

Note de présentation non technique du Plan Local d'Urbanisme de Breux-Jouy

La commune de Breux-Jouy était préalablement dotée d'un Plan Local d'Urbanisme qui a fait l'objet de plusieurs délibérations :

- approbation le 18 décembre 2007 ;
- prise en compte du contrôle de légalité le 18 février 2008 ;
- nouvelle approbation le 30 avril 2008 ;
- approbation définitive prenant acte de l'annulation du TA le 23 octobre 2009.

Une révision du PLU a été prescrite le 25 juin 2014 par le Conseil Municipal.

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Mairie de BREUX-JOUY
1 rue du Docteur Babin
91 650 BREUX-JOUY

2. Les principales caractéristiques du projet

L'élaboration du projet de territoire, traduit notamment dans le PADD se fonde, d'une part, sur une analyse prospective des besoins, et d'autre part, sur la prise en compte des normes et prescriptions de portée supérieure.

La mise en œuvre de la « concertation » avec la population et de « l'association » avec des personnes publiques a permis de nourrir la réflexion.

Cette démarche participative apparaît comme le moyen de s'assurer de la recherche permanente d'un équilibre, dans le projet urbain, entre un développement maîtrisé de la ville et la préservation de la qualité du cadre de vie, en intégrant les attentes des acteurs intéressés par le devenir du territoire communal (population, Etat, Conseil Départemental, Chambres Consulaires, Communauté de Communes...).

Les études relatives à l'élaboration du PLU se sont déroulées dans le cadre de la concertation avec la population permettant de sensibiliser les habitants sur les enjeux liés à l'élaboration du PLU :

- affichages en mairie,
- publication de plusieurs articles dans la presse locale et dans les bulletins municipaux,
- 6 ateliers de co-production ;
- 2 réunions publiques d'information à la population,
- mise à la disposition en mairie d'un registre de concertation ouvert à la population,
- exposition publique en mairie.

Par ailleurs, les réunions de travail ont permis d'associer les personnes publiques associées et services de l'Etat, comme la DDT ; la Communauté de Communes, les syndicats en charge des réseaux...

2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales du projet d'urbanisme et expose un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire. Il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. C'est la clé de voute du PLU. Toutes les autres pièces doivent être compatibles avec lui.

Breux-Jouy veut favoriser l'arrivée de nouvelles populations dans la commune et notamment de jeunes ménages en restant cohérent dans l'urbanisation et en définissant les secteurs prioritaires (dents creuses, secteurs à enjeux...).

L'objectif d'urbanisation tient compte des enjeux démographiques : **la commune souhaite accueillir 10% de population supplémentaire**. Pour cela, la commune s'appuie sur un objectif de densification des zones urbaines (40 logements en cours de construction et 40 potentiels) et une urbanisation des secteurs à enjeux (20 logements en zones d'extension).

Le territoire n'a pas vocation à accueillir des zones d'activités, l'enjeu principal est le maintien des activités en place, notamment touristiques qui s'appuient sur le cadre de vie et le caractère naturel et rural du territoire.

Concernant les espaces naturels et agricoles, leur protection est un enjeu majeur du projet au regard de l'intérêt porté pour le cadre de vie de Breux-Jouy.

Les boisements et les continuités écologiques (milieux boisés et milieux aquatiques) sont préservés.

2.2. Zonage et règlement du Plan Local d'Urbanisme

2.2.1. Les zones U

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »

Les zones urbaines s'inscrivent dans la continuité du zonage précédent, sans extension particulière avec quelques ajustements apportés à la marge.

La **zone UA**, correspondant à la zone UG initiale, couvre le cœur de Jouy autour de la Mairie, la rue du Docteur Babin, rue de la Pluche. La ligne de Chemin de Fer constitue la limite Sud de la zone UA, à l'exception d'un îlot bâti rue de Rimoron répondant à l'architecture du bourg-centre.

La **zone UB**, correspondant aux zones UGa et UH initiales, délimite l'ensemble des zones d'urbanisation récentes implantées autour de la zone UA et les hameaux Pont des Gains et Petit Brétigny.

La zone UB couvre également une partie de la zone AUUH aujourd'hui en cours d'urbanisation sur le secteur Les Taillis.

Enfin, la zone UB intègre également une propriété spécifique identifiée auparavant dans le secteur UR, la protection étant maintenue par une identification au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Afin d'identifier des secteurs spécifiques, le zonage identifie :

- Un secteur UBa qui en face la mairie identifie un espace destiné à une requalification en cours d'étude par la municipalité,
- Un secteur UBb, au Nord de la RD 16, initialement classée en AUUJ dont l'objet était le développement d'activités. Considérant la localisation le long d'une route classée grande circulation et l'occupation actuelle, le secteur est créé avec des limites resserrées autour des constructions existantes.

Enfin, une trame « Jardins » protège les arrières des parcelles très profondes au Petit Brétigny et au Sud de la rue Gabriel Péri, où la densification n'est pas possible au regard de l'enclavement de ces secteurs.

La **zone UC**, correspondant en partie à la zone initiale UG, couvre le cœur historique de Breux afin de le distinguer du centre de Jouy en terme de formes urbaine et architecturale.

2.2.2. Les zones 1 AU

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. (ce sont les zones 1 AU).

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.. » (ce sont les zones 2 AU)

Reprenant une partie minimale de la zone AU-UHa, la zone 1 AU est délimitée en continuité du bourg de Jouy, la Soupane et les Champs du Haut, au Nord de la RD 19.

Cette zone constitue le seul secteur d'extension urbaine en complément de l'urbanisation en zone urbaine constituée.

2.2.3. Les zones A

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles »

Dans le PLU, la délimitation de la **zone A** prend en compte les sensibilités paysagères et environnementales des lieux. Ainsi, seuls les coteaux et le plateau sont classés en zone A, préservant les fonds de vallées et les espaces boisés ainsi que les espaces situés à l'Est de Jouy jusque la limite de Breuillet.

Cette évolution du zonage ne remet pas en cause l'exploitation des terres agricoles mais limite les possibilités de construction, ce qui ne présente pas réellement de contrainte puisqu'une seule exploitation est implantée dans la commune.

L'exploitation présente au cœur de Jouy est désormais classée en zone U. En effet, le classement en zone A n'apporte aucun avantage au regard de l'enclavement des constructions et ne permet pas d'envisager une reconversion du site en cas d'arrêt ou de délocalisation de l'activité.

2.2.4. Les zones N

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- *a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment, du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- *b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *c) Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- *d) Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelle ;*
- *e) Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

La **zone N** couvre les espaces boisés, notamment au Nord de Jouy et au Sud du territoire et la vallée de la Renarde. La zone N couvre également le centre du territoire où est implanté de l'habitat diffus afin d'en maîtriser le développement.

Elle couvre également la zone initialement classée AU-UL où aucun aménagement ne peut être envisagé compte-tenu du site, notamment en zone de protection des franges boisées. Quelques secteurs sont identifiés au sein de la zone N, sous forme de STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités) :

- Le **secteur Ne** qui correspond à un secteur d'équipement publics (sport et loisirs), initialement classée en zone UL alors qu'elle ne présente pas les caractéristiques d'une zone urbaine.
- Le **secteur Nt** qui permet d'identifier les constructions qui accueillent des activités touristiques dans les secteurs Remise de Saint-Sulpice et Rimoron. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le PLU de Breux-Jouy, les OAP précisent, comme leur nom l'indique, les grandes orientations en matière d'aménagement, d'urbanisme et de programmation des zones AU.

Afin de répondre à l'objectif démographique du PADD et aux caractéristiques physiques de la commune (assainissement individuel obligatoire), les OAP fixent notamment une densité moyenne de 12 logements par hectare. Une relative diversité dans la typologie des

logements est également souhaitée. Pour permettre une progressivité dans l'accueil de population, un échancier d'ouverture à l'urbanisation devra être respecté.

Les grands principes d'accès et de desserte ont été matérialisés pour donner l'idée générale du projet.

3. Les principales raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu

3.1. Les incidences

Le projet de PLU impacte les surfaces suivantes :

Zone	Localisation	Surface	Occupation des sols actuelle	Impacts
UB	Jouy – La Vaillerie	6 300 m ²	Boisement	Déclassement des EBC au regard de la faible qualité des boisements en place et de l'intérêt de densifier le secteur.
1 AU	Jouy –Est	13 000 m ²	Culture	Minime au regard de la Surface Agricole Utile de l'exploitant

Au regard du nombre de constructions envisagées, la consommation foncière est donc bien maîtrisée en comparaison de la décennie précédente.

La zone A, réservée aux activités agricoles, représente plus de 28% de la superficie totale du territoire communal. Elle concerne les zones de cultures ne présentant pas d'enjeux particuliers en matière de paysage ou d'environnement.

Les milieux naturels sensibles extérieurs au village, notamment d'un point de vue paysager restent inconstructibles. Le classement en zone N préserve ainsi de la constructibilité tout en permettant de conserver la vocation agricole de certaines parcelles.

Les espaces agricoles impactés par un classement en zone U ou AU sont inexistantes se limitent à la zone 1 AU, soit 1.3 hectares.

3.2. Les mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement

Les zones naturelles font l'objet d'une protection particulière à travers la délimitation de la zone N et de ses sous-secteurs qui représentent 61% de la superficie du territoire communal.

La zone naturelle et ses secteurs préservent de la construction des secteurs à enjeux patrimoniaux principaux : les milieux aquatiques, les boisements et les espaces reconnus pour leurs qualités environnementales et paysagères à protéger en priorité (zones humides, abords du bourg).

Le règlement fixe notamment les prescriptions visant à préserver les milieux humides.

Le PLU préserve l'ensemble des espaces boisés de la constructibilité en les classant en zone naturelle et en protégeant à travers le classement en espace boisés classé les boisements de plateau et de coteau. Aussi les impacts négatifs sur les zones boisées liés à la mise en œuvre du PLU seront inexistantes.

Une seule zone boisée a fait l'objet d'un déclassement afin de valoriser des espaces disponibles au cœur de Jouy, secteur La Vaillerie. Cet impact d'environ 1 hectare est tout à fait minime au regard de la faible qualité des boisements en place et du potentiel foncier libéré permettant donc la réduction des extensions périphériques.

Sur le grand territoire, les impacts sur l'environnement du cours d'eau liés à la mise en place du PLU seront inexistantes étant donné que la zone naturelle englobe l'ensemble des sites naturels et qu'il vise notamment la protection des zones humides.

Le corridor écologique reste préservé au travers du PLU.

3.3. Compatibilité avec le SDRIF Horizon 2030

3.3.1. Les paramètres du SDRIF

Les orientations du SDRIF se déclinent sur la base de trois paramètres :

- La **superficie des espaces urbanisés** au sens strict en 2012 est utilisée pour l'application des orientations relatives à la densification des espaces urbanisés et aux capacités d'extension non cartographiées.
- La **densité humaine** est le rapport entre la somme de la population et de l'emploi en 2011, et la superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2012.
- La **densité des espaces d'habitat** est le rapport entre le nombre de logements total en 2012 et la **superficie des espaces d'habitat** en 2012.

L'analyse ci-après tend à répondre aux principales orientations réglementaires fixées dans le SDRIF pour un horizon 2030.

3.3.2. Optimiser les espaces urbanisés

La commune étant intégrée à l'agglomération centrale au titre du SDRIF, le PLU de Breux-Jouy doit permettre d'atteindre **une augmentation de la densité de 10% pour Jouy et de 15% pour Breux, au regard de la proximité de la gare de Breuillet.**

La présence de la gare permet également d'envisager une évolution de 5% de la superficie de l'espace urbanisé.

Dès l'élaboration du SDRIF, la commune a demandé à être requalifiée en commune « d'une agglomération des pôles de centralité » ou en « bourg, village, hameau » situation beaucoup plus cohérente au regard des caractéristiques rurales du territoire, du tissu urbain et des formes architecturales observées.

Par ailleurs, l'application stricte des 2 kilomètres par rapport à la gare imposerait une densification supplémentaire du village historique de Breux d'une part et permet une extension de la zone urbaine d'autre part pour le village de Breux ou le hameau du Pont des Gains, concernés par une zone humide, une zone de nuisance sonore (route, voie ferrée),

une route d'accès relativement étroite alors que le bourg de Jouy accueille tous les services, commerces, équipements publics et concentre les dernières opérations d'habitat, collectif ou individuel.

Le PLU prévoit d'accueillir 120 habitants supplémentaires et 100 logements, intégrant le desserrement de population qui nécessite 37 logements et l'assouplissement du marché qui nécessite 13 logements.

Sachant que 40 logements sont possibles au sein des espaces urbanisés existants et que 40 sont en cours pendant l'élaboration du PLU, les 20 logements restants sont réalisés en extension spatiale.

3.3.3. Les nouveaux espaces d'urbanisation

La commune de Breux-Jouy dispose d'une capacité d'extension de **5% de la superficie des espaces urbanisés soit 2,7 ha jusqu'à 2030.**

Le PLU, en prévoyant une consommation foncière de l'ordre de 1.3 ha, est donc tout à fait compatible et démontre la volonté communale de maîtriser son développement.

Par ailleurs, par son implantation et à travers les orientations ou règles qui y sont associés, ce nouveau quartier va présenter un impact maîtrisé sur la perception paysagère du bourg. Le montage ci-joint, non contractuel, permet d'appréhender l'impact paysager de ce nouveau quartier.



3.3.4. La préservation des espaces boisés et naturels

Le PLU protège les boisements par un classement en zone Naturelle et en EBC. Les lisières forestières sont également protégées sur une bande de 50 m en dehors des espaces urbanisés.

3.3.5. La préservation des espaces agricoles

Les espaces agricoles sont classés en zone Agricole, réservée à l'exploitation. Les milieux d'intérêt écologique présent au sein de ces zones sont identifiés et au protéger. A noter également que la zone 1 AU présente un impact mesuré sur les espaces agricoles.

3.3.6. Bilan

	2012	2030	Evolution
Nombre d'habitants	1 233	1 350	+ 10%
Superficie des espaces urbanisés au sens strict	54.20 ha	55.5	+ 2.4%
Superficie des espaces d'habitat	46.30 ha	47.6	+ 1.3%
Densité humaine	25.70	27.6	+ 7.4%
Densité des espaces d'habitat	10.6 logements/ha	12.4 logements/ha	+ 17%