



Commune de Bois-Jérôme Saint Ouen

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Concertation – juin 2024

Etude de la capacité de densification et de mutation du tissu urbain

3

1. Contexte réglementaire
2. Caractéristiques urbaines de la commune
3. Consommation d'espace
4. Diagnostic du potentiel de densification et de mutation du tissu urbain

1. Contexte réglementaire

Contexte réglementaire :

La loi ALUR (24 mars 2014 Loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové) renforce certaines dispositions réglementaires relatives à la lutte contre l'étalement urbain et favorables à la densification.

L'optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine. Pour ouvrir à l'urbanisation des zones non équipées, la collectivité doit démontrer que le tissu urbain existant n'offre pas d'autres possibilité pour la construction.

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme impose :

- **l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- **l'exposé des dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces ainsi que **la limitation de la consommation** des espaces naturels agricoles et forestiers.

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (art.192 et décrets d'application) incitent les collectivités à préserver les sols à travers 2 objectifs :

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

Pour les collectivités cette loi se traduit par la réalisation de :

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

Une démarche en trois étapes :

1. Diagnostic du potentiel
2. Mise en forme du projet
3. Mise en œuvre et suivi

2. Caractéristiques urbaines de la commune

Formation et organisation du village

XVIIIème siècle - Carte de Cassini



1830 - Carte d'Etat Major



2. Evolution du tissu urbain : le bourg de Bois Jérôme

1830 - Carte d'Etat Major



Un village rue constitué de fermes et de maisons rurales implantées le long de la rue de l'Abbé Seyer et de la rue de la Noue et impasse du manoir

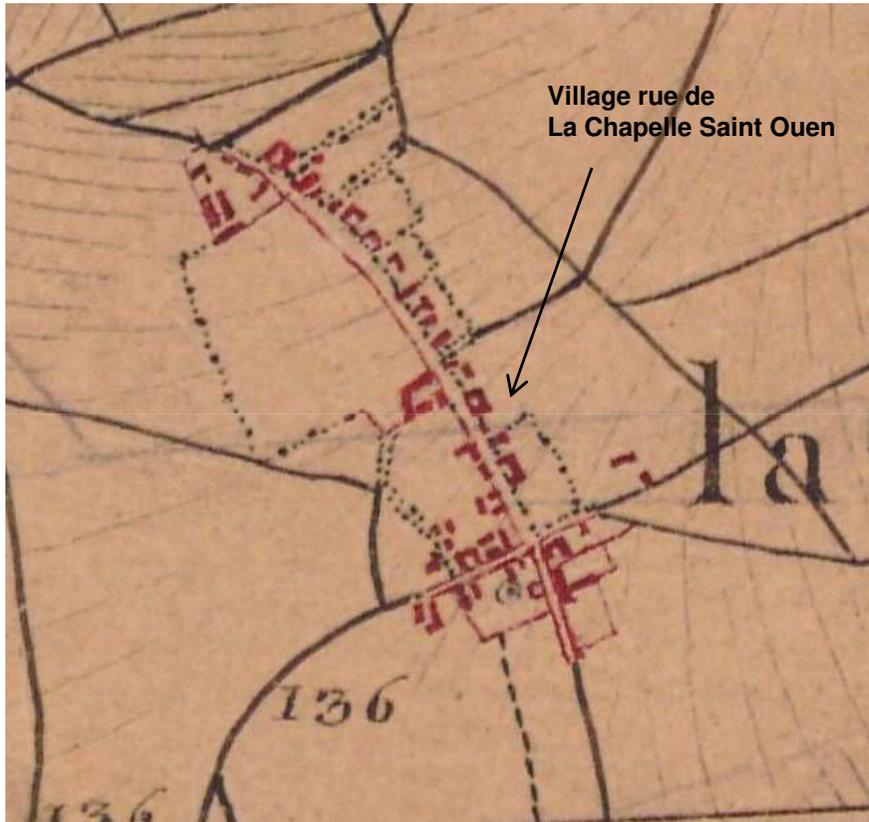
2023 – plan de cadastre



Des extensions pavillonnaires le long des voies d'accès au village et sous forme de lotissements rue du Moulin, ou de pavillonnaire spontané

2. Evolution du tissu urbain : le hameau de la Chapelle Saint Ouen

1830 - Carte d'Etat Major



Un village rue

2023 – plan de cadastre



Nouveaux bâtiments agricoles
Quelques extensions pavillonnaires

2. Caractéristiques urbaines de la commune

Constitution et organisation du village.

La forme urbaine a des conséquences sur l'intérêt stratégique des différents secteurs ainsi que sur le degré de mobilisation d'un terrain.



Le parcellaire



Le bâti

2. Caractéristiques urbaines de la commune

Constitution et organisation du village.

La forme urbaine a des conséquences sur l'intérêt stratégique des différents secteurs ainsi que sur le degré de mobilisation d'un terrain.



Tissu ancien
Parcelles irrégulières
Implantation du bâti à l'alignement sur la voie (mur gouttereau ou pignon)
Alternance de maisons rurales, anciennes fermes et maisons de villégiature
Façade en pierre



Rue de la Noue
Source : *Dessein urbain 2023*



Tissu récent
Lotissement organisé de logements individuels.
Parcelles de taille similaire découpées de manière géométrique.
Les pavillons implantés en milieu de parcelles.
R+ combles Maisons de même époque
architecture variée



Résidence du Moulin
Source : *Google maps 2023*

2. Caractéristiques urbaines de la commune

Constitution et organisation du village.

La forme urbaine a des conséquences sur l'intérêt stratégique des différents secteurs ainsi que sur le degré de mobilisation d'un terrain.



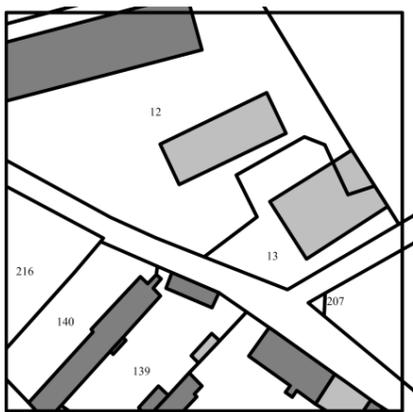
Tissu mixte
Implantation du bâti à l'alignement sur la voie (mur gouttereau ou pignon) et en retrait en milieu de parcelle
Maisons rurales, anciennes fermes et pavillons nouveaux dans les dents creuses.



Rue des Nouveaux prés
Source : Dessein urbain 2023



Rue des Nouveaux prés
Source : Dessein urbain 2023



Tissu d'activités agricoles regroupant du bâti ancien (ferme et grange) implanté à l'alignement et autour de cours et des hangars agricoles récents en milieu de parcelle.



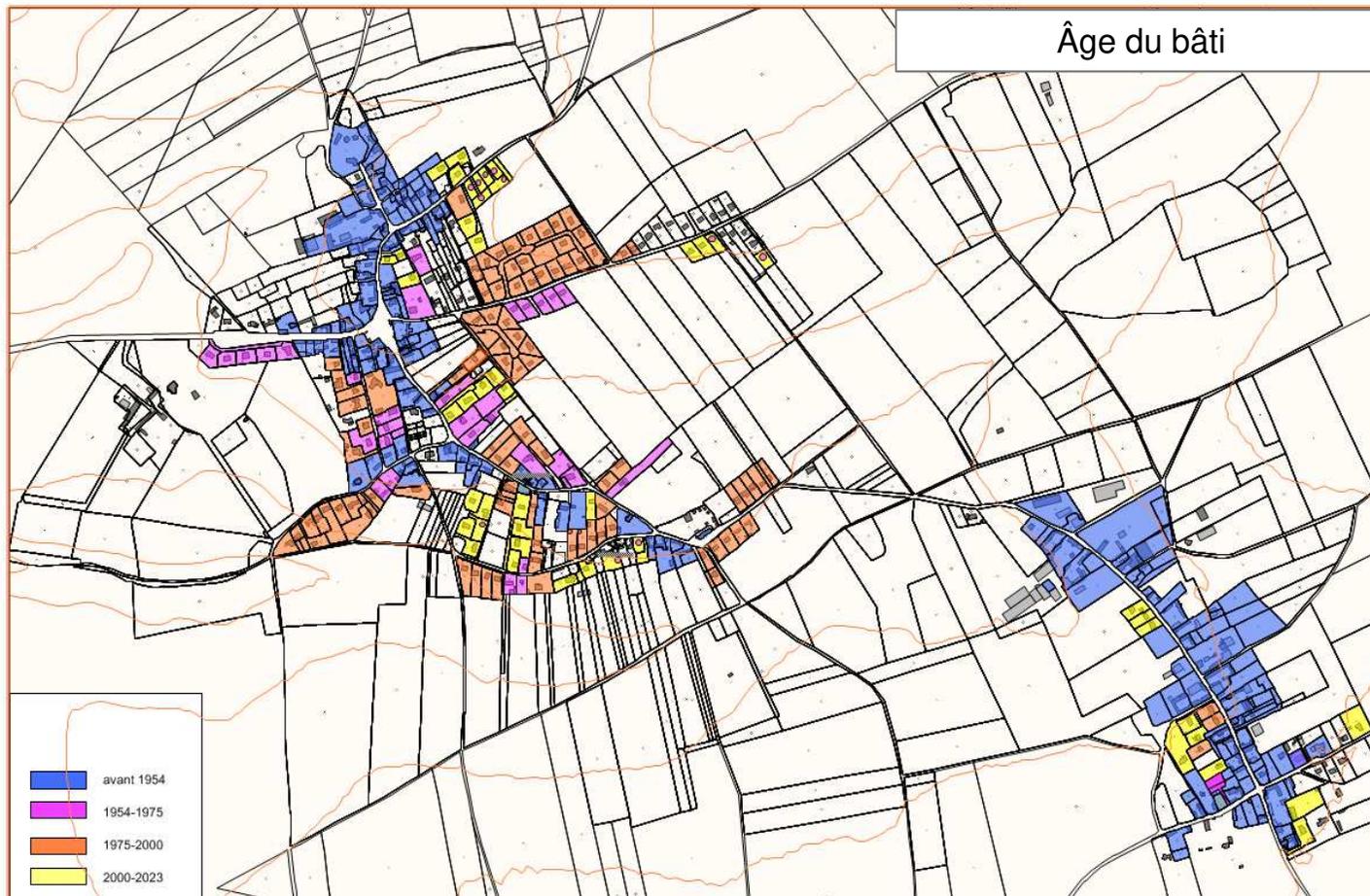
Rue des Nouveaux Prés
Source : Google maps 2023

2. Caractéristiques urbaines de la commune

Constitution et organisation du village.

La forme urbaine a des conséquences sur l'intérêt stratégique des différents secteurs ainsi que sur le degré de mobilisation d'un terrain.

Connaitre les besoins en terme de production de logements ou de renouvellement de la population permettra de mieux cibler les enjeux lors de la phase de mise en forme du projet.



3. Consommation d'espace 2011-2020 et perspective ZAN

Le diagnostic de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers NAF sur la période 2011-2020 permet d'estimer l'objectif pour la période 2021-2030.

• **Le SIG de la Région Normandie** a calculé une consommation foncière d'ENAF 2011-2020 de **3,2 ha**.

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

Consommation ENAF année par année (2011 - 2020)

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

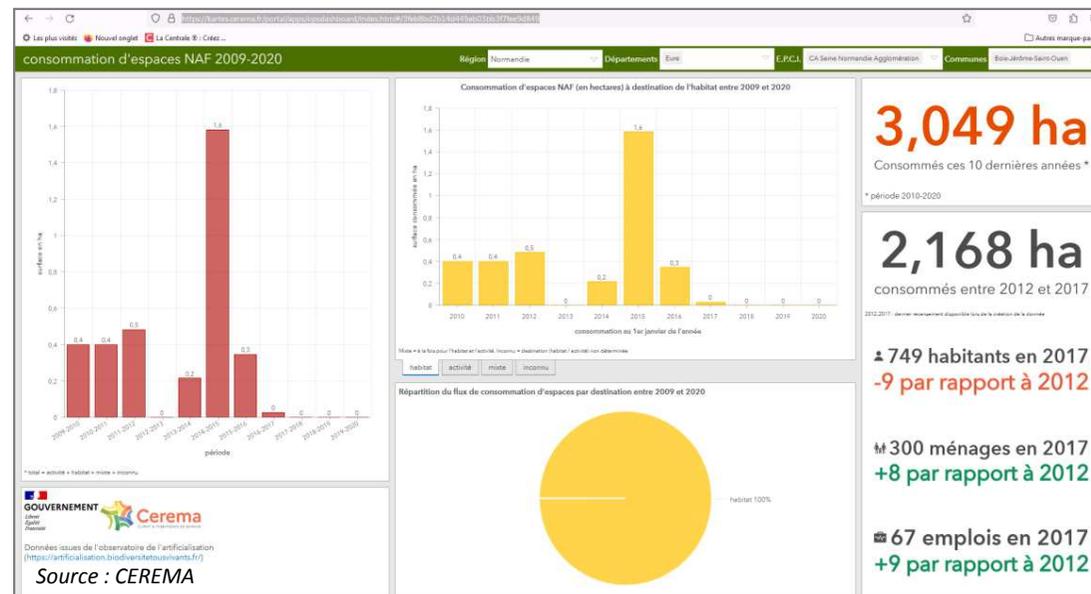
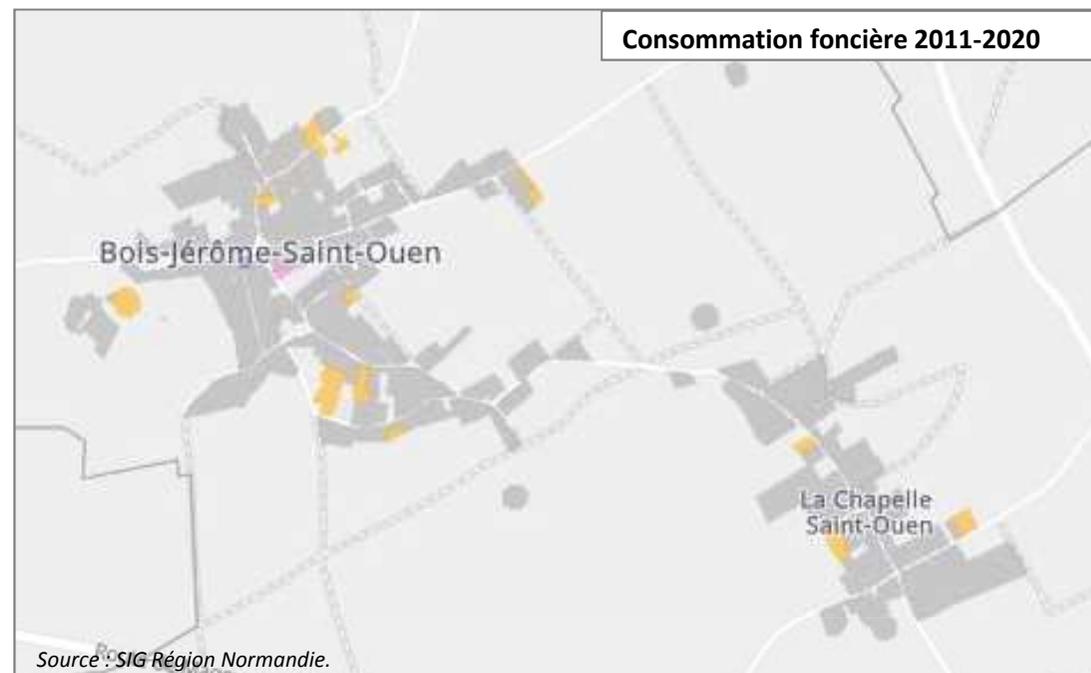
Objectif de consommation d'ENAF accordé pour 2021-2030 :

Dans la perspective ZAN, la Règle n°21 du SRADDET fixe le plafond de consommation foncière accordé pour la période 2021-2030 à **1,5 ha** correspondant à la consommation foncière 2011-2020 (3,2 ha) pondérée par le taux applicable au périmètre retenu (SNA : -0,47%).

Une mutualisation éventuelle sur la totalité du territoire de SNA, pourra éventuellement s'appliquer, avec un maximum de **1 ha** par commune.

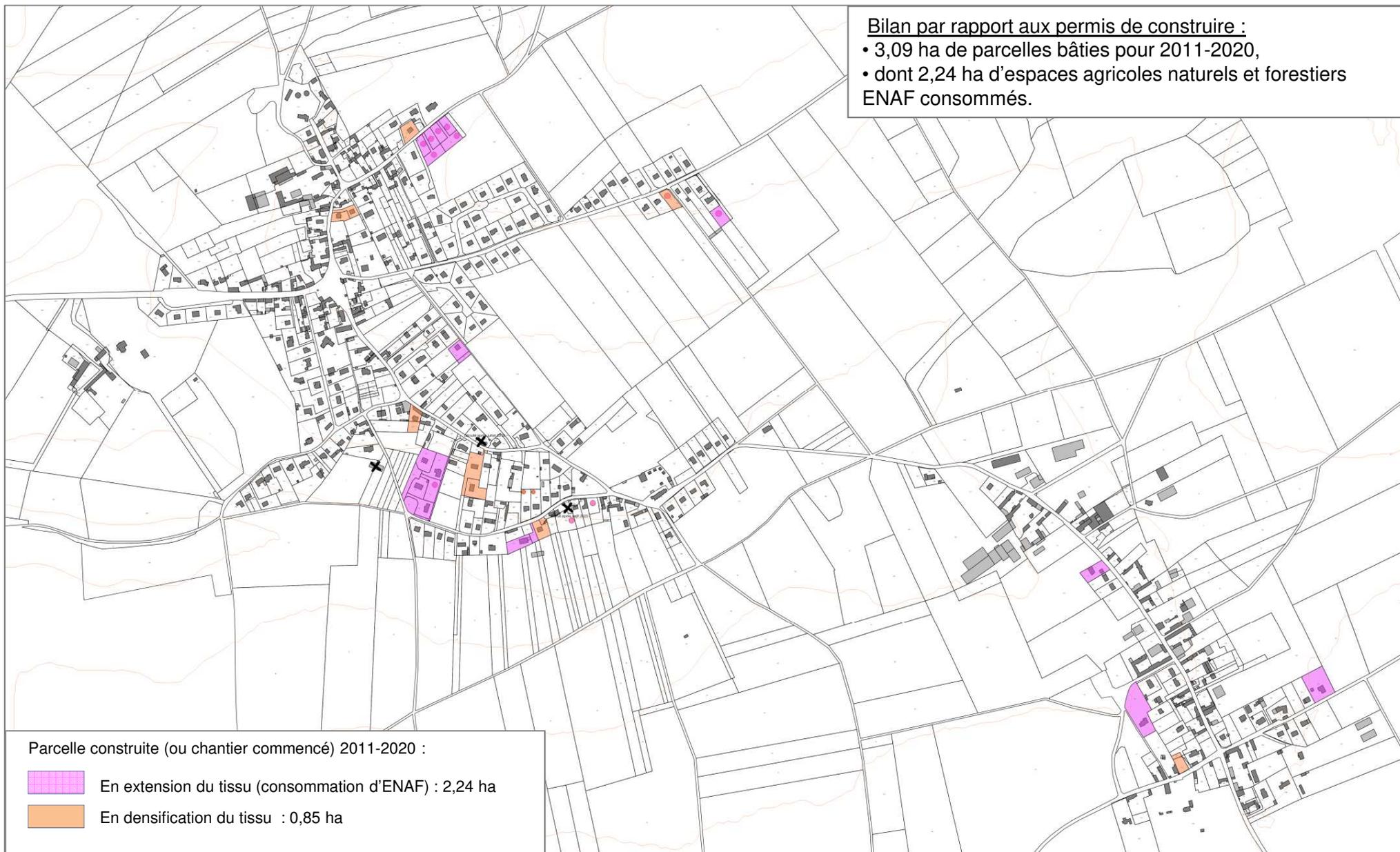
• **Le Portail de l'artificialisation des sols CEREMA** a calculé une consommation d'ENAF 2011-2020 de **2,65 ha**.

3,049 ha – 0,4 ha (en 2010) consommée exclusivement à destination de l'habitat

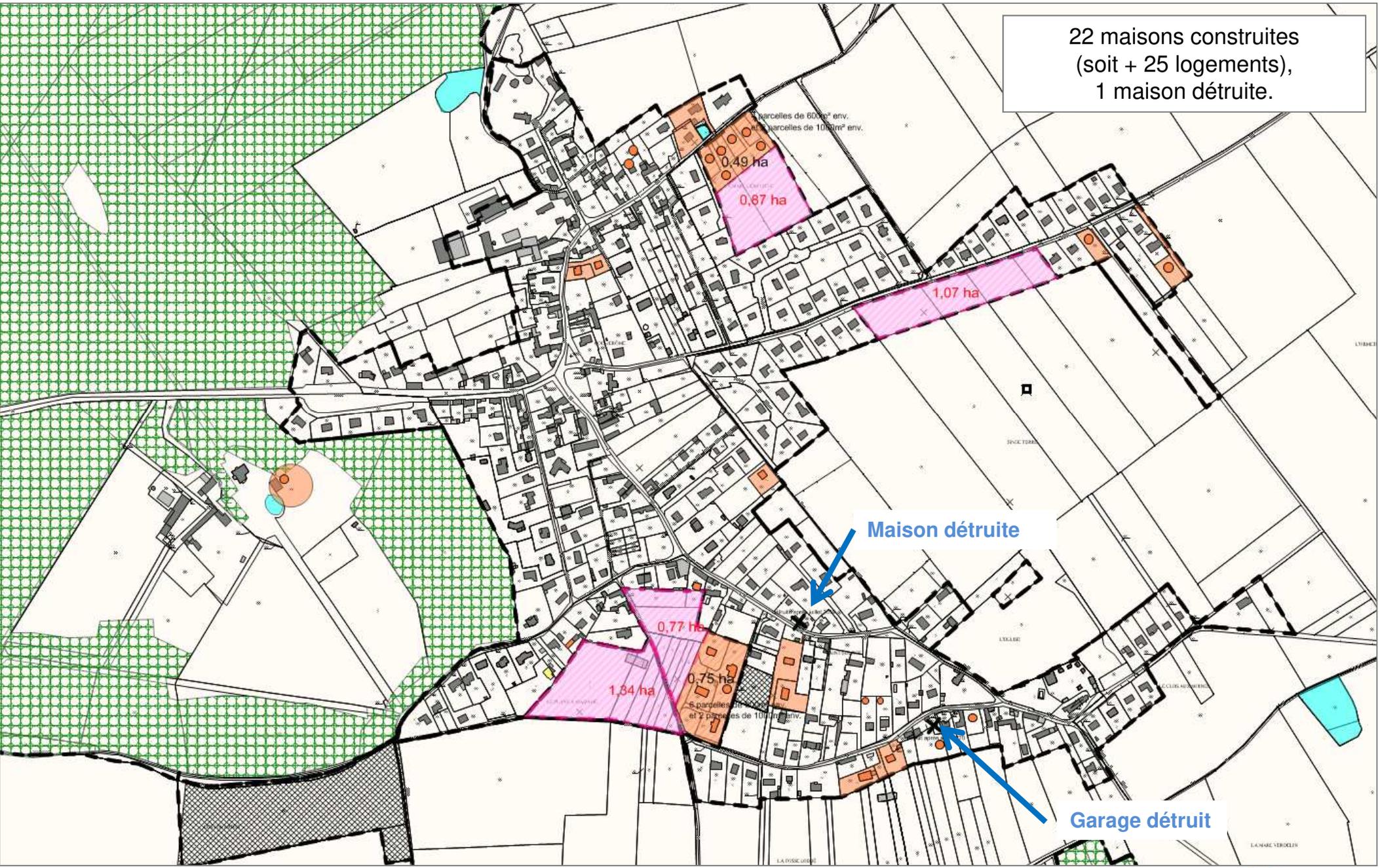


3. Parcelles construites / PC 2011-2020

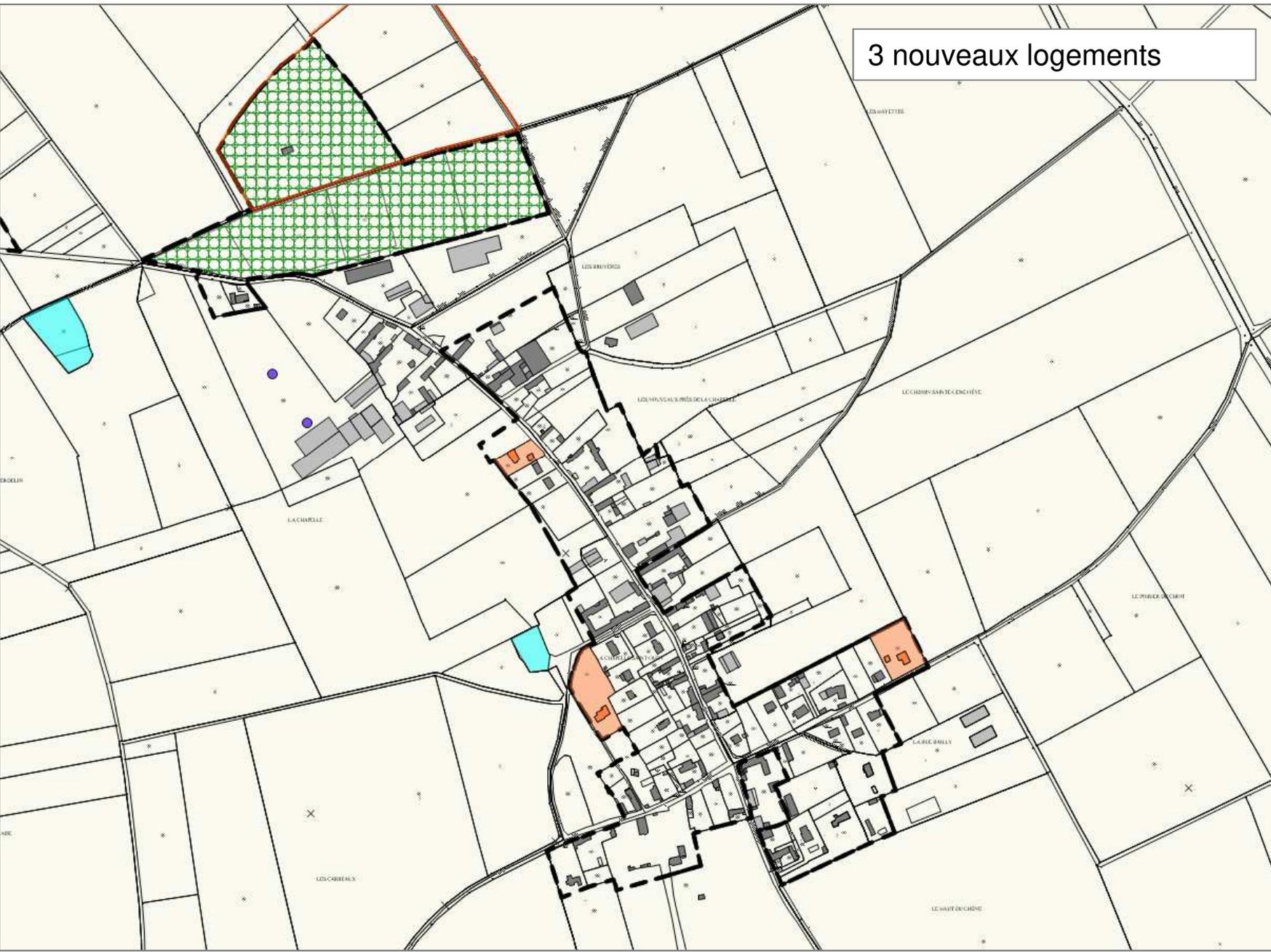
Un diagnostic de consommation d'espaces NAF sur la période 2011-2020, recommandé pour estimer l'objectif d'ici 2031



3. Constructions 2011-2020



3. Constructions 2011-2021



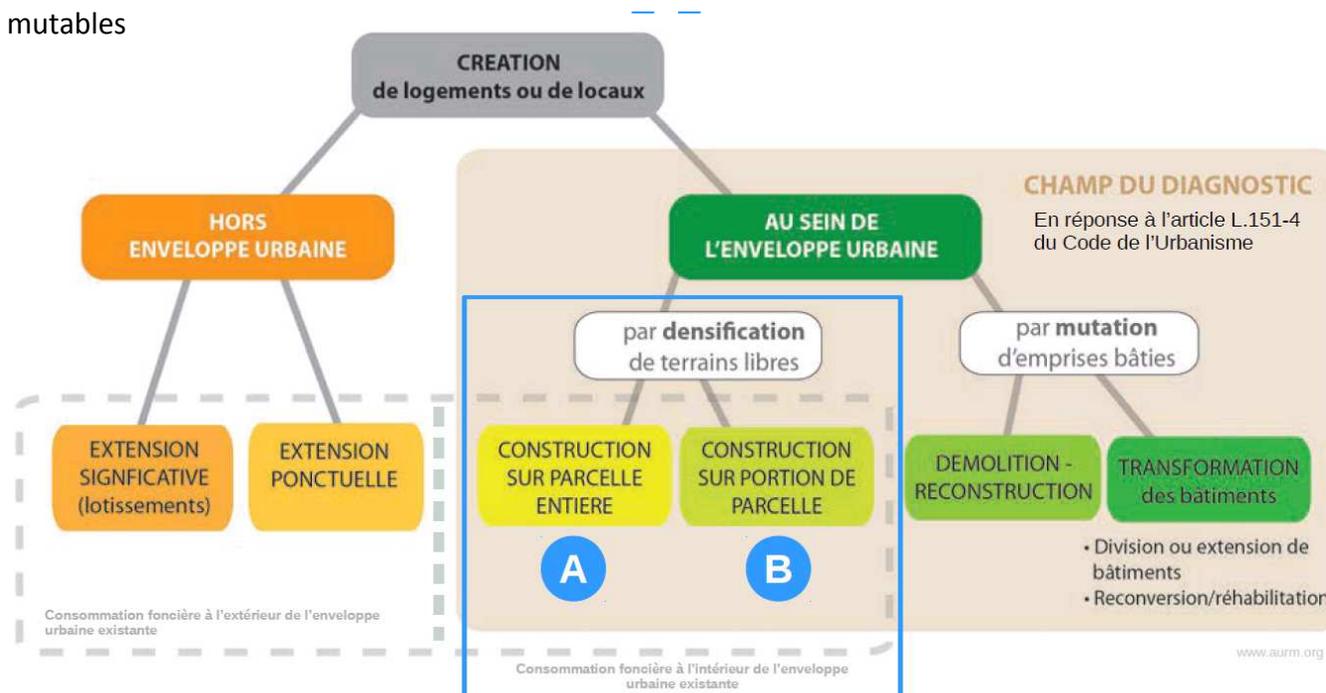
4. Diagnostic du potentiel

Article L.151-5 du code de l'urbanisme, alinéa 4 :

Le PLU ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article [L. 153-27](#).

Méthodologie :

- Délimitation de l'enveloppe urbaine
- Contraintes à la constructibilité
- Repérage cartographique et identification des espaces libres
- Vérification visuelle sur le terrain
- Identification des bâtiments mutables



La création de logements ou de locaux peut être réalisée :

• dans l'enveloppe urbaine :

- par densification de terrains libres :
 - construction sur parcelle entière
 - construction sur portion de parcelle.
- par mutation d'emprise bâtie
 - démolition – reconstruction
 - transformation des bâtiments (division /extension de bâtiments, reconversion/réhabilitation)

• hors de l'enveloppe urbaine :

- extension significative (lotissement)
- extension ponctuelle

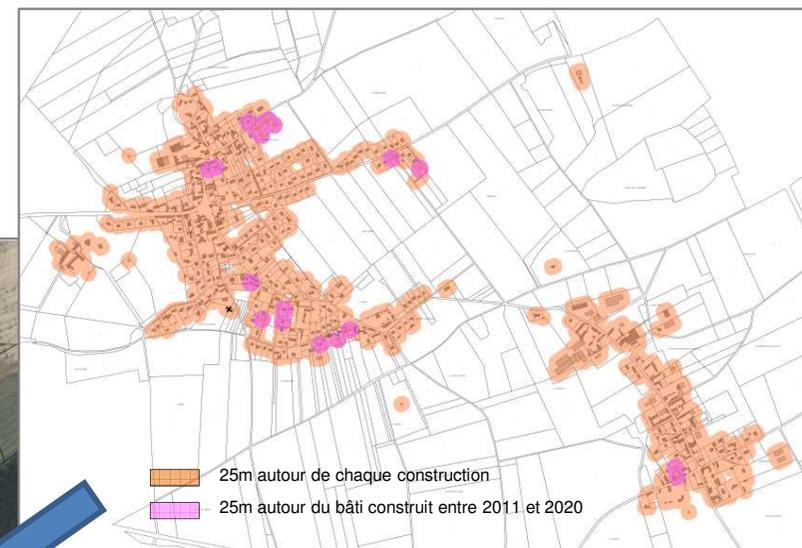
4. Délimitation de l'enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine est la délimitation des espaces urbanisés. Elle sert de référence pour qualifier le type de développement.

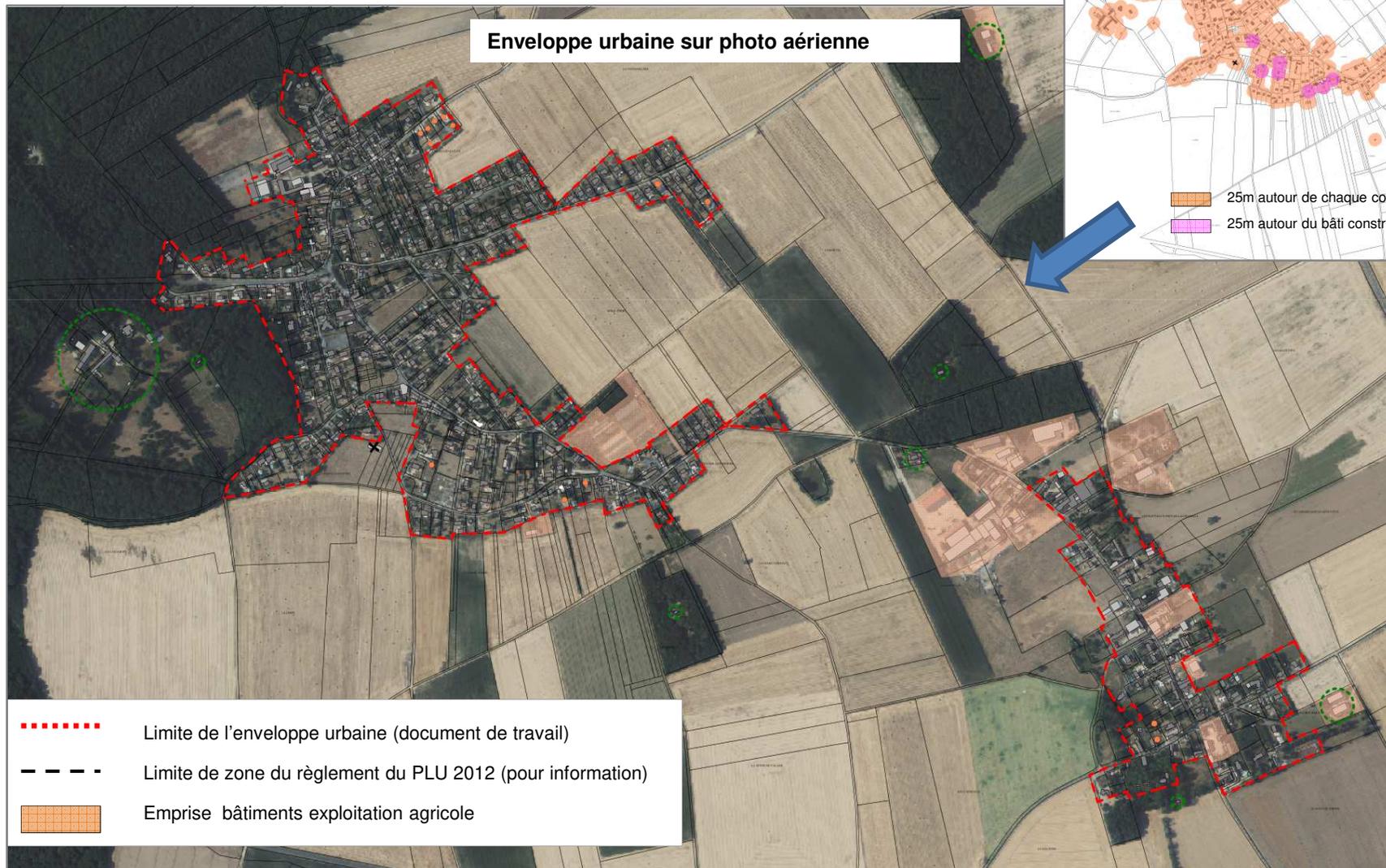
Tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméables, avec un espace de recul autour des bâtiments (circulation et fonctionnement), elle inclut des espaces libres enclavés (dents creuses).

L'enveloppe urbaine n'est pas nécessairement équivalente à la zone urbaine U du PLU.

Tache urbaine établie selon la méthode du CEREMA

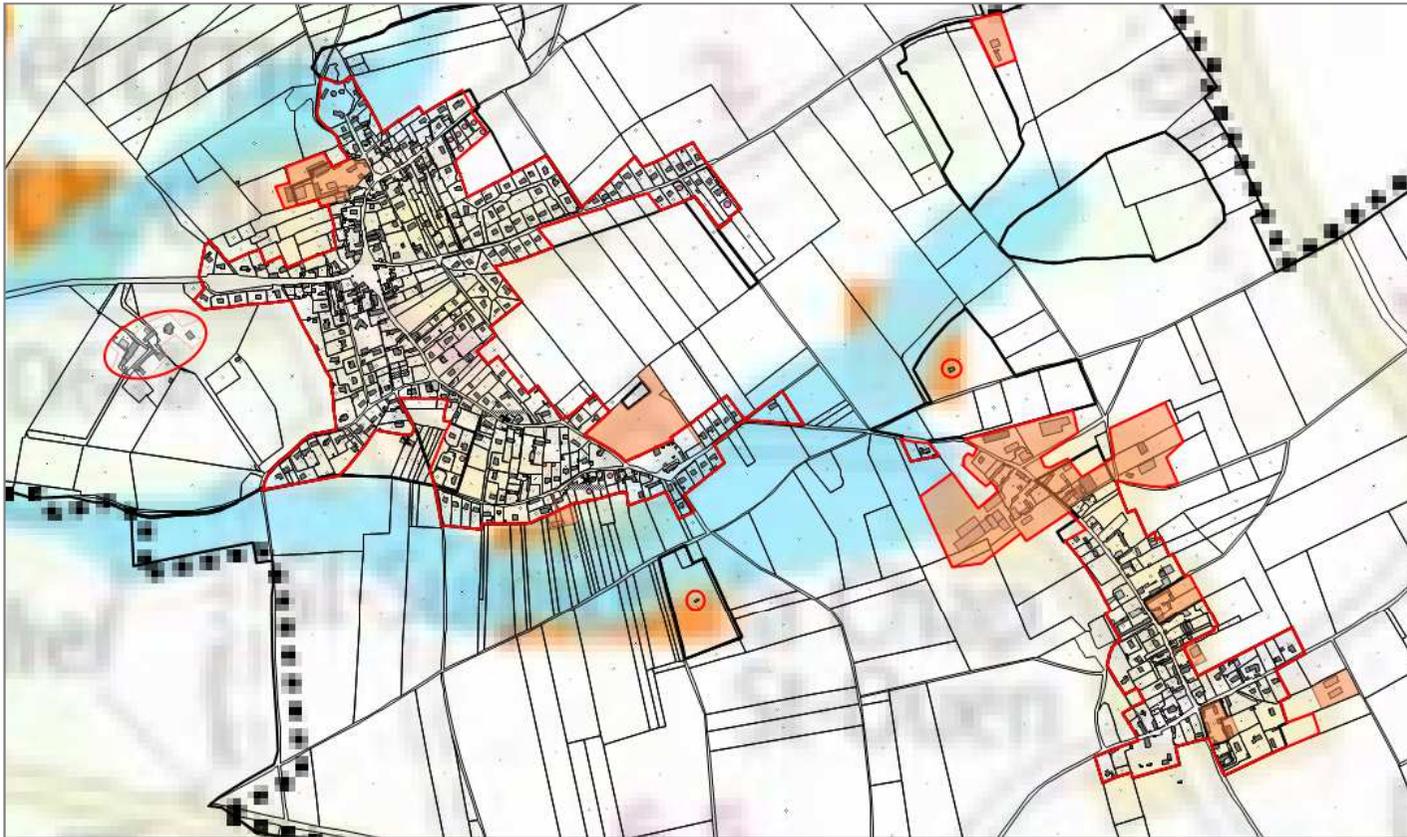


Enveloppe urbaine sur photo aérienne



La localisation des enveloppes urbaines existantes consiste à tracer le contour des villes, villages et hameaux selon le principe de la continuité urbaine. Les espaces urbanisés sont principalement des espaces artificialisés en tissu continu.

4. Contraintes à la constructibilité



Contraintes liées au risque d'inondation,
En rapport avec la topographie du site.

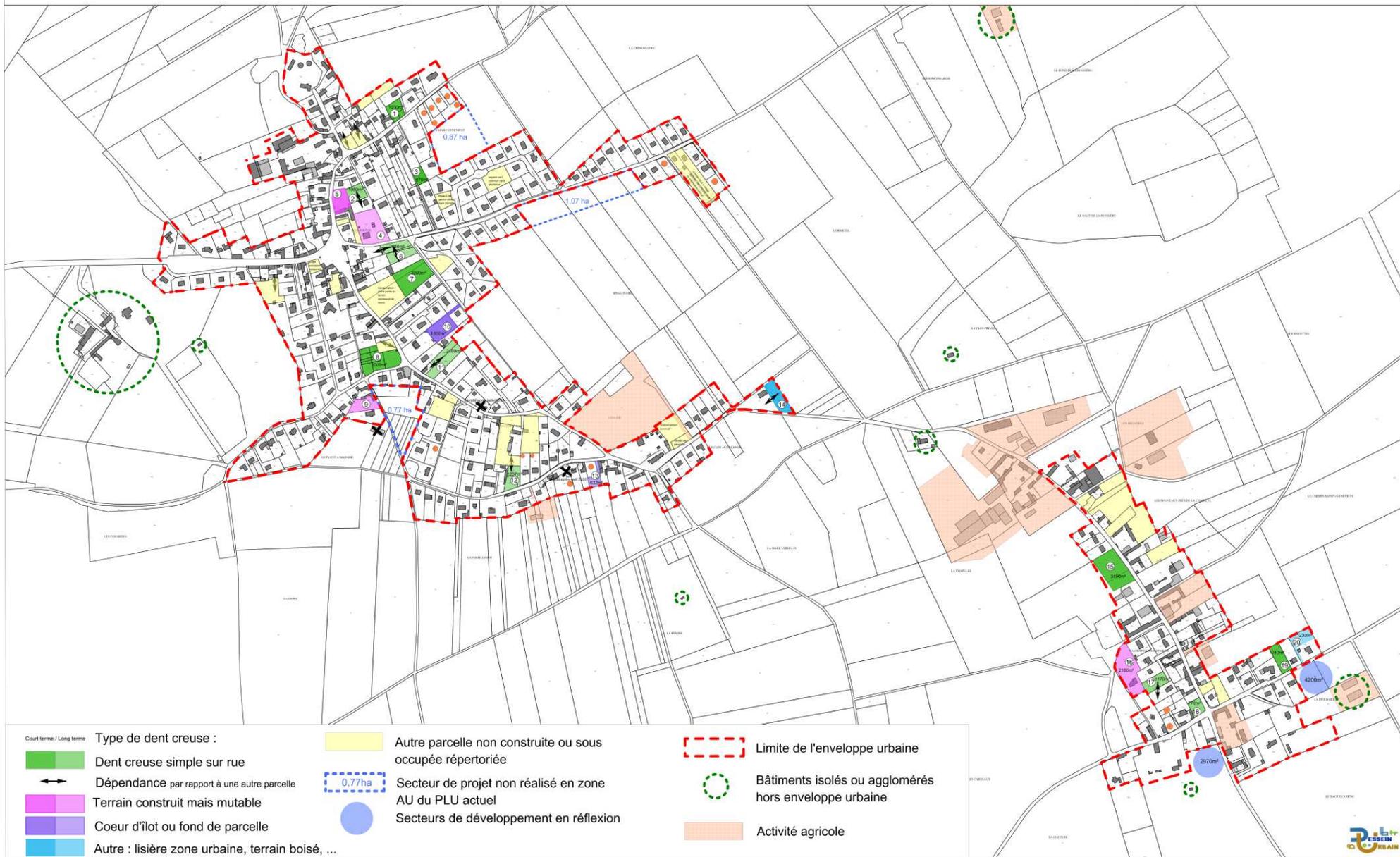
-  secteurs de remontée de nappe
-  enveloppes approchées des inondations potentielles

4. Repérage cartographique et identification des espaces libres

Analyse des capacités de densification du tissu bâti

dents creuses dans le tissu urbain, mutation, secteurs de développement en réflexion

Cette sélection de sites est réalisée dans le cadre du diagnostic du PLU.
Ce document de travail alimentera le rapport de présentation, qui doit analyser la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme.
La carte constitue un outil de réflexion sur les lieux d'évolution possible de son territoire (dents creuses dans le tissu urbain, secteur possible de mutation, secteurs de développement en réflexion).
Cette carte n'est pas figée et n'a aucune valeur prescriptive.



4. Besoins en terme de production de logements ou de renouvellement de la population

La détermination des besoins en terme de production de logements ou de renouvellement de la population permettra de mieux cibler les enjeux lors de la phase de mise en forme du projet.

Synthèse du diagnostic Population et logement :

A Bois-Jérôme Saint-Ouen :

✓ Population :

748 habitants en 2020

Doublement de la population entre 1968 (369 habitants) et 2009 (740 habitants)

Stagnation entre 2009 et 2020 : + 8 habitants (+1%)

Solde naturel et solde des entrées/sorties nuls entre 2014 et 2020.

Population vieillissante (3 tranches des moins de 45 ans en baisse, 2 tranches des plus de 60 ans en hausse). 28% de moins de 30 ans, 31% de plus de 60 ans

Déficit de jeunes s'installant dans la commune (26,3% de 15-44 ans)

Taille des ménages : 2,4 pers./ménage en 2020, en baisse depuis 1975 (3,2 pers./ménage)

✓ Logements :

343 logements en 2020, dont :

- 310 résidences principales (90,4%),

- 18 résidences secondaires (5,4%)

- 14 logements vacants (4,2%)

Un parc de maisons individuelles (à l'exception de 3 appartements).

Peu de petits logements (4 logements de 1 ou 2 pièces).

En moyenne, des maisons plus grandes (5,1 pièces) que les appartements (2,3 pièces).

Une majorité de résidences principales occupées par les propriétaires (92%), peu par des locataires (5,6%), soit 18 logements loués.

Pas de logement social

Peu de mouvement dans les logements (71,2% d'occupants depuis 20 ans au moins)

Sur le territoire de Seine Normandie Agglomération :

Population en légère baisse depuis 2009 (-1,5%)

Population plus jeune :

34% de moins de 30 ans, 26,6% de plus de 60 ans,

33,4% de 15-44 ans

2,35 pers./ménage

Résidences principales (86,2%),

Résidences secondaires (4,9%)

Taux élevé de logements vacants (8,9%) 72,5%
de maisons

64,6% de résidences principales occupées
par les propriétaires, 33,5% par des locataires.

14,2% de logements sociaux.

(35% d'occupants depuis 20 ans au moins)

- **Des orientations quantitatives :**

- Un objectif de logements pour la commune de **24 logements sur 6 ans**, soit **4 logements en moyenne par an** entre 2019 et 2025.
- Un objectif mutualisé de **logements locatifs aidés, à répartir** dans les 11 communes du Bassin de vie vernonnais, de **17 logements**.

- **Des orientations qualitatives :**

- **Développer l'offre locative** pour attirer et fidéliser de **jeunes familles**, et maintenir le niveau d'équipement.
- **Développer une offre adaptée aux seniors** afin qu'ils puissent rester dans la commune et remettre sur le marché des grands logements pour les familles.
- **Développer les services et encourager l'installation de commerces** pour accompagner la croissance démographique.
- Mener des actions de communication pour **inciter les propriétaires à (re)mettre des logements ou terrains sur le marché**.

4. Mise en forme du projet

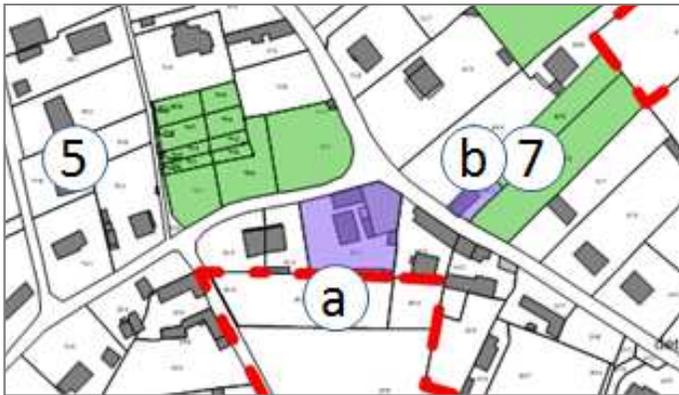
Repérage des secteurs à enjeux

Confrontation avec les besoins

Privilégier le développement intra urbain avant le développement périphérique.

Déterminer dans quelle mesure le potentiel disponible au sein du tissu existant peut répondre aux besoins de construction.

Mettre en regard le foncier disponible et les besoins de développement estimés pour la période considérée)



○ Secteur en entrée de village face à un secteur bâti
Réflexion par rapport à sa construction et la préservation des éléments naturels



A : entrée du hameau, rue Sainte Geneviève



B : entrée du hameau, rue Bailly



C : entrée du hameau, rue de la Couture



19, rue de l'Abbé Seyer



1, rue du Puits angle rue de l'Abbé Seyer

4. Mise en œuvre et suivi

La collectivité peut exercer une maîtrise du foncier sans forcément en être propriétaire.

Les outils mobilisables sont les suivants :

Les outils de maîtrise du foncier :

- L'acquisition à l'amiable
- Le droit de préemption Urbain (DPU)
- La zone d'aménagement différé (ZAD)
- La déclaration d'utilité publique (DUP)
- Les biens sans maître ou abandonnés

Les outils de protection :

- Le sursis à statuer et le périmètre d'attente de projet
- La zone d'attente de projet (ZAP) et le périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN)

Les outils financiers :

- La taxe d'habitation sur les logements vacants
- La surimposition des terrains constructibles ou taxe des terrains non bâtis
- Le versement pour sous-densité (VSD)
- La taxe d'aménagement (TA)
- Le projet partenarial (PUP)

Les outils dans les documents de planification :

- Le zonage
- Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Les zones de densité minimale à proximité des transports collectifs
- Les emplacements réservés pour le logement et les servitudes de mixité sociale

Une fois la stratégie foncière mise en place, la veille et le suivi de la situations sont nécessaires, avec un ajustement éventuel de la stratégie.

Cf. Note Planif « La capacité de densification et de mutation » DDT de l'Oise, mars 2019.