

Révision du Plan local d'urbanisme de BOIS-JEROME SAINT-OUEN
Compte rendu de la réunion n°3 du 25 janvier 2024, 9h30-12h30

ORGANISME	Représenté par	Adresse / Téléphone / Mail	Présent	Diffusion
Commune de Bois-Jérôme Saint-Ouen	M. Jean François WIELGUS Maire	Mairie de BOIS-JEROME SAINT-OUEN 4 rue de l'Abbé Seyer 27 620 BOIS-JEROME SAINT-OUEN Tel. : 02 32 51 29 04 Mail : mairie.boisjeromestouen@orange.fr	Non	Oui
	M. Dominique BOGAERT 1er adjoint		Oui	Oui
	M. Serge DAÛY 2ème adjoint		Oui	Oui
	Mme Laure CHAMPION Conseillère municipale		Non	Oui
	M. Jean-Noël CHOPINET Conseiller municipal		Oui	Oui
	M. Thomas CHRISTIAENS Conseiller municipal		Oui	Oui
	M. Lionel GAVELLE Conseiller municipal		Oui	Oui
	Mme Alexandra GIRARD Conseillère municipale		Non	Oui
	M. Alain GUYADER Conseiller municipal		Oui	Oui
	Mme Béatrice JORRE Conseillère municipale		Non	Oui
	Mme Nathalie LAMARRE Conseillère municipale		Non	Oui
	Mme Gaëlle PRUVOT Conseillère municipale		Non	Oui
	Mme Virginie ROZANSKI Conseillère municipale		Non	Oui
	M. Fabrice RUTARD Conseiller municipal		Oui	Oui
Mme Juliette TABOUREL Conseillère municipale	Non	Oui		
Seine Normandie Agglomération	Mme Amel ANNOUCHE Chargée de mission en urbanisme et aménagement	Seine Normandie Agglomération 12 ,rue de la Mare à Jouy 27120 DOUAINS Tel : 02 32 53 50 03 Mail : aannouche@sna27.fr	Oui	Oui
Dessein Urbain	Mme Beatrice COUTTY Urbaniste	DESSEIN URBAIN 4, rue de Marines, 60 240 MONNEVILLE tel : 03.44.49.03.14 mail : dessein.urbain@wanadoo.fr	Oui	Oui

Ordre du jour :

Etat initial de l'environnement et capacité du tissu urbain

Préambule :

Cette réunion porte sur :

1. Etat initial de l'environnement
2. Première approche de l'enveloppe urbaine et de la capacité du tissu
3. Prochaines étapes

La présentation s'appuie sur deux documents power point (PPT) projetés. Ils sont joints au compte-rendu.

L'objectif de cette troisième réunion est de présenter l'état initial de l'environnement et recueillir les informations complémentaires, puis d'avoir une première approche de travail sur l'enveloppe urbaine et l'évaluation de la capacité de densification et de renouvellement urbain du tissu

1. Etat initial de l'environnement

Voir document de présentation

L'état initial de l'environnement, qui permet de faire un état des lieux de la commune pour ce qui concerne les points suivants :

1. Caractéristiques physiques du territoire
2. Paysage et patrimoine bâti
3. Fonctionnement du territoire
4. Espaces naturels et biodiversité
5. Risques et nuisances
6. Réseaux techniques urbains
7. Energies renouvelables et développement durable

Sursis à statuer : A la demande de la commune, la présentation s'ouvre sur une information concernant le sursis à statuer. Mme ANNOUCHE ajoute que la loi ZAN a instauré un nouveau sursis à statuer ZAN qui peut être utilisé, une fois le PADD débattu, dans le cas où la consommation d'espace d'un projet est supérieure à celle accordée à la commune. Il permet de s'opposer au projet jusqu'à l'approbation du PLU ou jusqu'à l'approbation du SCOT.

Réunion de travail sur le ZAN pour les communes le 8 février prochain.

A l'issue de la présentation, Mme ANNOUCHE demande de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement par :

- Le volet Habitat Emploi.
- La prise en compte du PASS du SCOT (cf. PPT Documents supra communaux joint, non vu en réunion).
- Le PPRI en cours de révision. Contacter M. SMELA en Préfecture pour prendre en compte les éléments de risques.
- Un site Natura 2000 sur la zone d'essai du Campus. Contacter SNA pour les informations à ce sujet. Il s'agit du site Natura des Grottes du Mont Roberge, qui est bien pris en compte dans l'état initial de l'environnement.
- Prescriptions sur les remontées de nappes et le ruissellement Contacter SNA.
- Les servitudes. Contacter SNA.
- Les légendes sur celles des cartes d'analyse qui en sont dépourvues, cadrer plus serré sur le territoire communal,
- Les prairies, vergers et arbres isolés du territoire.
- Le lien de la formation du tissu urbain avec l'histoire et la réglementation
- Les lois Grenelle 1 et 2, et loi d'accélération des ENR.

Bruit : nuisances sonores sur le plateau provenant du banc d'essai.

Défense Incendie : Le dispositif communal comprend 12 bouches d'incendie, dont 4 nouvelles (rue de la Noue, rue du Moulin, et deux autres, rue de l'Abbé Seyer). Leur emplacement peut être consulté sur Géoressources SNA. Une citerne est en projet à proximité de l'entrée du village rue de Vernon. M. DAÛY transmettra au BE l'emplacement des nouveaux hydrants (fichier transmis par mail le 01/02/2024).

Energies renouvelables : la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (ENR), a été promulguée pour rattraper le retard de la France dans ce domaine par rapport aux objectifs européens. Elle implique les communes et les citoyens (concertation) dans la détermination des secteurs de production des énergies renouvelables. La commune doit réaliser, sur le Portail cartographique des ENR, une carte par type d'énergie renouvelable.

La commune n'est pas concernée par les éoliennes.

Un projet d'installation au sol compte dans la surface d'artificialisation. En revanche l'agri-photovoltaïsme ne compte pas dans la surface artificialisée mais est interdit dans la Région dans le cadre du SRADDET.

Pour les installations photovoltaïques en toiture, exclure les bâtiments remarquables.

2. Première approche de l'enveloppe urbaine et de la capacité du tissu

Voir document de présentation pages 15 et 16.

1. Contexte réglementaire
2. Caractéristiques urbaines de la commune
Mise en parallèle de la Carte d'Etat major 1830 et des photos aériennes actuelles.
Carte de formation du tissu urbain avec les différentes périodes et formes d'urbanisation du territoire.
Réalisée à partir des photos aériennes
3. Consommation d'espace
4. Diagnostic du potentiel

La proposition d'enveloppe urbaine proposée par le BET est examinée en réunion. Des corrections seront apportées au tracé : les espaces d'exploitations agricoles qui ont été identifiés à part, seront exclus de l'enveloppe urbaine. Ils ne sont en effet pas comptés dans la consommation d'ENAF.

Pour la détermination de la consommation d'espaces à partir des permis de construire, il faut prendre en compte, dans la mesure du possible, l'année de mise en chantier et non celle du dépôt de permis.

Détermination des dents creuses : un premier travail pour répertorier les dents creuses et bâtiments mutables est présenté par le BE. Des remarques sont émises par les élus qui vont permettre d'affiner la liste des dents creuses. Pour la prochaine réunion, les élus examineront plus en détail ces propositions et indiqueront au BE les éléments complémentaires à prendre en compte.

3. Prochaines étapes

Dessein Urbain affinera l'étude de la capacité du tissu, après retour de la commune sur les éléments transmis (dents creuses, parcelles et bâtis mutables ?), afin de définir l'enveloppe urbaine et la capacité du tissu.

L'étape suivante consistera en l'élaboration et la mise en forme du PADD à partir des enjeux définis dans le diagnostic et des orientations et directives données dans les documents supra communaux et la législation.

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

Action / prochaine étape	Intervenant
Prochaine réunion à caler	Commune + DU + SNA
Retour de la commune sur les éléments transmis par Dessein Urbain	Commune
Premier travail d'élaboration et de mise en forme du PADD	DU

Pièces jointes :

Vus en réunion :

- Document de présentation power point "Etat initial de l'environnement" support de la réunion.
- Document de présentation "étude de la capacité du tissu urbain".

Non vu en réunion :

- Document de présentation "documents supra-communaux".

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

Une fois le compte rendu validé,

la commune est chargée de sa diffusion au groupe de travail (par e-mail).