



Commune de Bois-Jérôme Saint Ouen

Révision du Plan Local d'Urbanisme

1. Présentation du bureau d'études et BE partenaires
2. La démarche PLU / évaluation environnementale
3. Le calendrier de la révision du PLU
4. Modalités de concertation
5. Motivations de la révision du PLU
6. Prochaines étapes

Réunion n°1 de démarrage du 13 juin 2023, 19h00

1. Présentation du bureau d'études

Une structure intégrée

- **Urbaniste** chargée d'études (formation 1^{er} cycle architecture, 2^{ème} cycle urbanisme)
- En activité **depuis 2002**, après des expériences en BET et en collectivités
- **Production interne** (matériel pour la conception, la production de document et de tirage de plan, support papier et numérique)



Une structure polyvalente, une vision globale de l'aménagement du territoire

- **Urbanisme réglementaire : PLU, carte communale, dossier de DUP**
- Urbanisme pré opérationnel (Dossier de ZAC, DPU, lotissement...)
- Conseils et AMO : contrats régionaux, charte environnementale
- Communication et **concertation** : exposition, réunion publiques, groupe de réflexion, groupe de travail BE/DDT
- **Accompagnement juridique des procédures**
- Plus de 90 dossiers traités depuis la création, **aucun document annulé par contentieux**

Des principes méthodologiques

- Une fidélité dans le travail en réseau avec les partenaires complétant les compétences : collaboration avec bureaux d'études paysage, architecture, environnement.
- **Un chargé de mission suit l'intégralité de l'étude et de la procédure** (continuité et réactivité)
- **Des préoccupations de développement durable** (dans les orientations proposées et nos méthodes de travail)
- L'importance de la concertation publique et institutionnelle
- **Une veille juridique** (formation, relation avec les DDT, partenariats avec des juristes)

1. Présentation de l'équipe

Mandataire :



Beatrice COUTTY

Urbaniste chargée d'études

formation 1^{er} cycle architecture Ecole d'architecture de Paris La Défense
2^{ème} cycle urbanisme Institut Français d'Urbanisme Marne la Vallée

Volet paysage :

FORMATION

Paysagiste DPLG

Niveau Maîtrise en architecture
Diplomé en architecture (DEFA)

Benjamin POURRAIN



la Fabrique du Paysage
-paysagistes associés-

- Ecole Nationale Supérieure du Paysage de Versailles - (1999)
- Ecole d'architecture de Versailles - (1996)
- Ecole d'architecture de Paris-Conflans (UP4) - (1994)

En fonction des enjeux, notamment « zones humides », TVB,
appel au Bureau d'études O.G..E Office de génie écologique



1. La mission du bureau d'études

Etudes diagnostic et définition des enjeux

Animation des réunions de travail et de concertation, notamment avec les personnes publiques associées

Accompagnement de la commune dans la définition de son projet de territoire

Accompagnement de la commune pour la concertation

(fournitures des éléments techniques nécessaires à la réalisation des supports de communication et de concertation)

Réalisation de l'ensemble des éléments constitutifs du PLU (documents réglementaires, restitution de la démarche et de l'évaluation environnementale, indicateurs de suivi)

Suivi et validation juridique du PLU

2. La démarche de révision du PLU

- PLU de Bois-Jérôme Saint-Ouen approuvé le 27 septembre 2012.
- Révision générale engagée en 2020 (DCM 2020/64)
- Objectifs et modalités de concertation précisés par délibération (n°2022/36) du 05 juillet 2022.

Le PLU, document d'urbanisme local :

- définit le projet communal pour les années à venir (PADD),
- permet d'encadrer l'occupation du sol et les projets dans la commune (Règlement, zonage, OAP),
- informe sur les contraintes réglementaires (annexes).

Le PLU tient compte de la situation communale, du contexte intercommunal, et prend en compte les documents supra communaux et respecte le code de l'urbanisme.

2. Composition du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme traduit le projet global d'aménagement et d'urbanisme de la commune, et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Le rapport de présentation

La justification du projet et des règles

Fournit les éléments de compréhension et les raisons qui ont guidé les auteurs du PLU dans leurs choix.

Explique les choix retenus

S'appuie sur un diagnostic

Analyse l'état initial de l'environnement

Justifie les dispositions du PLU

dont Evaluation environnementale

Analyse des incidences du PLU et mesures compensatoires

Restitution de la démarche et indicateurs de suivi du PLU

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

La feuille de route du PLU

Présente le projet communal pour les années à venir.

Définit des orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements,

Document simple accessible à tous les citoyens et permettant un débat clair au sein du conseil municipal

Les annexes

Information / contraintes réglementaires

- Servitudes d'Utilité Publique,
- Bois et forêts soumis au régime forestier,
- Secteur de préemption urbaine,
- Divisions foncières soumises à déclaration préalable,
- Secteur de dépassement de règles,
- Schémas des réseaux d'eau et assainissement,
- PEB,
- Prescriptions d'isolement acoustiques,
- Dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels opposables,
- Périmètre de zones de vestiges archéologiques,
- etc...

La mise en œuvre du projet – les documents opposables

Le règlement écrit

(Nouvelle codification)

En cohérence avec le PADD, fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols

Différentes zones et périmètres (transfert des possibilités de construire, STECAL, changement de destination, ...)

Dispositions réglementaires : affectation des sols et destination des constructions, volumétrie et implantation des constructions, mixité sociale et fonctionnelle, qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Stationnement, équipements réseaux et emplacements réservés, desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement graphique (plan de zonage)

Les différentes zones réglementaires et périmètres :

- Espaces boisés classés,
- Nuisances et préservation de la ressource,
- Risques naturels,
- Emplacements réservés,
- Secteurs plus denses,
- Changement de destination,
- Secteurs de la trame verte et bleue TVB,
- Secteurs protégés,
- Terrains cultivés et non bâtis nécessaires aux continuités écologiques, agricoles,
- Périmètres stationnement différent,
- Secteur de performances énergétiques et environnementales,
- STECAL,
- Transfert des possibilités de construire, etc..

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Définies dans le respect des orientations du PADD.

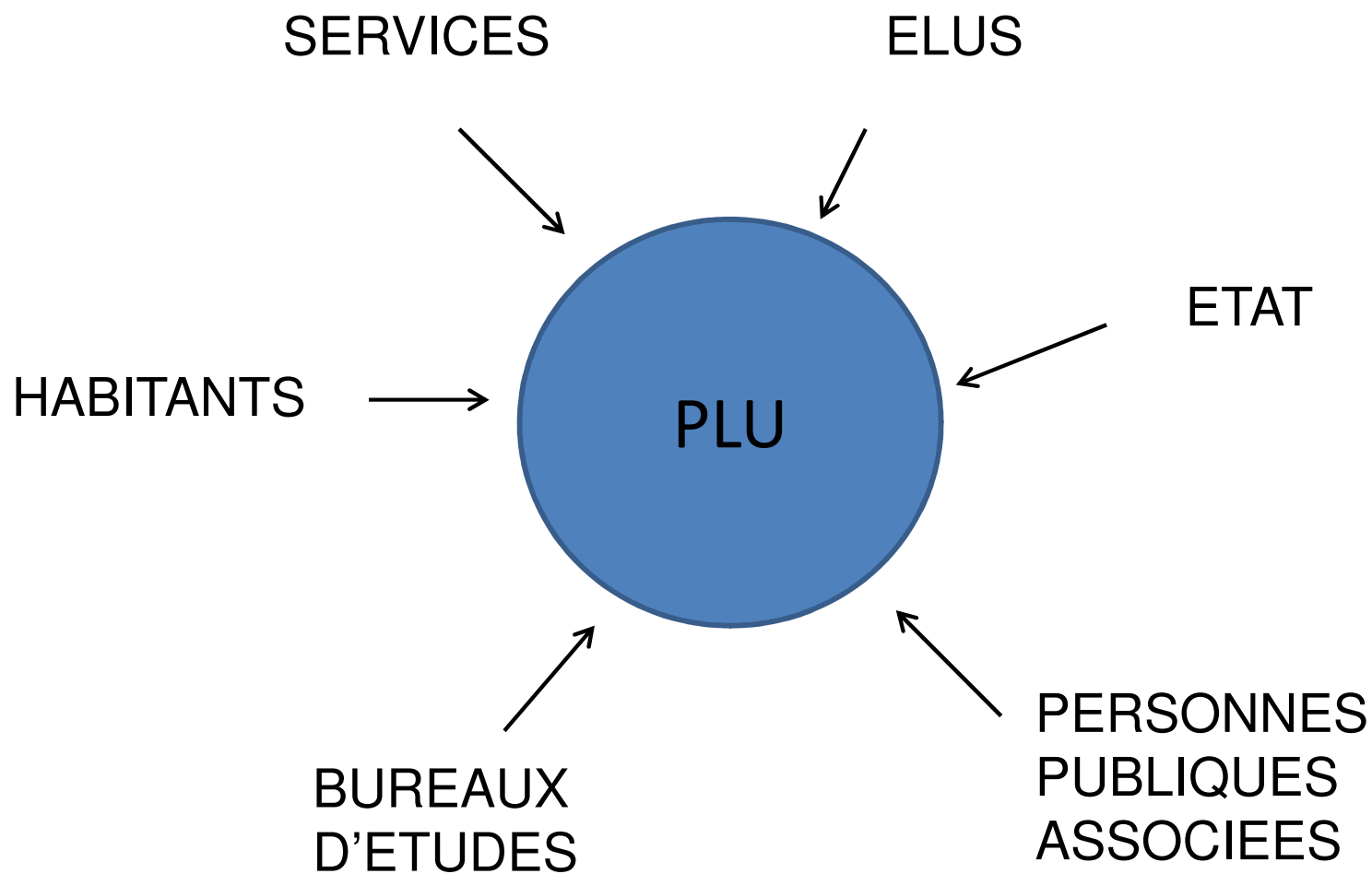
Comprennent des dispositions portant sur :

- l'aménagement,
- l'habitat,
- les transports,
- les déplacements.

Echéancier prévisionnel

Schémas d'aménagement

2. Le PLU, un projet concerté



2. Objectifs du PLU

La démarche d'élaboration du document d'urbanisme est l'occasion, à partir d'un **diagnostic établi au regard des grands enjeux du territoire, notamment environnementaux, et des prévisions économiques et démographiques** :

- d'inscrire le projet dans les objectifs des **grandes lois fondatrices** en matière d'urbanisme (loi SRU, loi ALUR, loi égalité et citoyenneté, loi ELAN, loi engagement et proximité, loi Climat et résilience)
- d'arbitrer entre les **différents usages de l'espace**, notamment entre extensions urbaines, revitalisation des centres urbains et ruraux, besoins agricoles, usages récréatifs et protection des milieux naturels,
- de localiser les **activités** humaines et l'organisation des **déplacements**,
- de prendre en compte les **spécificités du territoire** comme écosystème, fournisseur de ressources naturelles, récepteur de nos déchets, et doté d'un fonctionnement propre sur le plan écologique, géologique, hydrologique...
- de **fixer les règles générales et les servitudes** relatives à l'utilisation du sol, applicables dans les zones urbaines, les zones naturelles à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Les objectifs de l'évaluation environnementale :

- Fournir les éléments de connaissance environnementale utiles à l'élaboration du document d'urbanisme.
- Aider aux choix d'aménagement et à l'élaboration du contenu du document d'urbanisme, questionner le projet de territoire au regard des enjeux environnementaux au fur et à mesure qu'il se construit et se précise.
- Contribuer à la transparence des choix et rendre compte des impacts des politiques publiques.
- Préparer le suivi et la mise en œuvre du document d'urbanisme.

2. Le PLU s'inscrit dans des normes supérieures

Respect des grandes lois fondatrices en matière traduites dans le Code de l'Urbanisme :

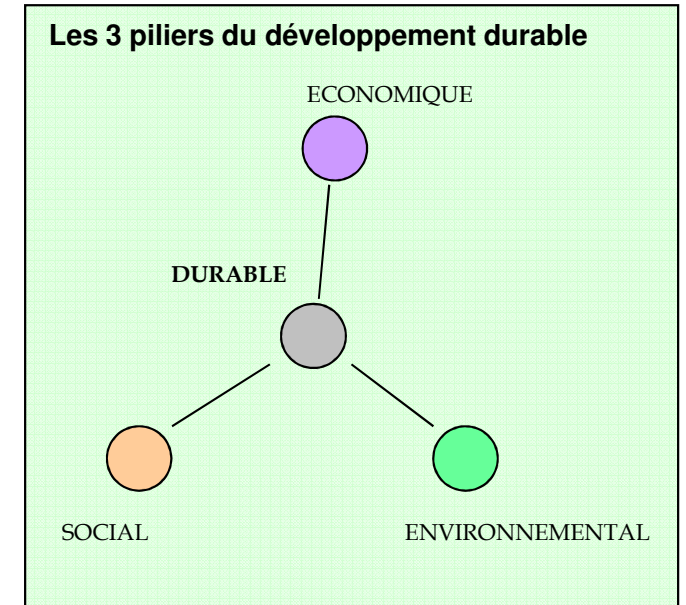
- Plan Local d'Urbanisme : articles L.151-1 à L.154-4 et R.151-1 à R.153-22.
- Evaluation environnementale : articles R.104-1 à R.104-39.
- Concertation : articles L.103-2 à L.103-7.

Cadrage de l'étude :

- Cahier des charges de la commune
- Offre de Dessin Urbain
- Porter à connaissance de l'Etat

1987 : Rapport Bruntland
Définition d'une politique pour un
« développement soutenable »

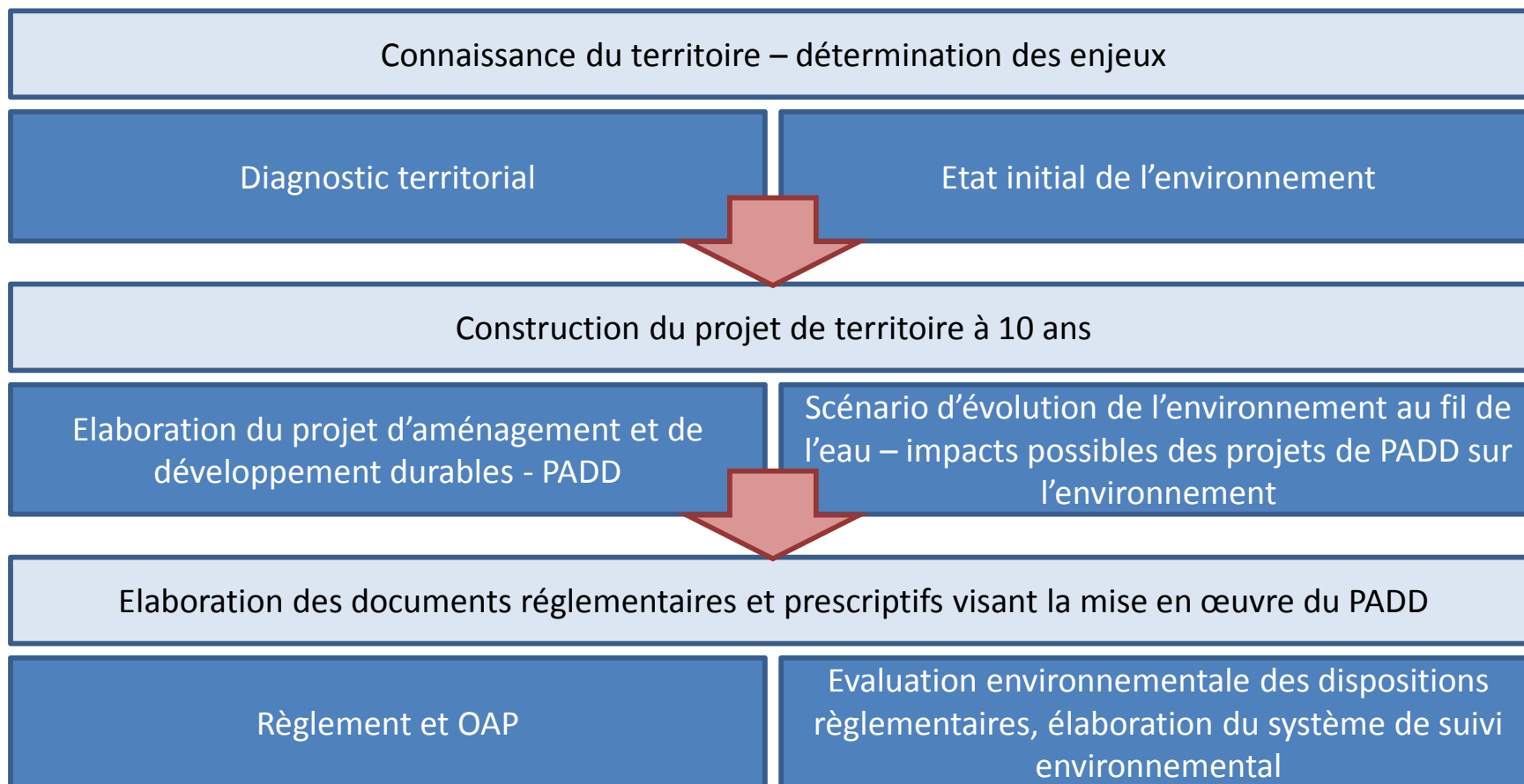
1992 : Sommet de la Terre
de Rio de Janeiro
Conférence des Nations unies
sur l'environnement et le développement



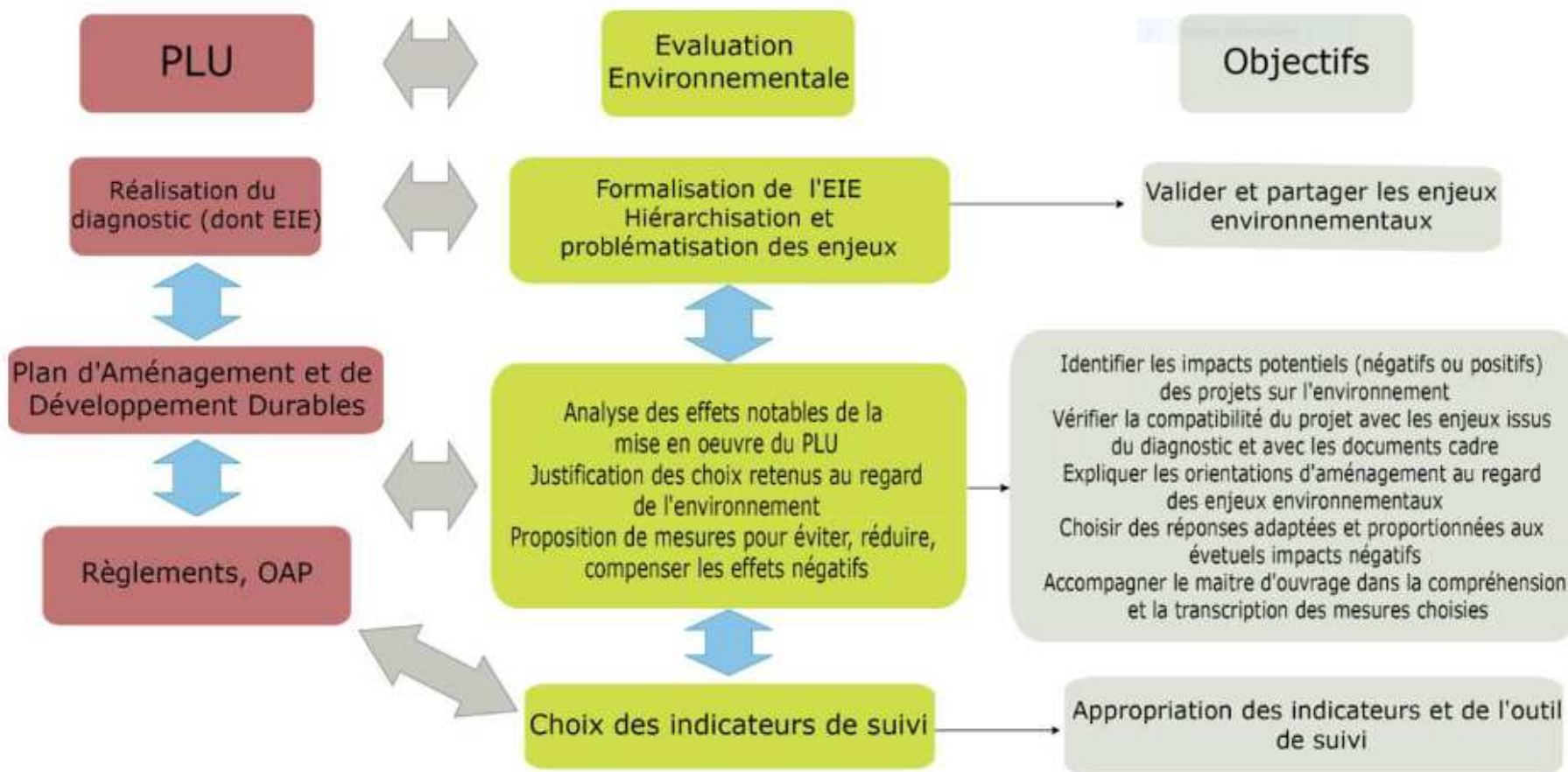
Compatibilité avec les documents supra-communaux :

- **SRADDET**, Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de Normandie à horizon 2030 et 2050, approuvé le 2 juillet 2020,
- **SDAGE**, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie 2022-2027,
- **SCOT**, Schéma de cohérence territoriale de Seine Normandie Agglomération, **en cours d'élaboration** (SCOT de l'ex-CAPE),
- **PLH**, Programme Local de l'Habitat 2019-2025 de Seine Normandie Agglomération,
- **PCAET**, Plan Climat Air Energie Territorial de Seine Normandie Agglomération, qui doit être décliné au niveau communal,
- Etc...

2. Démarche PLU



2. Une évaluation environnementale intégrée



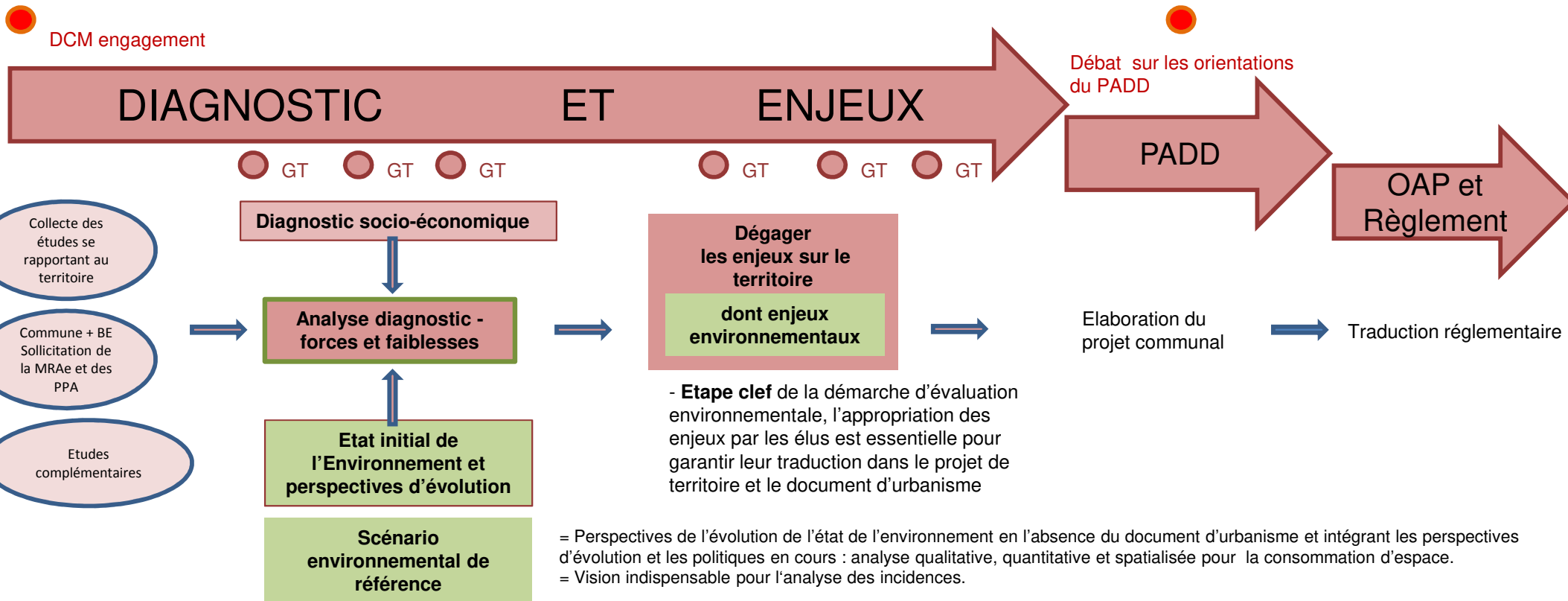
Restitution de la démarche d'intégration de l'environnement

→ dans le rapport de présentation du PLU

→ Consigner les étapes d'élaboration. Justification environnementale, ayant conduit à la mise à l'écart ou à la conservation d'un choix de développement, dans le choix des outils réglementaires.

→ Exposé des motivations dans le RdP. Choix ayant des conséquences au regard des enjeux environnementaux
Analyse des incidences
Décrire les mesures ERC

2. Méthode, consultation et concertation



EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

CONCERTATION

■ Information

■ Réunion publique Diagnostic et enjeux

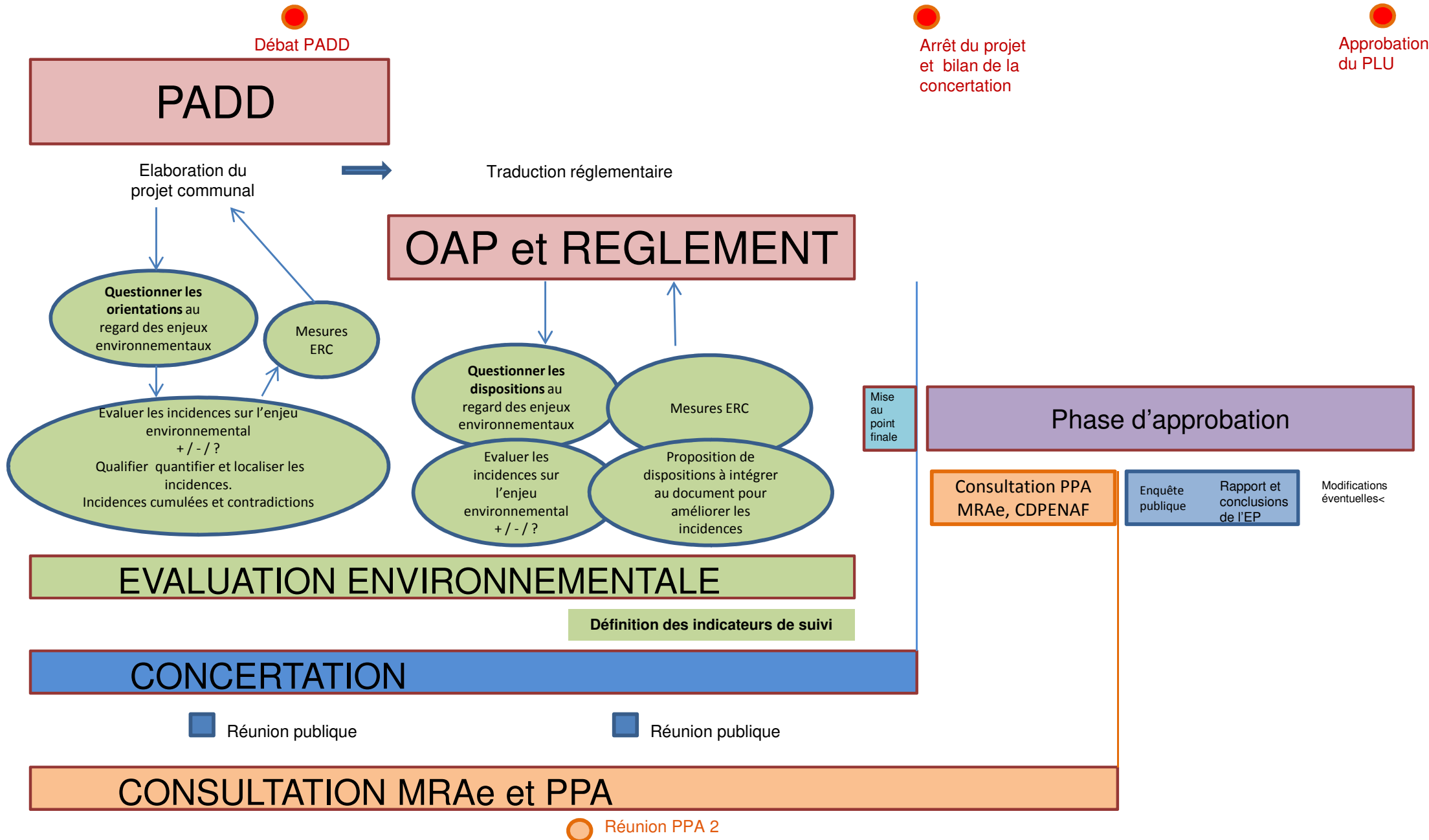
CONSULTATION MRAe et PPA

○ PAC ETAT

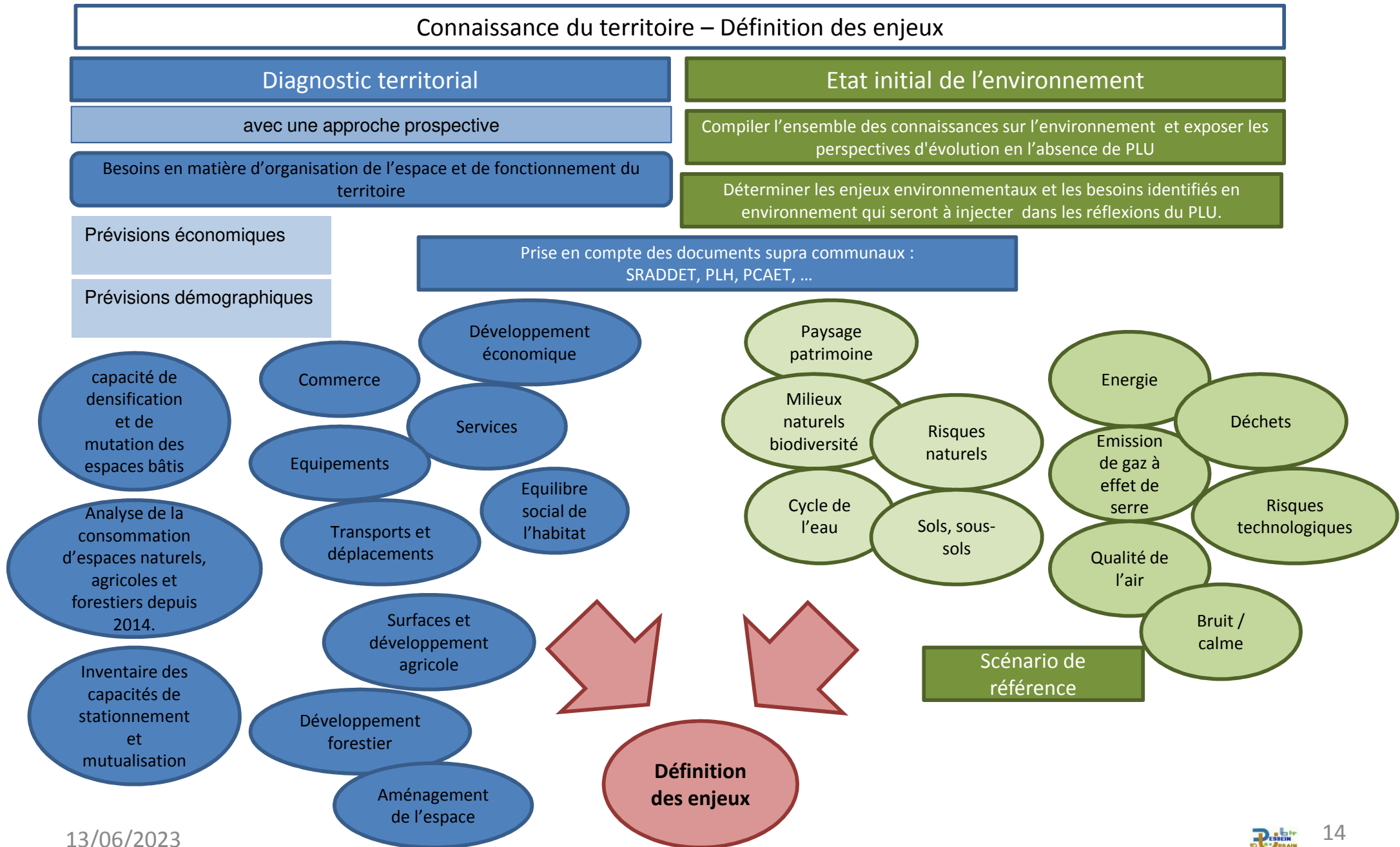
○ Cadrage préalable de la MRAe, à la demande de la commune à partir des premiers enjeux et orientations de son projet

○ Réunion PPA 1

2. Méthode, consultation et concertation



2. Diagnostic, état initial de l'environnement et enjeux



3. Calendrier

Etape	Durée	Echéance indicative	Démarrage décalé	Diag. & enjeux réduits à 9 mois
Diagnostic de territoire de la commune et état initial de l'environnement	12 mois	31/12/2023	31/05/2024	28/02/2024
Elaboration du PADD	4 mois	30/04/2024	30/09/2024	30/06/2024
Traduction réglementaire du PLU : règlement et orientations d'aménagement et de programmation	6 mois	31/10/2024	28/02/2025	31/12/2024
Arrêt du projet de PLU	2 mois	31/12/2024	30/04/2025	28/02/2025
Consultation des personnes publiques associées	4 mois	30/04/2025	30/09/2025	30/06/2025
Enquête publique	2 mois	30/06/2025	30/11/2025	30/08/2025
Mise au point finale	4 mois	31/10/2025	31/02/2026	31/12/2025
Approbation du PLU	2 mois	31/12/2025	30/05/2026	28/02/2026
Total	36 mois			33 mois

4. Modalités de concertation

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

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

L'objectif est de permettre au public :

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

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

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

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

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

Exemples :

- affichage de la délibération,
- avis dans les boîtes aux lettres,
- communiqué de presse,
- article de presse présentant le projet,
- bulletin municipal.

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

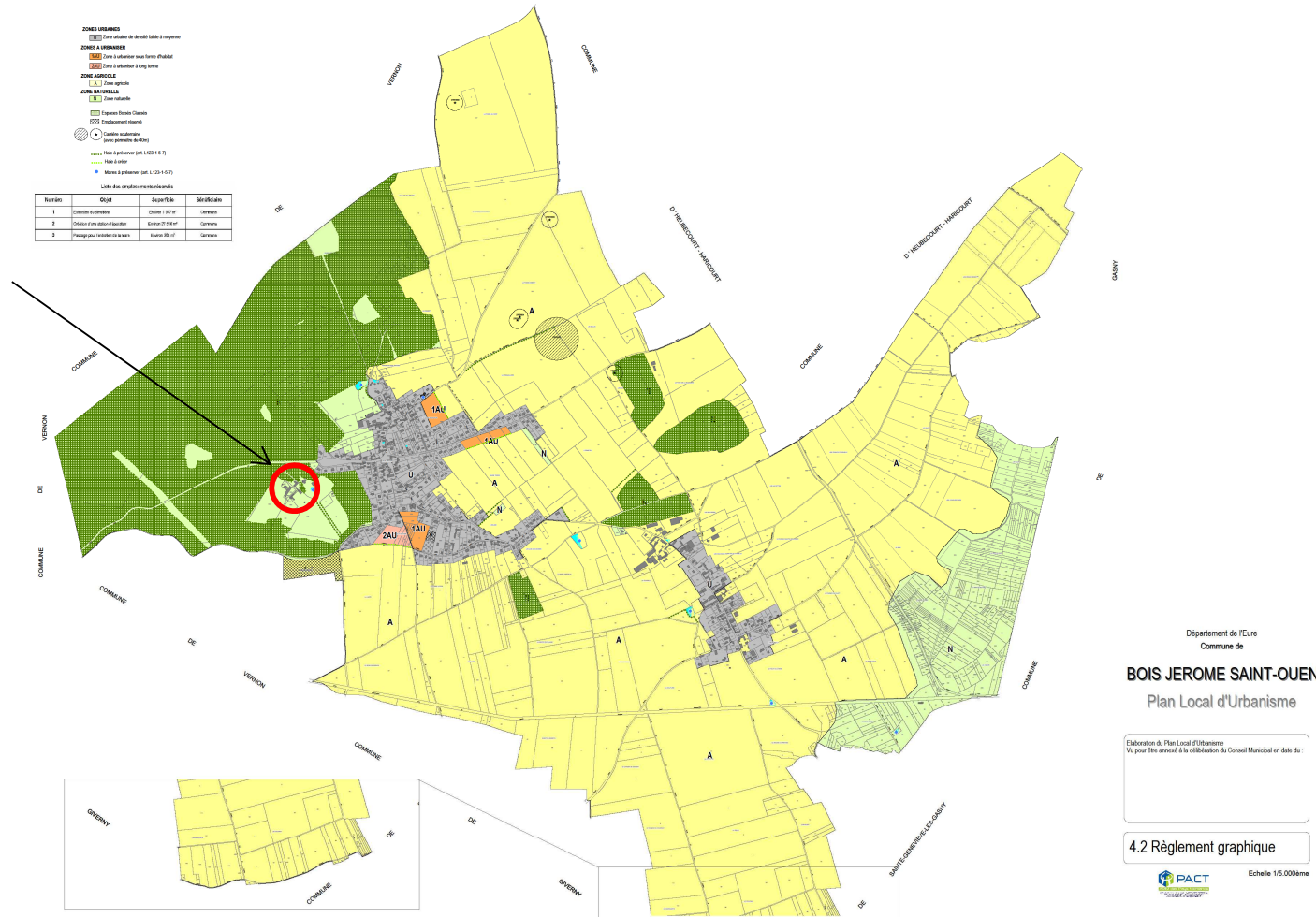
Echanges avec le conseil municipal

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

5. Motivations de la révision du PLU

Issues de la délibération du 5 juillet 2022 :

- Accompagner le **développement du tourisme** sur la commune, en particulier **dans les zones naturelles**, et permettre **l'émergence de projets nouveaux** avec les infrastructures nécessaires.
- Définir une **zone pour aménagement** dans la zone naturelle à aménager : création d'une **STECAL** (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) pour les parcelles B869, B867, B872 composées principalement de prairies.
- Permettre la **réhabilitation de bâtiments situés en zone naturelle**, pour habitation éventuelle, en particulier le château d'eau situé en parcelle B867,
- **Transférer quelques parcelles de 1AU vers A et de A vers 1AU** afin de respecter une symétrie par rapport aux panneaux d'entrée dans la commune.
- **Homogénéisation et révision des critères de construction** telles que la largeur des voiries accès, l'alignement des habitations, hauteurs des habitations en R+1+combles, la réservation éventuelle de zone non constructible en fond de jardin, la définition de secteurs avec protection paysagère, l'extension du cimetière, le coefficient d'occupation des sols pour tenir compte de la tendance à occuper des terrains plus petits, ...

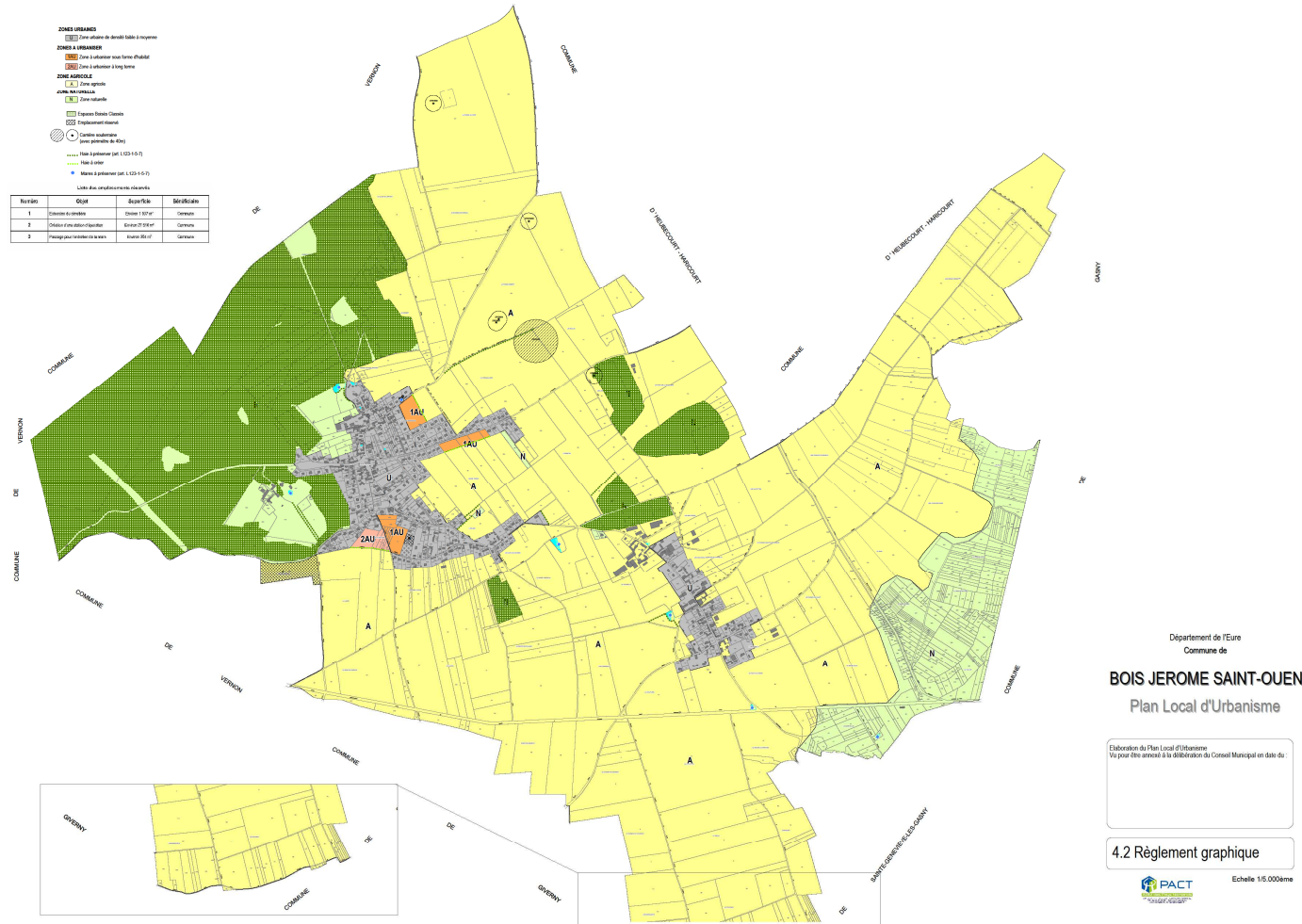


Echanges avec le conseil municipal

5. Motivations de la révision du PLU

- STECAL → Consultation CDPENAF

-Evolution du périmètre de protection Monument Historique Abbé Seyer.



6. Prochaines étapes

Au préalable :

➤ **Engagement de la révision du PLU :**

Délibération avec objectifs de la révision et modalités de concertation.

➤ **Informers les acteurs et les partenaires :**

- Etat et PPA (transmission de la délibération)
- Habitants (affichage et publicité de la délibération information dans le BM)

Prochaines étapes :

Echanges avec le conseil municipal

➤ **Bilan du PLU 2012 :**

- Enjeux socio économiques, aménagement, environnementaux identifiés – traduction dans les orientations et réglementaires
- Quelle mise en œuvre concrète des orientations et dispositions , en terme socio économiques, en matière d'aménagement et environnement – Résultats ? Difficultés ?
- Impacts environnementaux constatés et non anticipés ?
- Utilisation de l'espace au regard des objectifs initiaux et du zonage ?

Questionnement :

- ✓ mettre en avant les réussites et d'éventuelles lacunes.
- ✓ Identifier des principaux enjeux environnementaux.
- ✓ Définir et cibler les attentes et les besoins, en matière d'EE du futur document.

➤ **Collecte des études se rapportant au territoire :**

- BE et commune
- Sollicitation des partenaires de la commune
- Démarrage du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

➤ **Constitution des groupes de travail :**

Les documents et études collectés seront transmis aux Bureau d'études par la commune, et réciproquement.

Groupes de travail = commission urbanisme ou groupe de travail de techniciens , selon le sujet traité.
Les groupes de travail seront planifiés une fois le diagnostic un peu avancé.