par leur classement en zones naturelles indicées comme humides.

Axe 3 – Un environnement naturel préservé et valorisé

3 – 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.

- Protéger les espaces agricoles de la plaine par la définition d'une zone A dans le règlement du P.L.U.
- Préserver et permettre le développement de l'activité agricole en évitant l'urbanisation à proximité des exploitations en activité.

4 – 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.

- Gérer au mieux les risques majeurs identifiés sur Bois Jérôme Saint Ouen :
 - Maîtriser l'urbanisation dans les périmètres de protection SEVESO.
 - Prendre en compte les cavités souterraines présentes sur le territoire communal en évitant l'urbanisation dans ces secteurs.

Orientations générales

