

# Commune de Breux-Jouy

## Plan Local d'Urbanisme Dossier approuvé



### Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 13/10/2018  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Breux-Jouy,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 24/06/2017**  
**APPROUVÉ LE : 13/10/2018**

Etude réalisée par :



**Agence Hauts-de-France (siège social)**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**Agence Grand-Est**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**Agence Val-de-Loire**  
Pépinière d'Entreprises du Saumurois  
Rue de la Chesnaie-Distré  
49402 Saumur  
Tél. 02 41 51 98 39

**Agence Seine-Normandie Evreux**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader - Bât. 1  
27930 Le Vieil-Evreux  
Tél. 02 32 32 99 12

**Agence Seine-Normandie Le Havre**  
186 Boulevard François 1<sup>er</sup>  
76600 Le Havre  
Tél. 02 35 46 55 08

# SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>AVANT-PROPOS</b> .....  | <b>7</b>  |
| <b>HISTORIQUE DU PLU DE BREUX-JOUY</b> .....   | <b>9</b>  |
| <b>PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE</b> .....  | <b>11</b> |
| <b>1 ORGANISATION ADMINISTRATIVE ET POSITIONNEMENT TERRITORIAL</b> .....   | <b>15</b> |
| 1.1 UNE COMMUNE MORCELEE D’HUREPOIX .....  | 15        |
| 1.2 UN TISSU INTERCOMMUNAL .....   | 15        |
| 1.2.1 La Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix .....   | 15        |
| 1.2.2 Autres structures intercommunales .....  | 16        |
| 1.3 DES DOCUMENTS CADRE A PRENDRE EN COMPTE.....   | 18        |
| 1.3.1 Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) .....  | 18        |
| 1.3.2 Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge et Yvette.....                                     | 19        |
| 1.3.3 Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce et milieux<br>aquatiques associés ..... | 19        |
| 1.3.4 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France 2030.....   | 19        |
| 1.3.5 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) .....   | 22        |
| 1.3.6 Programme Local de l’Habitat (PLH) .....   | 22        |
| 1.3.7 Le Schéma Départemental d’Accueil et d’Habitat des gens du voyage.....                                     | 22        |
| 1.3.8 Le Plan de Déplacements Urbains d’Ile-de-France .....  | 23        |
| 1.3.9 Le Schéma Départemental des Carrières.....   | 24        |
| 1.3.10 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique .....  | 24        |
| <b>2 DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE</b> .....   | <b>25</b> |
| 2.1 UNE POPULATION STAGNANTE DEPUIS 1999 .....   | 25        |
| 2.2 DES DEPARTS DE POPULATION « ADOUCIS » PAR UN SOLDE NATUREL POSITIF.....                                      | 27        |
| 2.3 UN TAUX DE NATALITE ENCOURAGEANT .....   | 29        |
| 2.4 UN VIEILLISSEMENT PROGRESSIF DE LA POPULATION.....   | 29        |
| 2.5 UNE CROISSANCE RALENTIE DU NOMBRE DE MENAGES DEPUIS 2000 .....   | 30        |
| <b>3 LE PARC DE LOGEMENTS : LA MAISON INDIVIDUELLE EN PROPRIETE COMME MODELE<br/>DOMINANT</b> .....              | <b>36</b> |
| 3.1 UNE CROISSANCE MODEREE DU PARC DE LOGEMENTS .....  | 36        |
| 3.2 UN TRES FAIBLE TAUX DE LOGEMENTS VACANTS.....  | 37        |
| 3.3 DES HABITANTS ANCRÉS DANS LA COMMUNE DEPUIS PLUS DE VINGT ANS .....  | 40        |
| 3.4 UNE MAJORITE DE PROPRIETAIRES.....   | 43        |
| <b>4 UNE VIE ECONOMIQUE FOCALISEE SUR QUELQUES SECTEURS</b> .....  | <b>46</b> |
| 4.1 UNE ACTIVITE AGRICOLE QUI SE MAINTIENT .....   | 46        |
| 4.1.1 L’emploi agricole .....  | 46        |
| 4.1.2 La prise en compte des élevages et du principe de réciprocité .....  | 47        |
| 4.1.3 Remembrement agricole.....   | 47        |
| 4.2 PEU DE COMMERCES EN BOUTIQUE ET DE SERVICES DE PROXIMITE DANS LA COMMUNE .....                               | 47        |
| 4.3 UN HEBERGEMENT NON PROFESSIONNEL DANS LA COMMUNE .....   | 47        |
| 4.4 LE SECTEUR DES COMMERCES, TRANSPORT ET SERVICES EMPLOIE LE PLUS .....  | 48        |
| <b>5 UNE POPULATION ACTIVE DYNAMIQUE</b> .....   | <b>49</b> |
| 5.1 UN FAIBLE TAUX DE CHOMAGE DE LA POPULATION .....   | 49        |
| 5.2 UNE CSP DE PROFESSIONS INTERMEDIAIRES DOMINANTE.....   | 50        |
| 5.3 DES FOYERS IMPOSABLES A FORT REVENU .....  | 50        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 5.4      | DES ACTIFS DEPENDANTS DU BASSIN D'EMPLOI DEPARTEMENTAL ET PARISIEN.....    | 51        |
| <b>6</b> | <b>DES EQUIPEMENTS PUBLICS AU SERVICE DES FAMILLES.....</b>                | <b>56</b> |
| 6.1      | LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX .....  | 56        |
| 6.2      | LES SERVICES PUBLICS.....  | 56        |
| 6.3      | LES SERVICES DE GARDERIE ET DE RESTAURATION SCOLAIRE .....                 | 56        |
| 6.4      | L'ENSEIGNEMENT.....  | 56        |
| <b>7</b> | <b>TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS.....</b>                                     | <b>58</b> |
| 7.1      | UN TERRITOIRE BIEN INTEGRE AU MAILLAGE ROUTIER LOCAL.....                  | 58        |
| 7.1.1    | Les axes de communication.....   | 58        |
| 7.1.2    | Le trafic routier.....   | 60        |
| 7.1.3    | Les services de transports collectifs .....                                | 60        |
| 7.2      | DES AXES GENERATEURS DE NUISANCES .....                                    | 61        |
| 7.2.1    | La RD116 est une route classée à grande circulation.....                   | 61        |
| 7.2.2    | Le bruit .....   | 61        |
| 7.2.3    | Les plans d'alignement.....  | 62        |
| 7.3      | UNE CIRCULATION LOCALEMENT PEU CONTRAINTE.....                             | 62        |
| 7.3.1    | La sécurité routière .....   | 62        |
| 7.3.2    | Les déplacements.....  | 63        |
| <b>8</b> | <b>LES RESEAUX .....</b>   | <b>66</b> |
| 8.1      | L'EAU ET L'ASSAINISSEMENT.....   | 66        |
| 8.1.1    | L'alimentation en eau potable : ressources, captages et distribution ..... | 66        |
| 8.1.2    | L'assainissement.....  | 66        |
| 8.1.3    | Programme de réduction de l'utilisation des produits phytosanitaires.....  | 67        |
| 8.2      | LA DEFENSE INCENDIE .....  | 67        |
| 8.3      | LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES.....   | 68        |
| 8.4      | LES ENERGIES .....   | 69        |
| 8.4.1    | Les objectifs du SRCAE.....  | 69        |
| 8.4.2    | Une action de l'Agenda 21 en faveur de l'efficacité énergétique .....      | 70        |
| 8.5      | LA COLLECTE DES DECHETS .....  | 70        |
| 8.5.1    | Une gestion déléguée au SICTOM .....                                       | 70        |
|          | <b>DEUXIEME PARTIE : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>             | <b>73</b> |
| <b>1</b> | <b>LE MILIEU PHYSIQUE.....</b>   | <b>75</b> |
| 1.1      | UN RELIEF DE LA VALLEE DE L'ORGE .....                                     | 75        |
| 1.2      | LA GEOLOGIE ET L'HYDROGEOLOGIE.....  | 75        |
| 1.2.1    | La géologie .....  | 75        |
| 1.2.2    | L'hydrogéologie .....  | 77        |
| 1.3      | L'HYDROLOGIE : L'ORGE ET LA RENARDE.....                                   | 77        |
| 1.4      | LES ZONES HUMIDES LE LONG DE L'ORGE ET LA RENARDE.....                     | 78        |
| 1.5      | GESTION DES RISQUES.....   | 82        |
| 1.5.1    | Le DDRM de l'Essonne de 2014.....  | 82        |
| 1.5.2    | Le risque d'inondation et coulée de boue.....                              | 82        |
| 1.5.3    | Le risque de mouvement de terrain .....                                    | 84        |
| 1.5.4    | Le risque de transport de matières dangereuses .....                       | 84        |
| 1.5.5    | Le risque sismique .....   | 85        |

|   |   |            |
|---|---|------------|
| 1.5.6   | Des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement .....  | 86         |
| 1.6   | DES ALEAS IDENTIFIES .....  | 87         |
| 1.6.1   | L'aléa « retrait-gonflement des argiles » .....   | 87         |
| 1.6.2   | L'aléa « remontées de nappe » .....   | 88         |
| 1.6.3   | Les arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle .....  | 90         |
| 1.7   | DES SITES POTENTIELLEMENT POLLUES .....   | 90         |
| 1.8   | UN TERRITOIRE EN ZONE SENSIBLE POUR LA QUALITE DE L'AIR.....  | 91         |
| <b>2</b>  | <b>LE PATRIMOINE NATUREL A PRENDRE EN COMPTE.....</b>   | <b>93</b>  |
| 2.1   | UNE OCCUPATION DU SOL CARACTERISTIQUE DE LA VALLEE DE L'ORGE .....  | 93         |
| 2.2   | LES GRANDS ECOSYSTEMES DU TERRITOIRE.....   | 96         |
| 2.2.1   | Les zones urbaines .....  | 96         |
| 2.2.2   | Les prairies et les milieux semi-bocagers.....  | 96         |
| 2.2.3   | Les milieux ouverts cultivés .....  | 96         |
| 2.2.4   | Les zones humides des vallées de l'Orge et la Renarde .....   | 97         |
| 2.2.5   | Les boisements .....  | 97         |
| 2.2.6   | La rivière de l'Orge et son affluent la Renarde .....   | 97         |
| 2.3   | LES CONNAISSANCES ET INVENTAIRES SCIENTIFIQUES .....  | 97         |
| 2.3.1   | Les Espaces Naturels Sensibles.....   | 97         |
| 2.3.2   | Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique .....                                       | 101        |
| 2.4   | LA TRAME VERTE ET BLEUE.....  | 105        |
| 2.5   | LE PATRIMOINE NATUREL.....  | 107        |
| <b>3</b>  | <b>LES COMPOSANTES HUMAINES ET CULTURELLES DU TERRITOIRE .....</b>  | <b>110</b> |
| 3.1   | UNE COMMUNE AUX CONFINS DE TROIS ENTITES PAYSAGERES, LA REMARDE ET L'ORGE, LE CENTRE<br>ESSONNE ET LA BEAUCE..... | 110        |
| 3.2   | UN PAYSAGE A PLUSIEURS FACETTES .....   | 110        |
| 3.2.1   | Le paysage boisé de l'Orge .....  | 111        |
| 3.2.2   | Les paysages agricoles à préserver du mitage .....  | 111        |
| 3.2.3   | La vallée de la Renarde .....   | 112        |
| 3.3   | QUATRE FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES A BREUX-JOUY .....  | 113        |
| 3.3.1   | Le centre-bourg de Jouy .....   | 113        |
| 3.3.2   | Les hameaux .....   | 114        |
| 3.3.3   | Le bourg de Breux .....   | 116        |
| 3.3.4   | L'habitat dispersé .....  | 117        |
| 3.4   | LES CHEMINS DE DECOUVERTE.....  | 118        |
| 3.4.1   | Le Plan Départemental de Promenade et de Randonnée (PDIPR) .....  | 118        |
| 3.5   | UN PATRIMOINE HISTORIQUE A PRESERVER .....  | 120        |
| 3.5.1   | Les Monuments Historiques.....  | 120        |
| 3.5.2   | Autres bâtiments d'intérêt patrimonial.....   | 121        |
| 3.5.3   | Le patrimoine archéologique .....   | 123        |
| <b>TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES<br/>ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APORTEES PAR LE<br/>REGLEMENT .....</b> |   | <b>125</b> |
| <b>1</b>  | <b>UNE DEMARCHE PARTICIPATIVE.....</b>  | <b>127</b> |
| 1.1   | LES ORIENTATIONS DU PADD .....  | 128        |
| 1.1.1   | Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme.....                             | 128        |

|          |   |            |
|----------|---|------------|
| 1.1.2    | Orientations générales concernant les transports et les déplacements .....  | 129        |
| 1.1.3    | Orientations générales concernant les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques .....   | 129        |
| 1.1.4    | Orientations générales concernant le développement économique, commercial et les loisirs  | 130        |
| 1.1.5    | Orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques..... | 131        |
| 1.1.6    | Objectifs chiffrés fixés en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....   | 132        |
| 1.2      | PRESENTATION DE LA DELIMITATION DES ZONES .....   | 139        |
| 1.2.1    | Les zones urbaines.....   | 139        |
| 1.2.2    | Les zones d'urbanisation future .....   | 140        |
| 1.2.3    | Les zones agricoles .....   | 141        |
| 1.2.4    | Les zones naturelles et forestières .....   | 141        |
| 1.3      | L'EVOLUTION DES SURFACES ENTRE LES DOCUMENTS .....  | 142        |
| 1.4      | ANALYSE DE LA CONSOMMATION FUTURE D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....  | 143        |
| <b>2</b> | <b>JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APORTEES PAR LE REGLEMENT .....</b>  | <b>145</b> |
| 2.1      | LES OBJECTIFS DU REGLEMENT.....   | 145        |
| 2.2      | LES PRESCRIPTIONS ECRITES.....  | 145        |
| 2.2.1    | Les dispositions applicables à la zone UA .....   | 145        |
| 2.2.2    | Les dispositions applicables à la zone UB .....   | 147        |
| 2.2.3    | Les dispositions applicables à la zone UC .....   | 148        |
| 2.2.4    | Les dispositions applicables à la zone 1 AU .....   | 149        |
| 2.2.5    | Les dispositions applicables à la zone A .....  | 150        |
| 2.2.6    | Les dispositions applicables à la zone N.....   | 151        |
| 2.2.7    | Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) .....  | 151        |
| 2.2.8    | Les emplacements réservés (ER).....   | 153        |
| 2.2.9    | Les Espaces Boisés Classés.....   | 153        |
| 2.2.10   | L'application de l'article L. 151-19 .....  | 154        |
| 2.2.1    | L'application de l'article L. 151-23.....   | 154        |
| 2.2.2    | Les servitudes d'utilité publique .....   | 154        |
|          | <b>QUATRIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR.....</b>                                | <b>155</b> |
| <b>1</b> | <b>LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>  | <b>157</b> |
| 1.1      | LA DELIMITATION DES ZONES URBAINES ET A URBANISER.....  | 157        |
| 1.2      | LA DELIMITATION DES ZONES AGRICOLES .....   | 158        |
| 1.3      | LA DELIMITATION DES ZONES NATURELLES .....  | 158        |
| 1.4      | LA VALLEE DE LA RENARDE ET SA CONTINUITE ECOLOGIQUE .....   | 158        |
| 1.5      | COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE SEINE-NORMANDIE ET LE SAGE ORGE ET YVETTE.....  | 159        |
| 1.6      | COMPATIBILITE AVEC LE SDRIF HORIZON 2030 .....  | 160        |
| 1.1.1    | Les paramètres du SDRIF.....  | 160        |
| 1.1.2    | Optimiser les espaces urbanisés .....   | 160        |
| 1.1.3    | Les nouveaux espaces d'urbanisation .....   | 161        |
| 1.1.4    | La préservation des espaces boisés et naturels.....   | 161        |
| 1.1.5    | La préservation des espaces agricoles .....   | 162        |

|          |   |            |
|----------|---|------------|
| 1.1.6    | Bilan.....  | 162        |
| <b>2</b> | <b>LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....</b>  | <b>164</b> |
| 2.1      | UNE GESTION QUALITATIVE DE L'ESPACE.....  | 164        |
| 2.2      | LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS ET DU PAYSAGE.....                          | 164        |
| 2.3      | LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET URBAIN.....                                      | 165        |
| <b>3</b> | <b>LA SYNTHESE DE L'IMPACT DU PLU.....</b>  | <b>165</b> |
| <b>4</b> | <b>BILAN TRIENNAL SUR LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS : INDICATEURS DE SUIVI DU PLU.....</b> | <b>167</b> |

# Avant-propos

Par délibération en date du 25 juin 2014 la commune de Breux-Jouy a décidé de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme précédemment approuvé par la délibération du 23 octobre 2009.

La **loi SRU du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain** traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes. Elle instaure notamment les Plans Locaux d'Urbanisme, qui succèdent aux Plans d'Occupation des Sols.

Le contenu des PLUI a été modifié par la **loi Urbanisme et Habitat (loi UH) du 2 juillet 2003**, qui vise à simplifier et à clarifier certaines dispositions prises dans le cadre de la loi SRU.

La **loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010** (loi ENE - Grenelle II) et la **loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010** font encore évoluer le contenu et les attentes des PLUI. La loi ENE favorise notamment l'élaboration de document d'urbanisme à l'échelle intercommunale.

La **loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014** a renforcé la prise en compte de l'environnement par les Plans Locaux d'Urbanisme et renforcé les incitations à la réalisation de Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux.

Dernièrement, le **décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été publié le 29 décembre 2015**. Ce décret s'attache à proposer aux élus, de nouveaux outils, au service de leur compétence de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans leur mission.

Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle. Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le PLU :

- le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.

Les nouveaux PLU qui intégreront cette réforme disposeront d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi aux évolutions dans le temps de leur territoire. Ils pourront répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée.

Il s'agit ainsi de redonner du sens au règlement du plan local d'urbanisme et de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.

- **Article L101-1 du Code de l'Urbanisme**

*«Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

*Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. [...]. Elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »*

- **Article L101-2 du Code de l'Urbanisme**

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
  - b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
  - c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
  - d) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
  - e) *Les besoins en matière de mobilité ;*
- 2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
- 3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*
- 4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*
- 5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
- 6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

- **Article L151-2**

« *Le plan local d'urbanisme comprend :*

- 1° *Un rapport de présentation ;*
- 2° *Un projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 3° *Des orientations d'aménagement et de programmation ;*
- 4° *Un règlement ;*
- 5° *Des annexes.*

*Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique».*

**Le dossier de PLU se compose donc de plusieurs documents :**

- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- le règlement et ses documents graphiques,
- les annexes sanitaires,
- les servitudes d'utilité publique (plans, liste).

# Historique du PLU 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 :

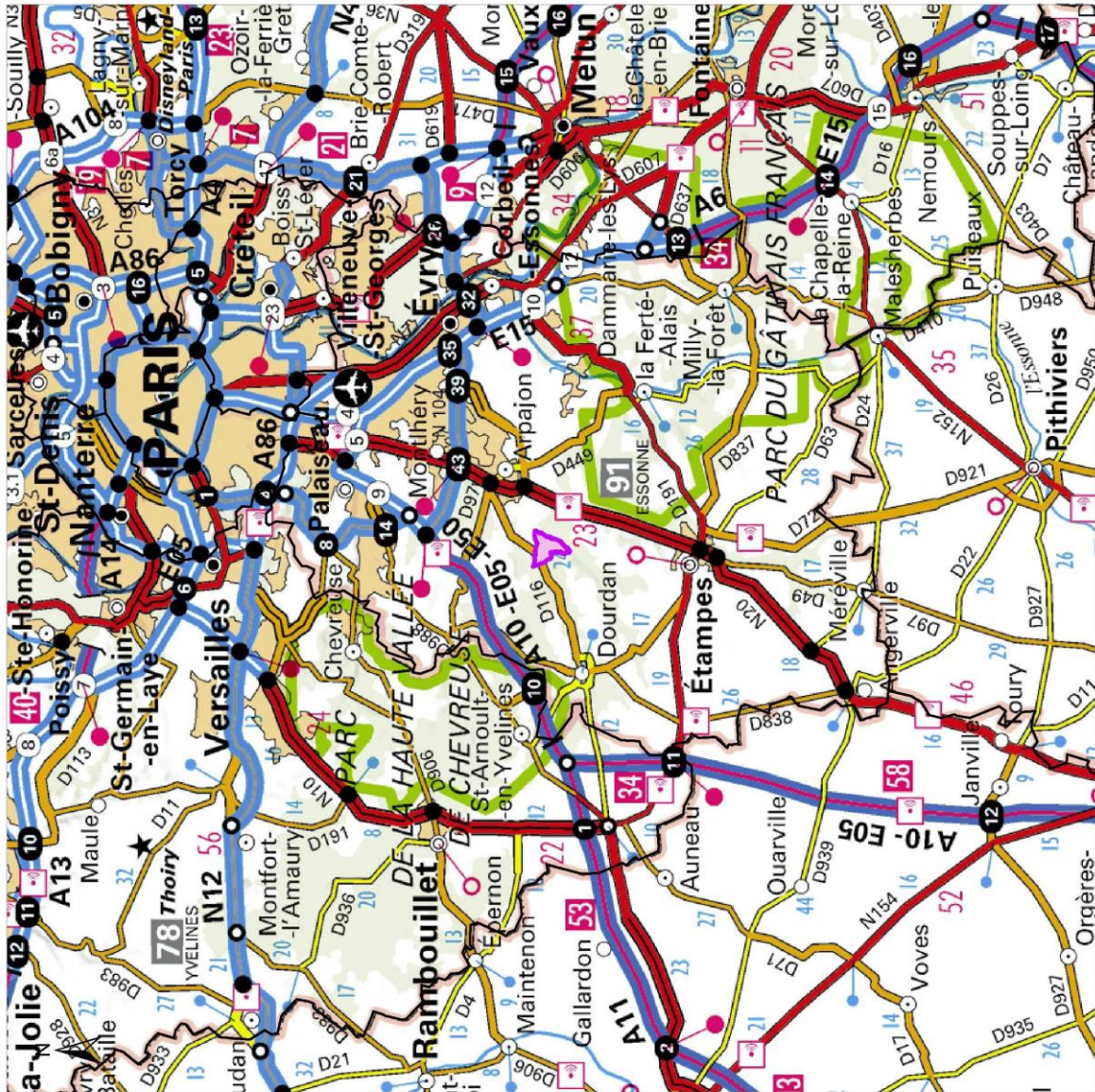
- approbation le 18 décembre 2007 ;
- prise en compte du contrôle de légalité le 18 février 2008 ;
- nouvelle approbation le 30 avril 2008 ;
- approbation définitive prenant acte de l'annulation du TA le 23 octobre 2009.

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



# **Première partie : Le Diagnostic Socio-économique**

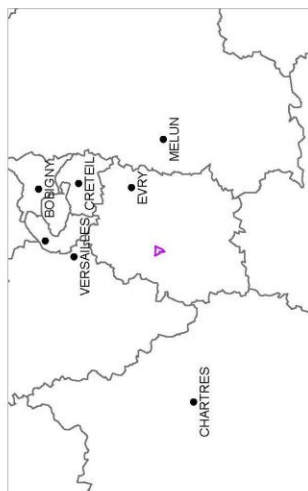




Commune de Breux-Jouy

Plan Local d'Urbanisme

Localisation



 Breux-Jouy

0 5 000 10 000 15 000 20 000 mètres

1:500 000

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)  
 Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL 2015  
 Source de fond de carte : IGN SCAN 1000  
 Sources de données : BD GéoFla de IGN



## 1 ORGANISATION ADMINISTRATIVE ET POSITIONNEMENT TERRITORIAL

---

### 1.1 Une commune morcelée d'Hurepoix

D'une superficie de **468 hectares**, la commune de Breux-Jouy est une ville localisée en région Ile-de-France au Centre-Ouest du département de l'Essonne. Elle appartient à l'arrondissement d'Étampes et au canton de Dourdan. Elle se situe à quarante-cinq kilomètres au sud de Paris, à vingt-huit kilomètres de la préfecture d'Évry, à quinze kilomètres de la sous-préfecture d'Étampes et à douze kilomètres de Dourdan, dans la région naturelle de l'Hurepoix.

La commune est voisine de Saint-Yon et Saint-Sulpice à l'Est, Souzy-La-Briche et Saint-Chéron au Sud et Breuillet au Nord.

Elle est morcelée entre le bourg de Jouy, le bourg de Breux, le hameau du Petit Brétigny, le hameau du Pont des Gains, et le hameau de Rimoron.

### 1.2 Un tissu intercommunal

#### 1.2.1 La Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix

Breux-Jouy fait partie de la Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010

**La CCDH compte 11 communes membres et 25 790 habitants selon le recensement de la population de 2011.**

#### Les compétences de la CCDH (liste non exhaustive)

##### 1- Compétences obligatoires

- **L'aménagement de l'espace**

- Schéma de cohérence territoriale (SCOT)
- Schéma de secteur
- Création et réalisation de zone d'aménagement concertée (ZAC)

- **Le développement et aménagement social et culturel**

- Construction ou aménagement, entretien, gestion d'équipements ou d'établissements sportifs
- Activités péri-scolaires

- **Le développement économique**

- Développement et aménagement économique
- Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique
- Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités portuaire ou aéroportuaire
- Action de développement économique (Soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, soutien des activités agricoles et forestières...)

- **Logement et habitat**

- Programme local de l'habitat

- Définition des priorités en matière d'habitat - Elaboration et suivi du programme local de l'habitat (PLH) – Participations financières au fonds de solidarité pour le logement
- Action et aide financière en faveur du logement social d'intérêt communautaire

- **Sanitaire et social**

Mise en œuvre de la politique d'action sociale visant :

- au maintien à domicile des personnes âgées
- à la création, l'extension et la gestion de centres de loisirs d'intérêt communautaire
- à l'étude et la mise en œuvre d'un projet Petite Enfance d'intérêt communautaire, en partenariat avec la CAF et le Conseil Général
- Centre intercommunal d'action sociale (CIAS)

## **2- Compétences optionnelles**

- **La voirie d'intérêt communautaire**

- Création, aménagement, entretien de la voirie

- **L'environnement et le cadre de vie**

- Collecte des déchets des ménages et déchets assimilés
- Traitement des déchets des ménages et déchets assimilés
- Autres actions environnementales

- **Production, distribution d'énergie**

Electricité, Gaz

- **Autres**

- NTIC (Internet, câble...)

Aménagement numérique du territoire (horizon 2022) - Etablir et exploiter, par réalisation ou acquisition, des infrastructures permettant l'accès au haut débit et très haut débit ; - Mettre les infrastructures ou les réseaux à disposition d'opérateurs ou d'utilisateurs de réseaux indépendants ; - Garantir l'utilisation partagée des infrastructures - établies ou acquises - et le respect du principe d'égalité et de libre concurrence sur les marchés de communications électroniques.

- Réalisation d'aire d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage

### **1.2.2 Autres structures intercommunales**

La commune adhère également au :

- **Syndicat Intercommunal des Eaux entre Rémarde et Ecole**

**Eau** (traitement, adduction, distribution)

- **Syndicat mixte du Bassin Supérieur de l'Orge (SIBSO)**

Assainissement collectif

- Contrôle-collecte,
- transport et épuration des eaux usées (compétence en 3 parties) :

Assainissement non collectif

- Assainissement non collectif des eaux usées.

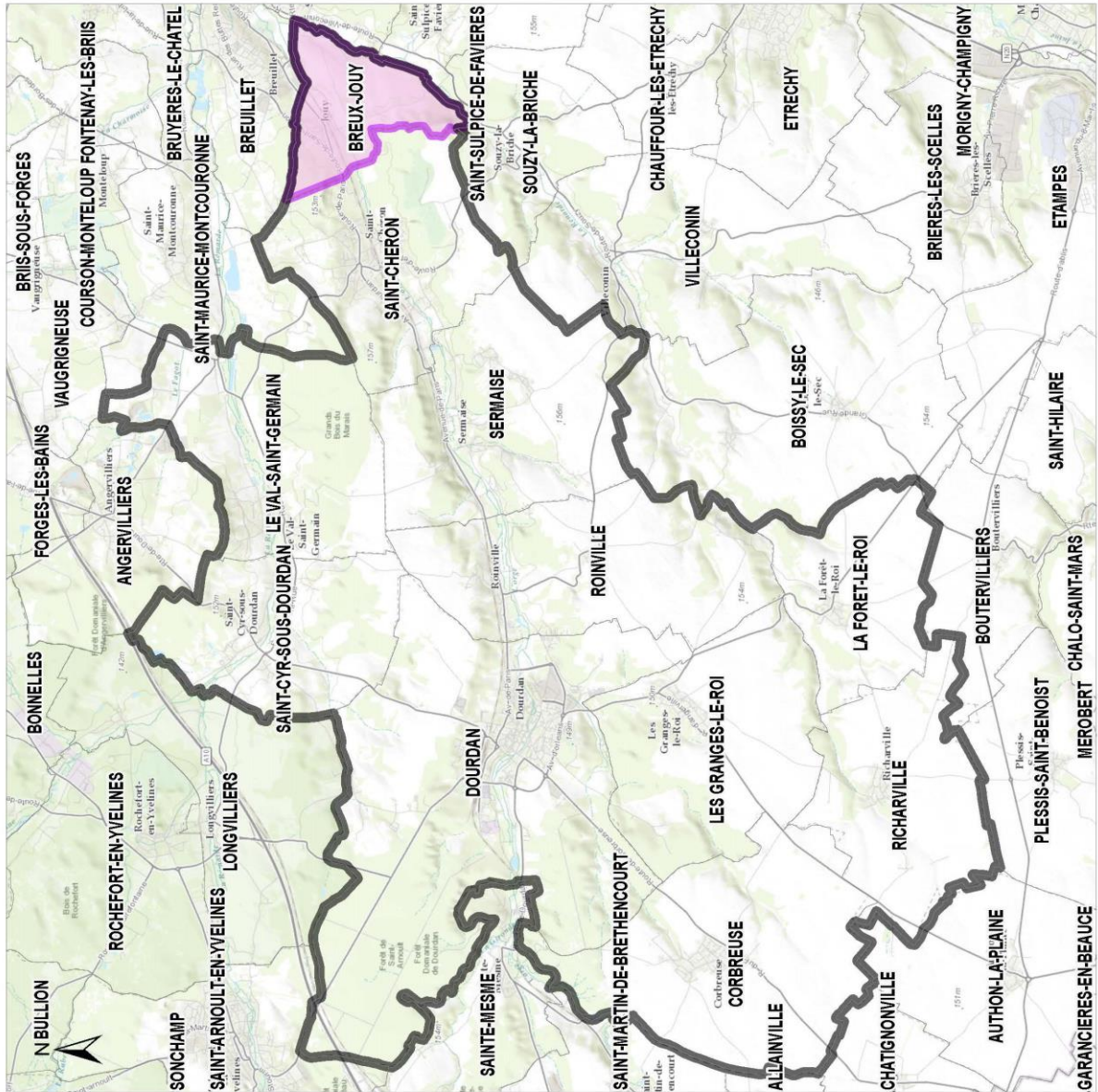
Eaux pluviales urbaines

Autres actions environnementales

- Entretien et aménagement de l'Orge, la Renarde, la Rémarde et les affluents de ces cours d'eau, uniquement sur le secteur d'intervention du syndicat.
- Défense contre les inondations,
- Lutte contre la pollution...

- **SICTOM de l'Hurepoix (adhésion via la Communauté de Communes)**

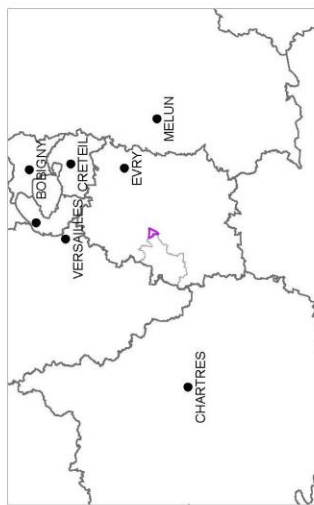
- Collecte des déchets des ménages et déchets assimilés
- Traitement des déchets des ménages et déchets assimilés



Commune de Breux-Jouy

Plan Local d'Urbanisme

### Localisation dans la CC du Dourdannais en Hurepoix



Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix



1:100 000

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)  
 Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL 2015  
 Source de fond de carte : IGN SCAN 25  
 Sources de données : BD Carthage de l'IGN



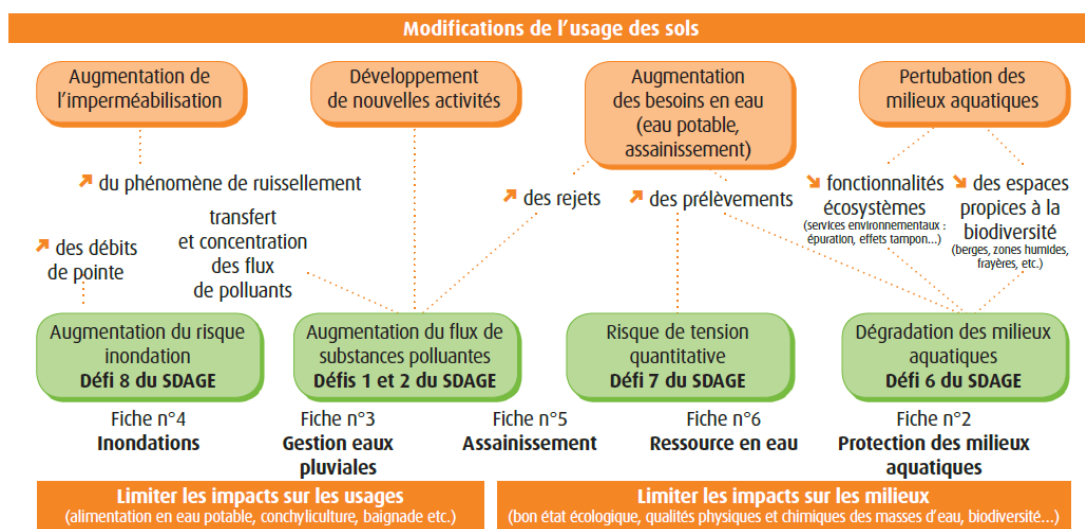
## 1.3 DES DOCUMENTS CADRE A PRENDRE EN COMPTE

### 1.3.1 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le territoire communal de Breux-Jouy appartient au bassin versant de la Seine et doit répondre administrativement aux objectifs du SDAGE du bassin Seine-Normandie, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, et qui définit les grandes orientations fondamentales de la politique de l'eau du bassin. Ce SDAGE est la version française des plans de gestion des eaux demandés aux États membres par la directive cadre sur l'eau d'octobre 2000. Il s'agit d'un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » (article L. 212-1 du Code de l'Environnement) à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Le Schéma pour la période 2016-2021 a été arrêté le 20 décembre 2015. Il s'organise autour des objectifs et leviers suivants :

- Enjeu transversal 1 : La prise en compte du changement climatique dans le SDAGE
- Enjeu transversal 2 : Des « zones protégées » pour des usages sanitaires sensibles
- Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Défi 4 : Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau
- Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation
- Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis
- Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis.



Extrait du guide pour la prise en compte du SDAGE Seine-Normandie dans les documents d'urbanisme

## **Le PLU doit être compatible avec les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux.**

Des enjeux majeurs sont notamment à prendre en compte dans l'élaboration du PLU de Breux-Jouy :

- la protection des milieux aquatiques et humides présents dans les vallées,
- la prise en compte des zones d'écoulement des crues et du risque d'inondation.

### **1.3.2 Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge et Yvette**

La commune appartient au périmètre du **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge et Yvette** qui a été approuvé le 2 juillet 2014 après une première révision. Le SAGE est un outil de concertation entre les acteurs à l'échelle du bassin versant.

Le territoire du SAGE Orge et Yvette compte 116 communes situées sur 2 départements (Yvelines et Essonne) de la région Ile-de-France et s'étend sur 940 km<sup>2</sup>.

Plusieurs enjeux découlent du SAGE :

- L'amélioration de la qualité des eaux,
- L'amélioration de la qualité des milieux aquatiques,
- La gestion quantitative des inondations,
- La gestion quantitative des eaux pluviales,
- La sécurisation de l'alimentation en eau potable
- L'organisation et la concertation dans le cadre de la révision du SAGE.

Ces objectifs de préservation ont été recensés dans des secteurs particulièrement sensibles :

- La vallée de l'Orge ;
- La vallée de la Renarde.

**Selon l'article L. 131-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU devra être compatible avec le SAGE.**

### **1.3.3 Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés**

La commune appartient au périmètre du **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés** qui a été approuvé le 11 juin 2013.

Le territoire du SAGE Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés s'étend sur 9722 km<sup>2</sup> et compte 681 communes situées sur 6 départements (Yvelines et Essonne) de la région Ile-de-France et de la région Centre. Plusieurs enjeux découlent du SAGE :

#### **Enjeux de la Commission Locale de l'Eau :**

La gestion quantitative de la ressource pour satisfaire tous les usages,  
La restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles,  
La protection des milieux naturels,  
La protection et la gestion des risques de ruissellement et d'inondation.

#### **Enjeux du SAGE :**

La gestion de la nappe de Beauce par secteur  
Les volumes prélevables dans la nappe de Beauce  
La gestion des cours d'eau de la nappe de Beauce

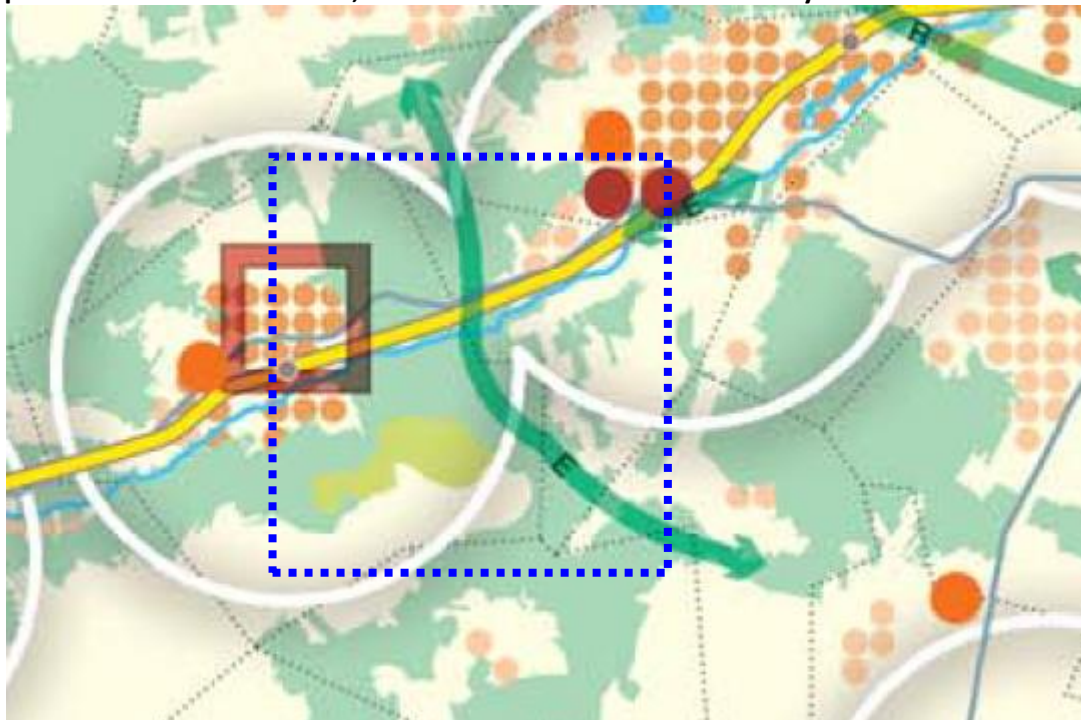
**Le PLU devra être compatible avec le SAGE.**

### **1.3.4 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France 2030**

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France est un document qui formalise la stratégie d'aménagement et de développement régional. Sa portée régionale et réglementaire en fait un document opposable aux documents locaux comme les SCOT et PLU. A ce titre, le PLU de Breux-Jouy doit être compatible avec les orientations du SDRIF.

Il a été approuvé par la Région le 18 octobre 2013 et l'approbation par décret 2013-1241 le 27 décembre 2013.

#### **SDRIF approuvé le 27 décembre 2013, zoom sur la commune de Breux-Jouy**



(Source : SDRIF, Ile-de-France 2030 - Carte de destination générale des différentes parties du territoire – IAU idf 2013)

Le SDRIF identifie la zone agglomérée de la commune de Breux-Jouy comme un espace urbanisé à optimiser.

Par ailleurs, les communes de Saint-Chéron et Breuillet voisines de Breux-Jouy ont des zones agglomérées identifiées comme des quartiers à densifier à proximité d'une gare. Le SDRIF identifie, la ville de Saint-Chéron comme « Pôle de centralité à conforter ». Une large zone nord de la commune se situe à l'intérieur du périmètre de mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares.

Le SDRIF indique également une continuité écologique à préserver et valoriser au Nord-Ouest du territoire. Des espaces boisés et naturels sont également à préserver et valoriser.

La commune est identifiée comme un site bien desservi en transports collectifs.

## Ile-de-France 2030 – Orientations réglementaires

### Polariser et équilibrer

**1- Concernant les espaces urbanisés éloignés des centres**, les parties actuellement urbanisées de Jouy sont considérées comme étant un **espace urbanisé à optimiser** (petites pastilles beige rosé). Aussi, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, le document d'urbanisme local doit permettre une augmentation minimale de 10% :

- de la densité humaine,
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

**2- Concernant les espaces urbanisés proches des centres**, les parties actuellement urbanisées du bourg de Breux **sont incluses dans les quartiers à densifier à proximité des gares** (petites pastilles orangées). Dès lors, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, le document d'urbanisme local doit permettre une augmentation minimale de 15% :

- De la densité humaine,
- De la densité moyenne des espaces d'habitat.

**3- Concernant les nouveaux espaces d'urbanisation**, la partie Nord du bourg de Breux-Jouy est concernée par la « **limite de mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares** » (cercle blanc).

Il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme, conformément aux objectifs du SDRIF. Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare (ici la gare de Breuillet).

Ainsi, à l'horizon 2030, **une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans ces secteurs**. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.

### Préserver et valoriser

**1- Concernant les espaces agricoles**, l'orientation fixée est de préserver les unités d'espaces agricoles cohérentes.

**Les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole doivent être identifiés et préservés par les documents d'urbanisme locaux.**

**2- Concernant les espaces boisés et naturels** identifiés sur la carte, l'obligation est de les préserver.

**Les lisières des espaces boisés doivent être protégées.** En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

**3-La continuité écologique** identifiée **doit être préservée et valorisée**. Elle doit être maintenue ou créée sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement. Dans le cadre de la réalisation de projets d'infrastructures, il faudra être particulièrement vigilant à **éviter**, et le cas échéant à **réduire (et à défaut compenser) l'impact des infrastructures sur les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques**.

### 1.3.5 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

La commune de Breux-Jouy ne fait pas partie d'un périmètre de SCOT.

**Il est à noter que selon l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme, si un SCOT devait être élaboré, le PLU devra être rendu compatible avec ce dernier dans un délai de 3 ans.**

### 1.3.6 Programme Local de l'Habitat (PLH)

La commune n'est concernée par aucun PLH.

**Dans le cas où le PLU ne serait pas compatible avec le PLH, selon l'article L. 123-1-9 du code de l'urbanisme, si un PLH devait être élaboré, le PLU devra être rendu compatible avec ce dernier dans un délai de 3 ans suivant l'approbation du SCOT.**

Néanmoins, la loi sur le Grand Paris du 3 juin 2010 a fixé un objectif annuel de production en région Ile-de-France de 70 000 logements par an, repris par le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France approuvé le 27 décembre 2013.

Par arrêté préfectoral du 26 mars 2012, le Préfet de Région a réparti cet objectif par grands bassins. Des critères locaux ont été évalués tels que le volume du parc existant, la desserte en transport, l'attractivité économique, le potentiel foncier et les secteurs concernés par le projet du Grand Paris.

La commune appartient au bassin « **Sud Essonne** ». Ce bassin s'est vu définir un objectif annuel de 605 logements par an. Une seconde territorialisation à l'échelle intercommunale a été notifiée par le Préfet de l'Essonne le 29 août 2012. En outre, l'objectif de construction sur le territoire de la **Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix**, dont la commune est adhérente, est évalué à **130 logements par an (source : Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement – SRHH)**.

**Le PLU de Breux-Jouy doit contribuer à la réalisation de cet objectif.**

### 1.3.7 Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage

Conformément à la loi du 5 juillet 2000, le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage a été adopté le 15 octobre 2013 par arrêté préfectoral n°2013-DDT-SHRU-370 signé conjointement par le Préfet et le Président du Conseil général.

Les communes disposaient d'un délai de deux ans à partir de la date d'approbation pour se conformer aux modalités de ce schéma. Seule la commune de Dourdan s'est vue devoir modifier son document d'urbanisme au regard de ces prescriptions.

**La commune de Breux-Jouy n'est pas concernée (via la Communauté de Communes) par la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.**

En revanche, l'ensemble des communes est concerné pour l'application des prescriptions en matière d'aménagement d'une aire de grand passage, sous réserve de délégation à la communauté de communes.

Une aire de grand passage est une aire de 150 à 200 places qui a pour mission d'accueillir les grands groupes estivaux de voyageurs pour une durée de 3 à 4 semaines avec une répartition temporelle et géographique équilibrées dans le département.

**En tant que partie intégrante du secteur « Grand Sud », le schéma révisé impose à la commune de Breux-Jouy la participation à la réalisation d'une aire de grand passage.**

Le **secteur Sud** comprend la Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix, la Communauté de Communes du Val d'Essonne et la Communauté de Communes des Deux Vallées.

### 1.3.8 Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France<sup>1</sup>

Le **Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)** vise à coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport – transports collectifs, voiture particulière, deux-roues motorisés, marche et vélo – ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il concerne le transport de personnes, le transport de marchandises et les livraisons. Enfin, il aborde aussi la dimension de l'aménagement dans son lien avec la mobilité.

Le **PDUIF** a été approuvé par vote du Conseil régional d'Ile-de-France le 19 juin 2014. Il fixe les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport d'ici 2020.

Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7% :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Pour atteindre des objectifs ambitieux de développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture, le PDUIF fixe neuf défis à relever :

- **Défi 1 : Aménager la ville** (Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, en vélo et en transports collectifs),
- **Défi 2 : Attractivité des transports collectifs** (Rendre les transports collectifs plus attractifs),
- **Défis 3 et 4 : Modes actifs** (Développement de la marche et du vélo)
- **Défi 5 : Modes individuels motorisés** (Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés),
- **Défi 6 : Accessibilité** (Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements),
- **Défi 7 : Transport de marchandises** (Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train),
- **Défi 8 : Gouvernance** (Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF),
- **Défi 9 : Management de la mobilité** (Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements).

**Selon l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les dispositions du plan de déplacements urbain.**

---

<sup>1</sup> Source : [www.stif.info.fr](http://www.stif.info.fr)

### 1.3.9 Le Schéma Départemental des Carrières

La loi ALUR institue un schéma régional des carrières qui devra être approuvé au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et devra être pris en compte par les documents d'urbanisme.

Dans l'attente, **le Schéma Départemental des Carrières (SDCa) de l'Essonne** approuvé par arrêté préfectoral n°2014-PREF/DRIEE/033 du 12 mai 2014 constitue **le document de référence**.

Ce schéma facilite l'appréciation des projets présentés, aide les pouvoirs publics dans leur prise de décision et éclaire les choix effectués.

Le SDCa n'est pas opposable aux documents d'urbanisme. Cependant, il convient de veiller à ce que les dispositions du PLU ne rendent pas impossible l'exploitation d'un gisement.

La commune est concernée par des affleurements de silice ultrapure et de granulats et pierres dimensionnelles indifférenciés.

### 1.3.10 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le SRCE a été adopté par la Région Ile-de-France après délibération du Conseil Régional le 26 septembre 2013 et l'arrêté du Préfet de Région du 21 octobre 2013.

Le SRCE est un document cadre qui a pour but d'identifier le réseau écologique régional en y instituant une « Trame Verte et Bleue » afin de mieux le préserver. Il initie de ce fait les bases de réflexion des politiques publiques de préservation ou de restauration des continuités écologiques de la Région.

**L'article L371-3 du Code de l'Environnement** prévoit que ce schéma soit élaboré, mis à jour et suivi conjointement par la Région et l'Etat.

Le SRCE se compose de plusieurs documents:

- d'un diagnostic du territoire régional accompagné d'enjeux relatifs aux continuités écologiques identifiées en région Ile-de-France.
- d'un volet présentant les continuités écologiques sélectionnées pour définir la Trame Verte et Bleue de la Région (identifiant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques).
- d'un atlas cartographique au 1/100 000e.
- d'un plan d'action stratégique.
- d'un dispositif de suivi et d'évaluation.
- d'un résumé non technique.

Le PLU doit prendre en compte le SRCE. A l'échelle locale, cette prise en compte se traduit par une déclinaison et une adaptation des orientations du SRCE avec possibilité d'y déroger par justification. Un projet de territoire ou une étude locale de la Trame Verte et Bleue peuvent apporter cette justification de dérogation aux orientations du SRCE.

Sept enjeux relatifs aux continuités écologiques ont été identifiés en région Ile-de-France :

1. Enjeu transversal : Maintenir la diversité écologique régionale face à la simplification des milieux et des paysages.
2. Maintenir et restaurer la diversité ainsi que la fonctionnalité des continuités aquatiques et des milieux humides.

3. Favoriser une agriculture, une viticulture et une sylviculture diversifiées, supports de biodiversité et de continuités écologiques.
4. Limiter la fragmentation par les infrastructures et assurer leur perméabilité
5. Développer un aménagement durable du territoire, pour freiner l’artificialisation des sols et assurer la perméabilité des espaces urbains.
6. Prendre en compte les continuités interrégionales et nationales.
7. Assurer l’articulation du SRCE avec les démarches locales ainsi que sa déclinaison et son amélioration.

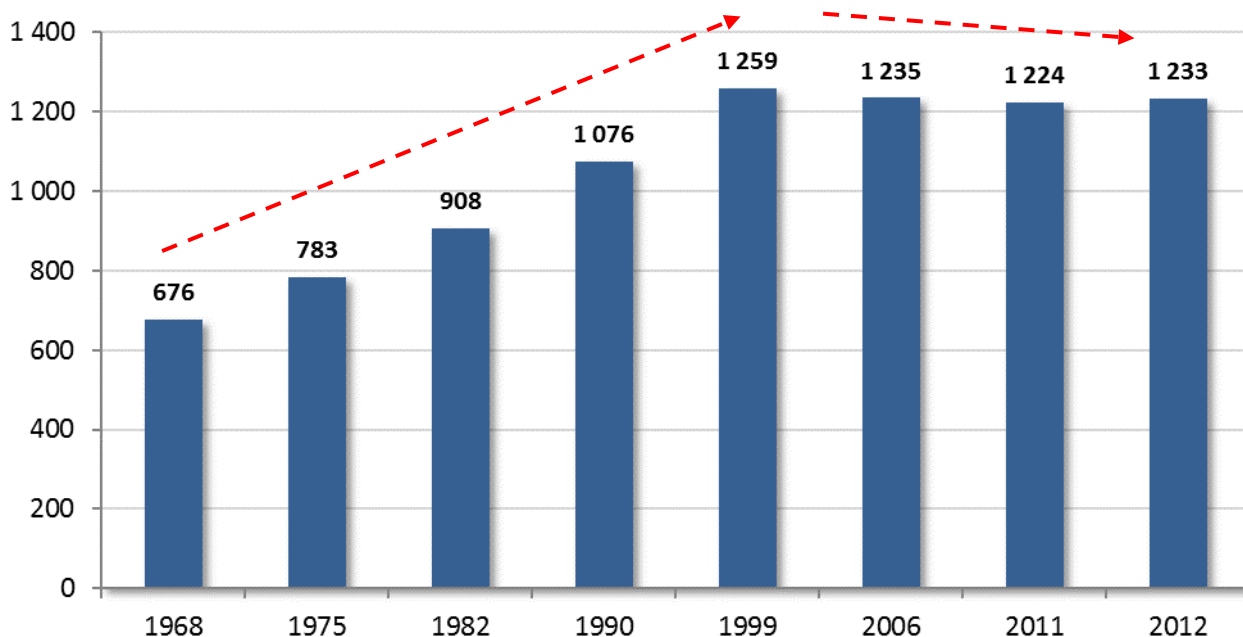
## 2 DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

L’analyse démographique, réalisée sur la base des données de l’Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), repose sur les résultats du recensement général de la population (RGP) de 2011 et de 2012 concernant l’évolution de population à Breux-Jouy.

La Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix et la Communauté de Communes de l’Arpajonnais sont reprises dans les échelles de comparaison car il s’agit des structures intercommunales de référence pour la commune de Breux-Jouy au dernier recensement.

### 2.1 UNE POPULATION STAGNANTE DEPUIS 1999

**Évolution de la population entre 1968 et 2012**



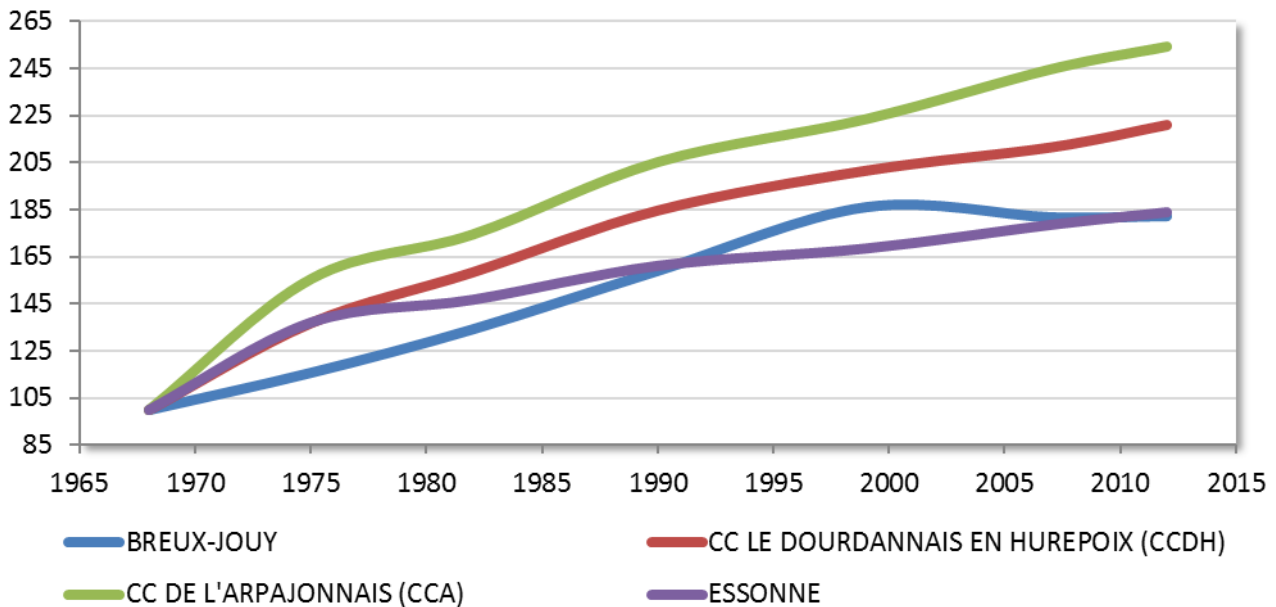
Source : INSEE - RP 2011/2012

Selon les données du recensement de la population de 2012, la commune de Breux-Jouy a connu deux périodes d’évolution de sa population depuis 1968. Entre 1968 et 1999, elle a vu sa population augmenter, gagnant 583 habitants tandis que depuis 1999, elle observe une légère baisse de population, perdant 26 habitants entre 1999 et 2012.

Les populations légales 2012 entrées en vigueur le 1er janvier 2015 font état de 1233 habitants (population municipale) dans la commune montrant un léger regain depuis 2011. Par ailleurs, selon les données communales, la population actuelle est de 1246 habitants. Si l’entrée en vigueur des populations légales

confirme ce chiffre, l'évolution de population actuelle confirmerait une hausse de population fortement encourageante.

**Comparatif des croissances de population sur la base d'un indice 100 en 1968**



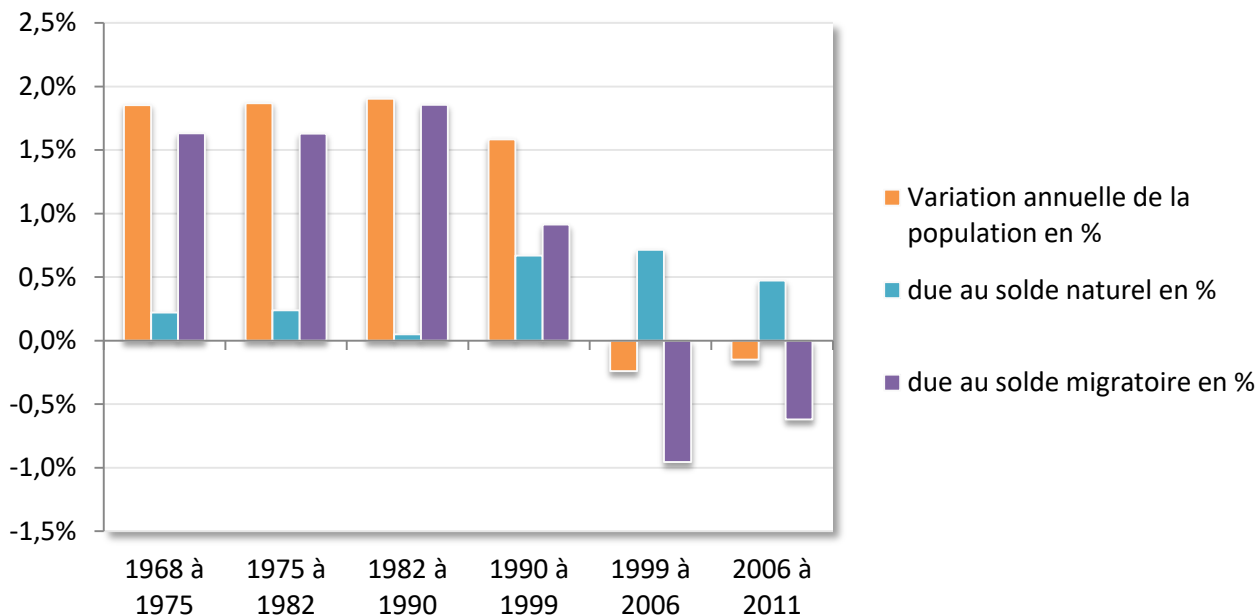
Source : INSEE - RP 2011

En comparant les évolutions démographiques sur une même base, on observe à Breux-Jouy une tendance d'évolution croissante de population comparable bien qu'inférieure à l'évolution de population moyenne dans les Communautés de Communes et dans le département jusqu'en 1990. Cependant, la croissance communale dépasse celle du département à partir de 1990. Puis on remarque une stabilisation reportée sur le département mais pas sur les évolutions intercommunales moyennes.

Les Communautés de Communes du Dourdannais en Hurepoix et de l'Arpajonnais bénéficient d'un contexte de développement assez comparable aux communes urbaines, tandis que la tendance de Breux-Jouy connaît un contexte de développement caractéristique des milieux ruraux.

## 2.2 DES DEPARTS DE POPULATION « ADOUCIS » PAR UN SOLDE NATUREL POSITIF

**La cause des variations de population depuis 1968**



Source : INSEE - RP 2011

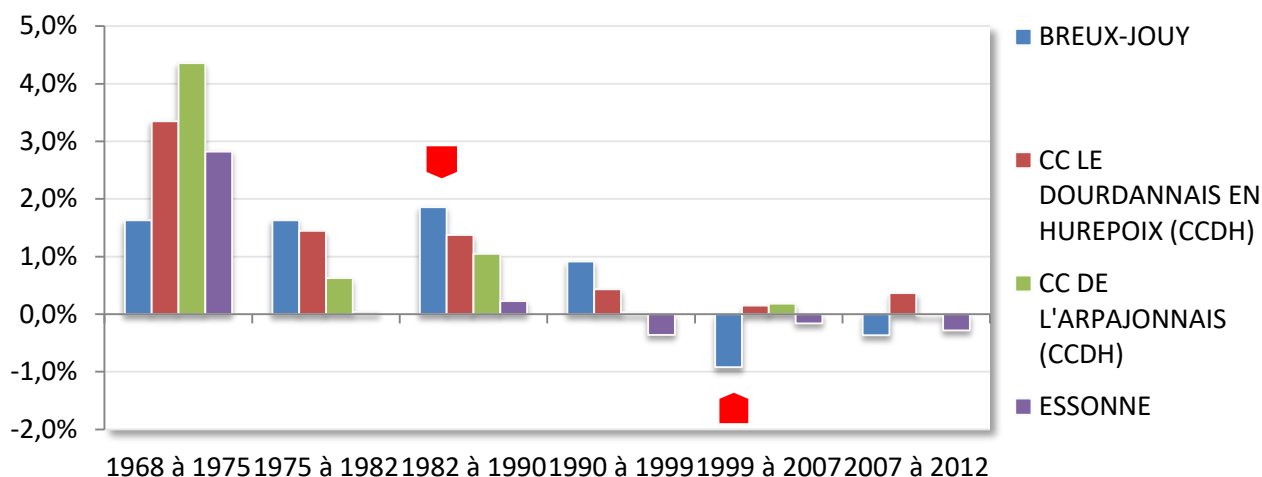
Le **solde naturel** représente la différence entre les naissances et les décès pendant la période donnée, alors que le **solde migratoire** traduit quant à lui les mouvements migratoires, c'est-à-dire la différence entre les départs et les arrivées définitifs sur le territoire.

L'évolution de la population communale de 1968 à 1990 était principalement influencée dans la commune par les variations du solde migratoire. Cependant depuis 1990, le solde naturel joue un rôle prépondérant dans l'évolution annuelle de population.

De 1968 à 1990, le solde migratoire positif encourage la croissance de la population, marquée également par un solde naturel positif mais très faible.

De 1990 à 1999, le solde naturel augmente fortement, contrebalançant un solde migratoire positif déclinant. Depuis 1999, le solde naturel maintient une tendance positive tandis que le solde migratoire connaît une chute variable de 0,5 à 1% entre les périodes.

### Evolution comparée des soldes migratoires entre 1968 et 2012

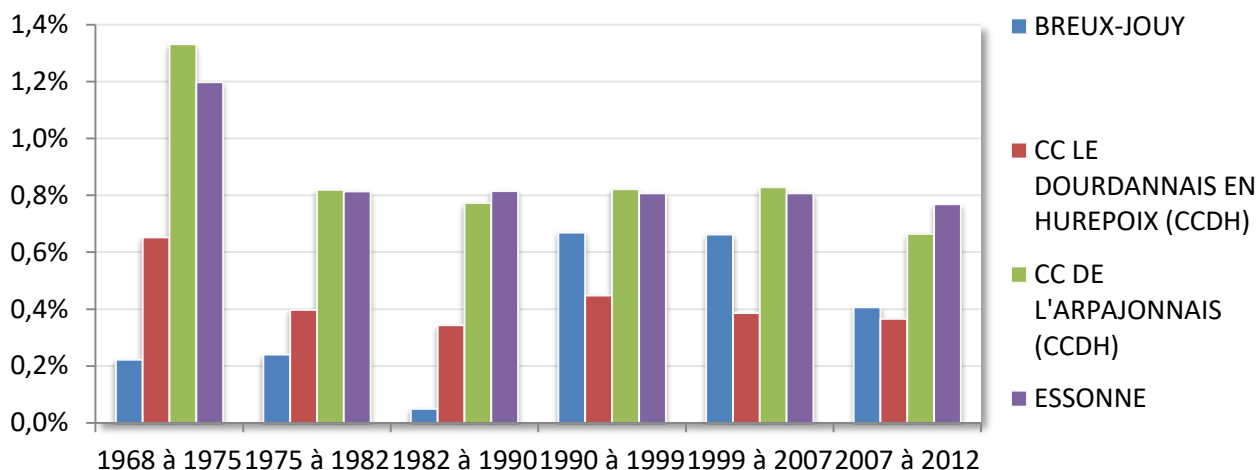


Source : INSEE – RP 2012

L'évolution du solde migratoire à Breux-Jouy a suivi des tendances globalement différentes de celles observées aux échelons comparés.

De 1968 à 1999, sa capacité à attirer de nouveaux habitants est moins altérée dans le temps qu'en moyenne dans les Communautés de Communes et le département alors qu'elle était moins attractive de 1968 à 1975. Or depuis 1999 le phénomène s'inverse car les départs de population s'accroissent davantage dans la commune qu'aux échelons comparés. En effet, en quelques décennies le solde migratoire passe du point le plus haut au point le plus bas enregistré.

### Evolution comparée des soldes naturels entre 1968 et 2012

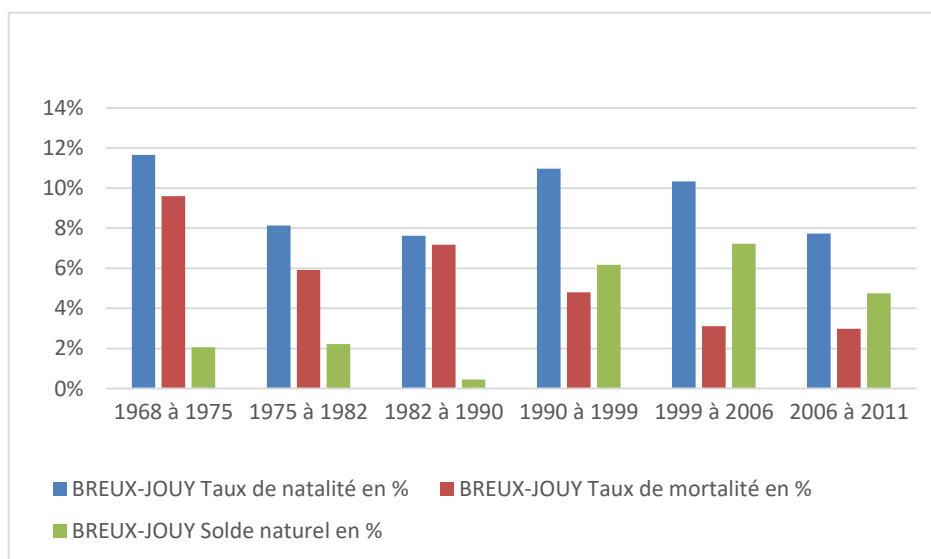


Source : INSEE – RP 2012

Depuis 1968, le solde naturel à Breux-Jouy a suivi les variations les plus contrastées des quatre échelons comparés. Très faibles de 1968 à 1990 (aux alentours de 0,01 à 0,2%), il a connu un regain à partir de 1990, se démarquant des valeurs plus constantes de la CC du Dourdannais en Hurepoix mais ne dépassant jamais celles de la CC de l'Arpajonnais et du département.

## 2.3 UN TAUX DE NATALITE ENCOURAGEANT

**Les facteurs du solde naturel depuis 1968**

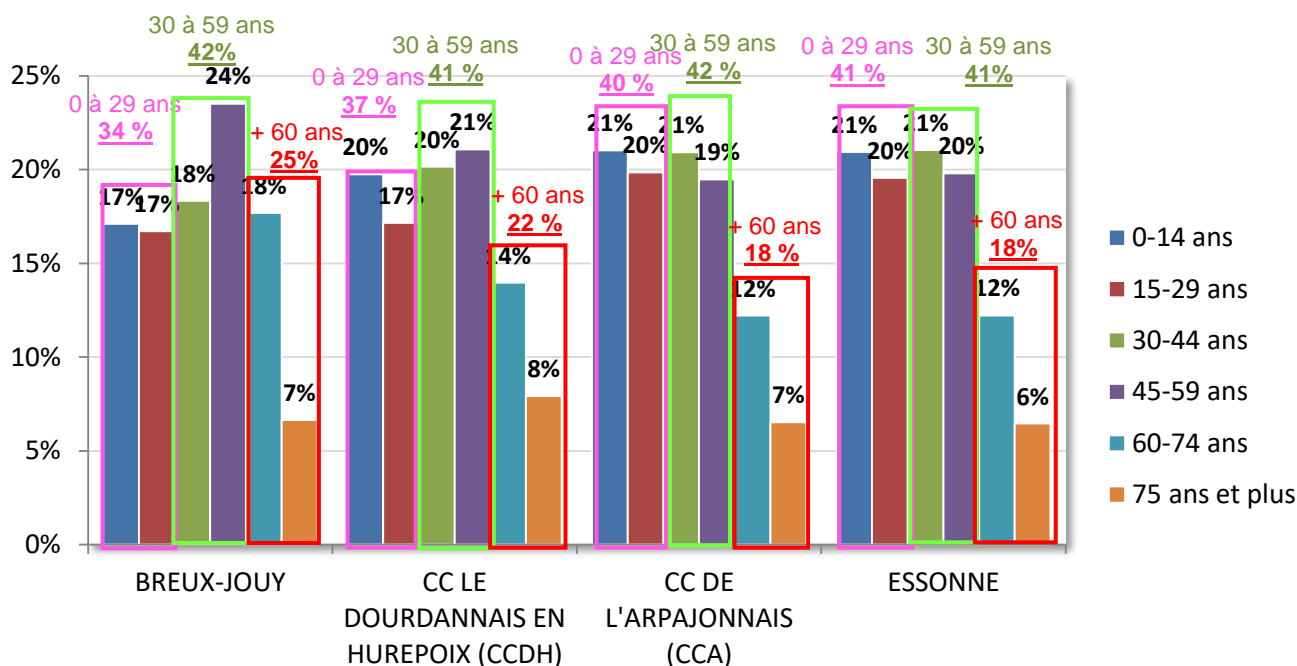


Source : INSEE - RP 2012

Les naissances ont toujours été supérieures aux décès dans la commune, malgré une forte baisse de 1982 à 1990. Après une longue période de déclin de 1968 à 1990, le taux de natalité parvient à se maintenir à des niveaux fortement supérieurs (8% de 2006 à 2011) au taux de mortalité qui a plus fortement baissé ces dernières années (3% de 2006 à 2011).

## 2.4 UN VIEILLISSEMENT PROGRESSIF DE LA POPULATION

**Analyse comparée de la répartition des classes d'âge en 2012**

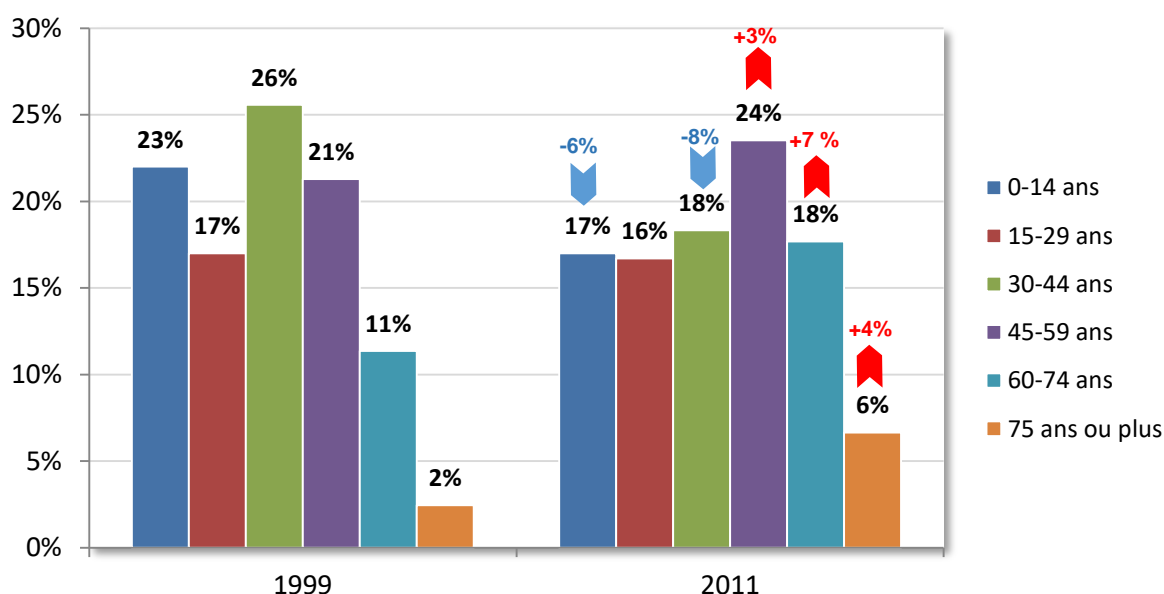


Source : INSEE - RP 2011

En 2011, la population communale présentait une répartition par classe d'âges quelque peu similaire à la Communauté de Communes du Dourdannais en Hurepoix. La part des 45-59 ans y est plus forte (24% contre 21% dans la CCDH). Les 0-14 ans et les 30-44 sont moins représentés dans la commune alors que les 60-74 ans sont plus nombreux. Le contraste de répartition est plus fort avec la CC de l'Arpajonnais et le département.

Autrement dit, la population est plus âgée dans la commune que dans la CCDH et a fortiori la CCA et le département, dont les classes d'âge de 0 à 59 ans sont plus lissées. Les plus de 60 ans ne représentent que 18% de la population moyenne dans la CCA et du département, alors qu'ils représentent 25% des plus de 60 ans à Breux-Jouy.

### Évolution des classes d'âge dans la commune entre 1999 et 2011



Source : INSEE - RP 2011

Le constat d'une population communale plus âgée que dans les Communautés de Communes est corrélé avec un vieillissement global de la population entre 1999 et 2011. En effet, l'analyse de l'évolution des classes d'âges entre ces deux années montre une hausse de la part des plus de 45 ans notamment les 60-74 ans (hausse de sept points). En parallèle des catégories plus jeunes de familles ont vu leur part chuter : les parents entre 30 et 44 ans de huit points et les enfants entre 0 et 14 ans de 6 points.

## 2.5 UNE CROISSANCE RALENTIE DU NOMBRE DE MENAGES DEPUIS 2000<sup>2</sup>

### L'évolution du nombre des ménages entre 1975 et 2011 à Breux-Jouy

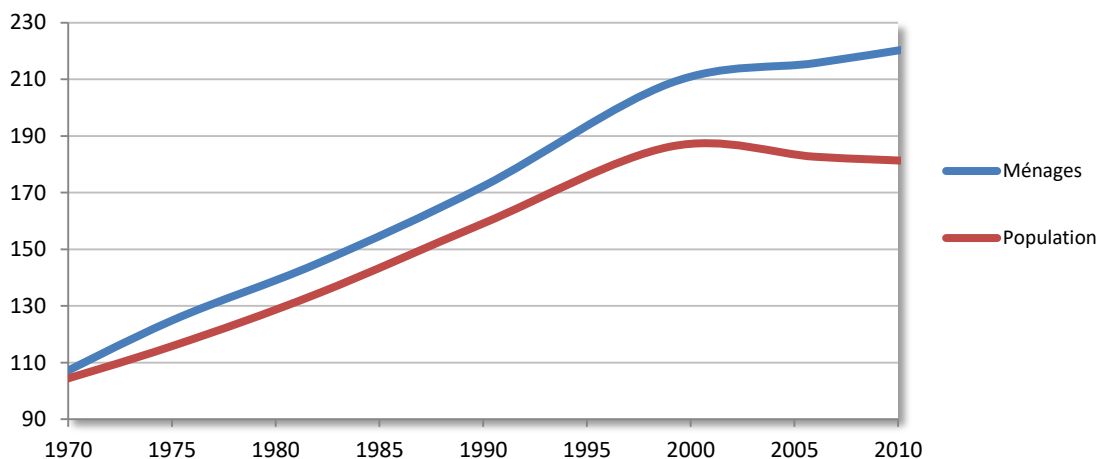
| Nombre de ménages |      |      |      |      |      | Croissance |           |           |           |           |
|-------------------|------|------|------|------|------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1975              | 1982 | 1990 | 1999 | 2006 | 2011 | 1975-1982  | 1982-1990 | 1990-1999 | 1999-2006 | 2006-2011 |
| 261               | 303  | 360  | 436  | 451  | 463  | +16%       | +19%      | +21%      | +15%      | +2%       |

Source : INSEE - RP 2011

Le nombre de ménages a fortement crû durant la période allant de 1975 à 2006. Sa croissance a beaucoup ralenti depuis la période 2006-2011.

<sup>2</sup> Un **ménage**, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales. (Définition INSEE)

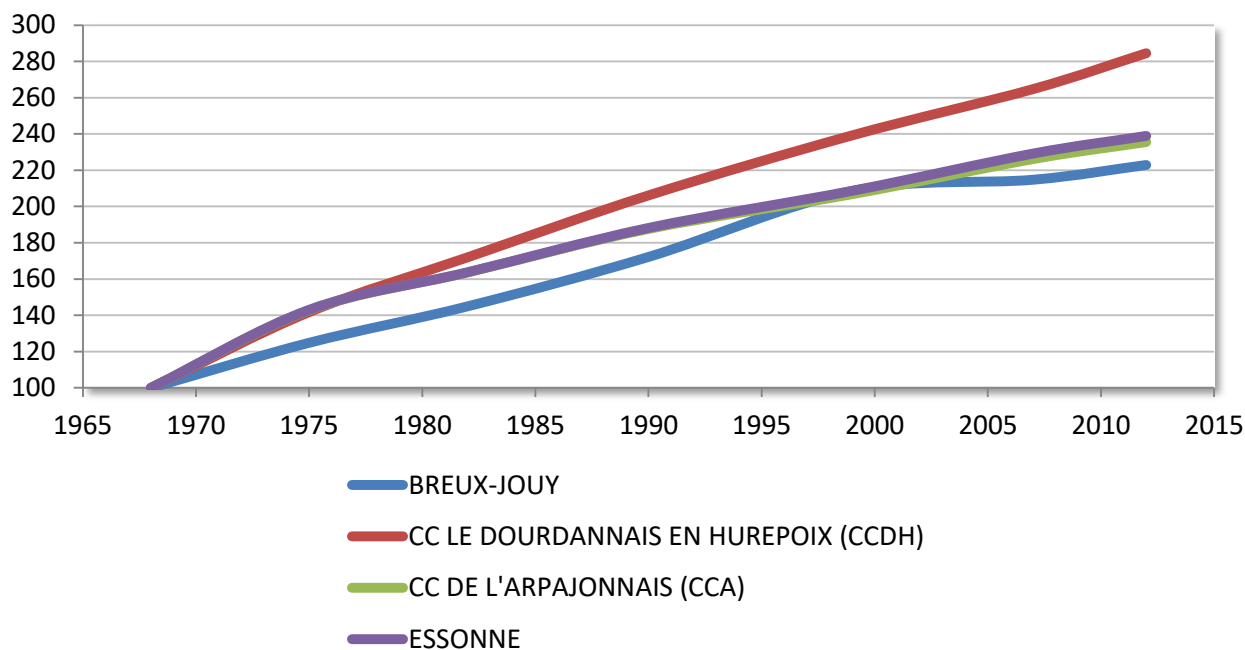
### Evolution comparée du nombre des ménages et du nombre d'habitants sur une base 100 en 1968



Source : INSEE - RP 2011

L'évolution du nombre de ménages suit l'évolution de la population de Breux-Jouy jusqu'au cours des années 2000 où la population subi un ralentissement sans pour autant que le nombre de ménages décline, traduction directe du phénomène de desserrement de la population.

### Comparaison de l'évolution des ménages sur une base 100 en 1968



Source : INSEE - RP 2012

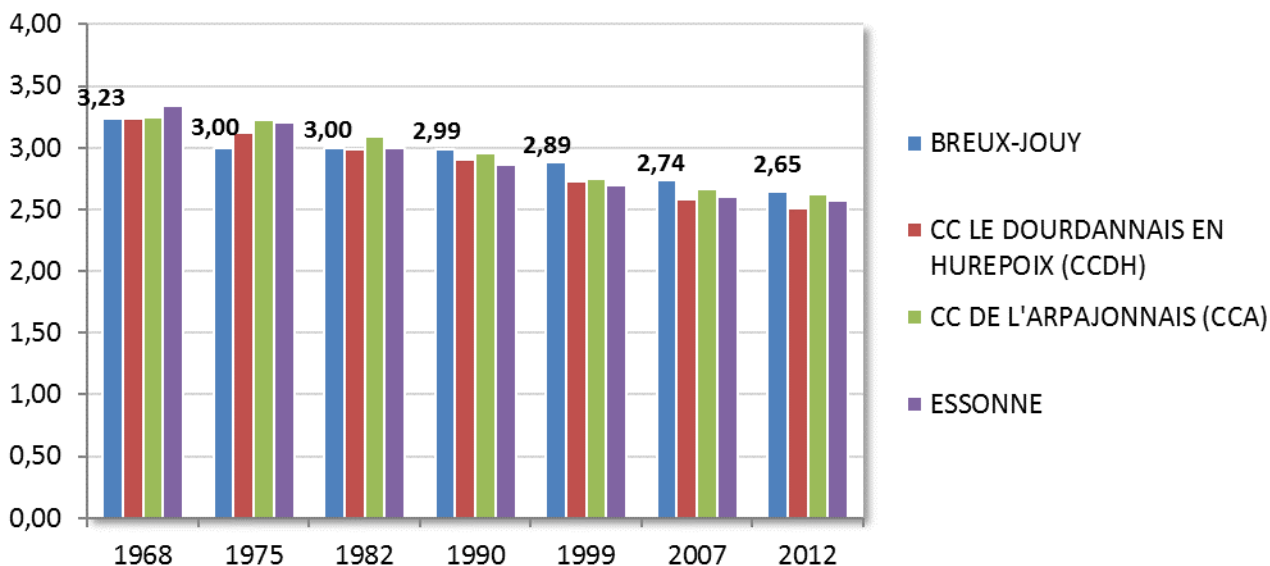
L'évolution du nombre de ménages à Breux-Jouy a suivi une croissance moins forte que celle des Communautés de Communes et du département comparés (en progression linéaire depuis 1968). Le nombre de ménages a doublé dans la commune alors qu'il a presque triplé aux échelles de référence.

### L'évolution de la taille moyenne des ménages entre 1975 et 2011 à Breux-Jouy

| Taille des ménages |      |      |      |      |      | Croissance |           |           |           |           |
|--------------------|------|------|------|------|------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1975               | 1982 | 1990 | 1999 | 2006 | 2011 | 1975-1982  | 1982-1990 | 1990-1999 | 1999-2006 | 2006-2011 |
| 3,00               | 3,00 | 2,99 | 2,89 | 2,74 | 2,65 | 0%         | +0,33%    | -3%       | -5%       | -3%       |

Source : INSEE - RP 2011

### Évolution comparée de la taille des ménages entre 1968 et 2012



Source : INSEE - RP 2012

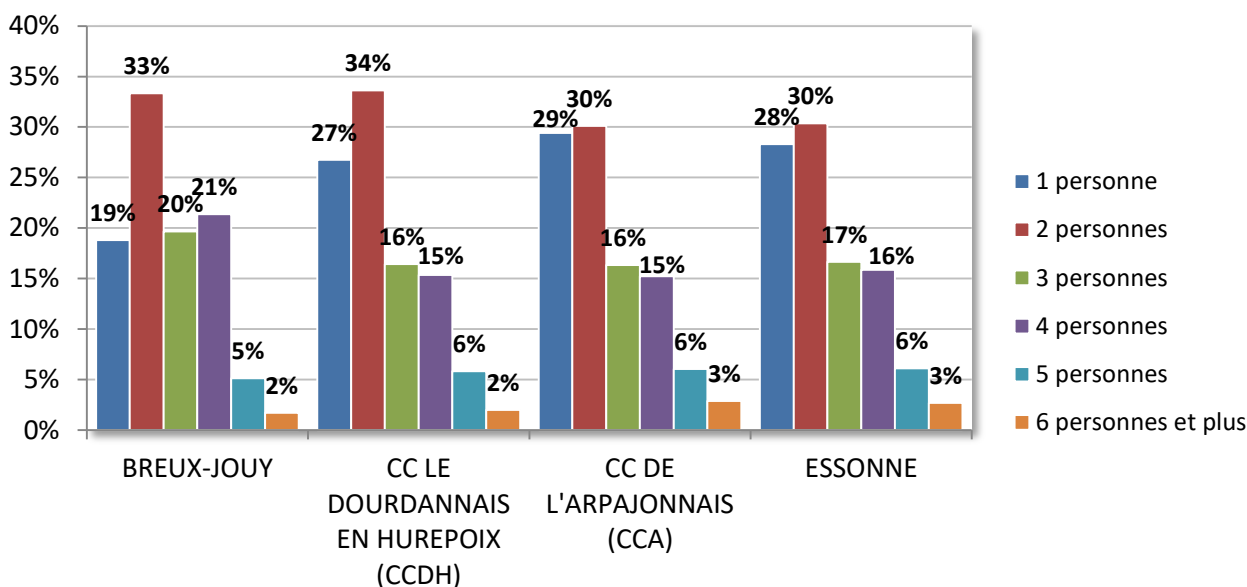
On constate une baisse progressive de la taille des ménages entre 1968 et 2011.

La baisse du nombre d'individus par foyer est également constatée à l'échelle des Communautés de Communes comparées et du département dans des proportions similaires. Cette baisse est relativement faible dans l'ensemble des échelles comparées car elle équivaut à moins d'un individu.

La diminution de la taille des ménages rencontrée depuis les années 1970 est due au desserrement de la population. Elle est enregistrée sur l'ensemble du territoire national et s'explique à travers trois phénomènes :

- La décohabitation des populations jeunes qui quittent le foyer parental,
- L'éclatement des ménages créant des familles monoparentales et des ménages d'une seule personne,
- Le vieillissement de la population augmentant le nombre de ménages d'une seule personne suite à la perte du conjoint.

### Comparatif de la composition des ménages en 2012



Source : INSEE - RP 2012

En 2011, 52% des ménages de Breux-Jouy sont composés d'une à deux personnes, avec une surreprésentation des ménages de deux personnes (33%). Cette tendance est confirmée à l'échelle des Communauté de Communes comparées et du département dans des proportions largement supérieures, les ménages de personne seule étant beaucoup plus représentés aux échelons supérieurs.

A contrario, les ménages de 3 à 4 sont davantage représentés dans la commune, laissant penser que les familles y trouvent davantage de commodités qu'en moyenne dans les CC du Dourdannais en Hurepoix et de l'Arpajonnais, similaires sur ce point.

On note cependant une faible représentation des ménages de plus de cinq personnes, similaire aux échelons supérieurs.



## Démographie : constats et enjeux

### Constats :

- Une population en légère baisse depuis 1999
- Un solde migratoire en baisse depuis 1999
- Mais un solde naturel qui se maintient durablement
- Un vieillissement global de la population
- Une croissance ralentie du nombre de ménages
- Un desserrement des ménages maîtrisé : un tiers des ménages est composé de deux personnes

### Enjeux démographiques :

- Maintenir la population sur le territoire
- Attirer les familles dans la commune
- Freiner les départs de population
- Conforter le solde naturel positif

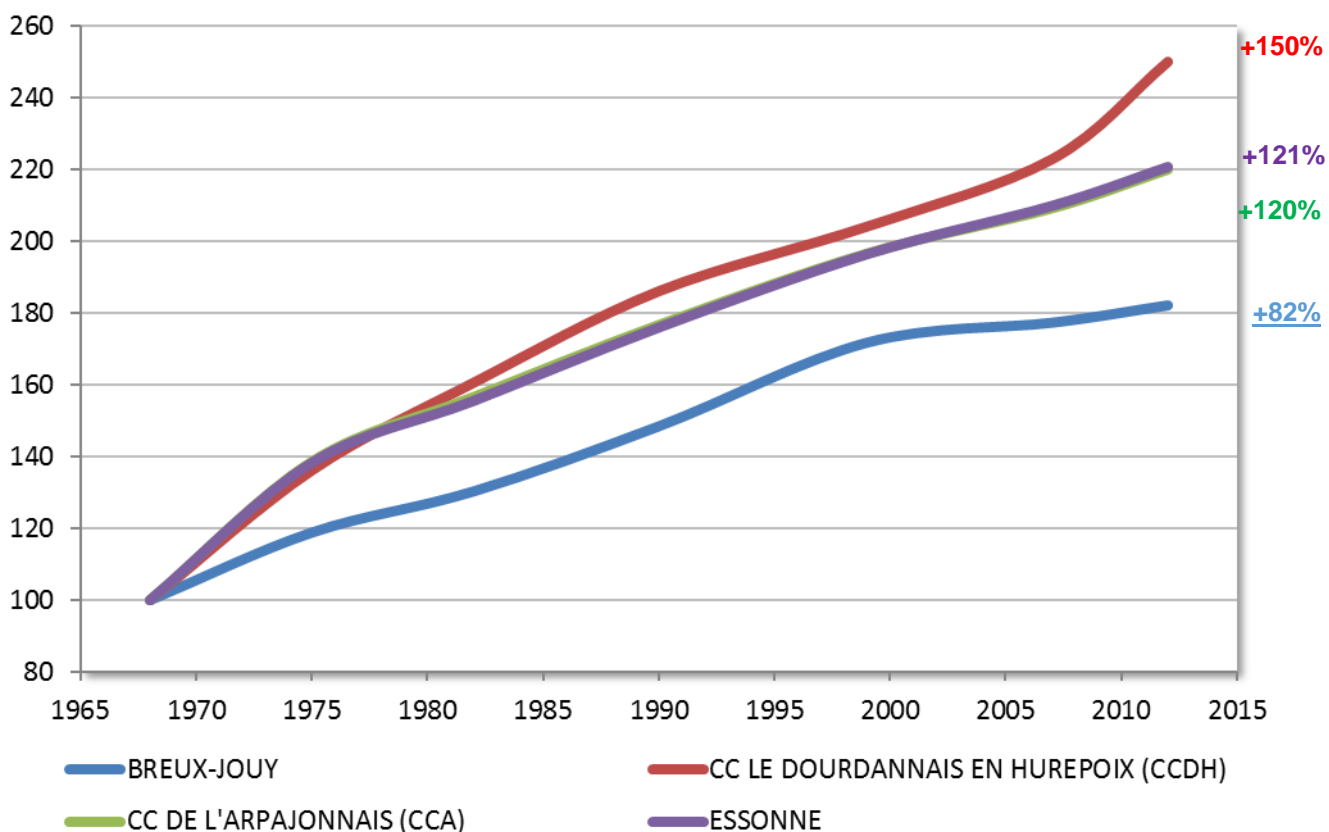
### Enjeux urbains :

- Pérenniser l'école
- Définir un potentiel constructible de logements en fonction du profil démographique de la commune
- Créer les conditions permettant d'accompagner le parcours résidentiel

### 3 LE PARC DE LOGEMENTS : LA MAISON INDIVIDUELLE EN PROPRIETE COMME MODELE DOMINANT

#### 3.1 Une croissance modérée du parc de logements

**Evolution comparée du nombre de logements sur la base d'un indice 100 en 1968**



Source : INSEE - RP 2012

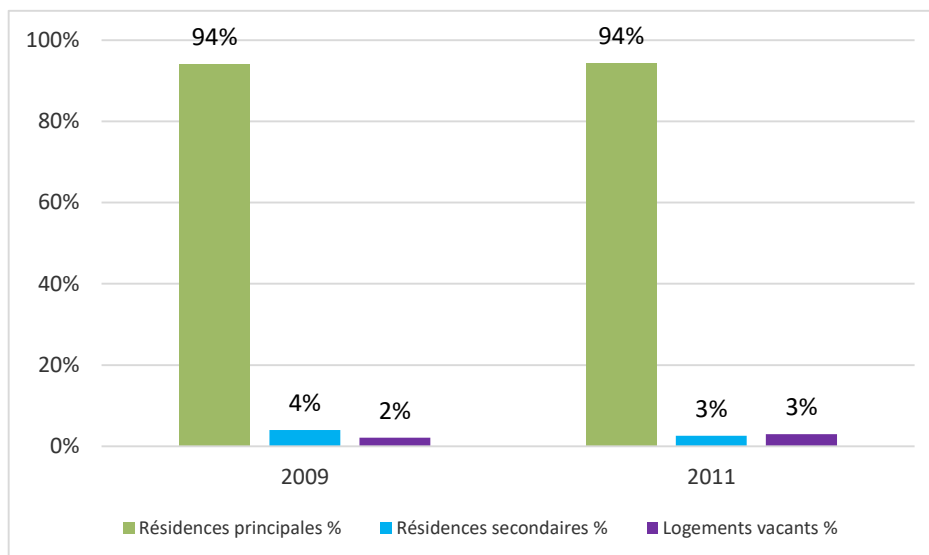
Le parc de logements sur le territoire communal a connu une croissance de 80% depuis 1968. Elle a fortement ralenti à partir de 2006.

Ce rythme est beaucoup plus faible que celui des Communautés de Communes comparées, observant une croissance de 120% pour la CC de l'Arpajonnais et du département et 150% pour la CC du Dourdannais en Hurepoix.

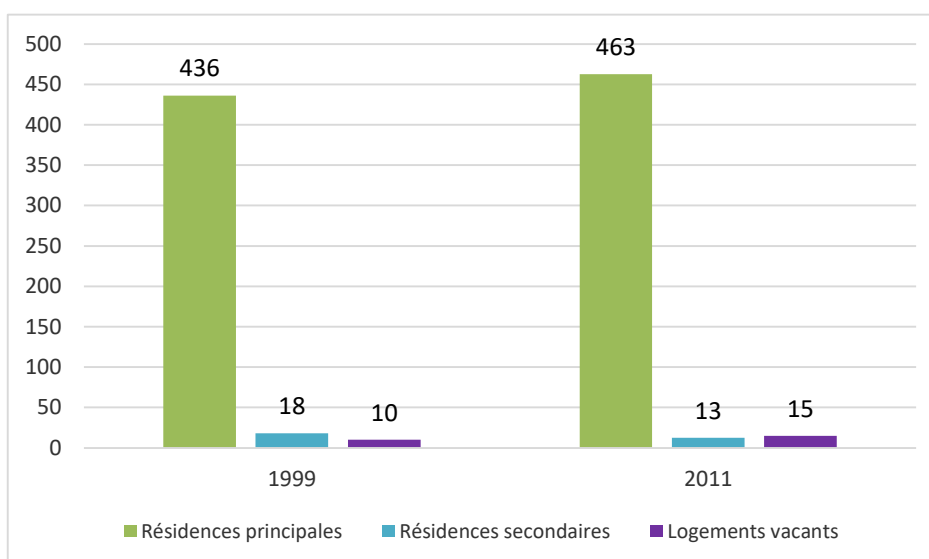
Le contexte plus rural de la commune explique de tels écarts de production car Breux-Jouy a préservé son identité de bourg. Tandis que les Communauté de Communes observent un contexte globalement plus urbain avec des communes reliées au RER C, favorisant une urbanisation autour des gares.

## 3.2 Un très faible taux de logements vacants

**Les types d'occupation des logements à Breux-Jouy entre 1999 et 2011**



Source : INSEE, RP 2011



Source : INSEE, RP 2011

La part de **résidences principales**<sup>3</sup> dans le parc de logements reste élevée et stable, plafonnant à 94%.

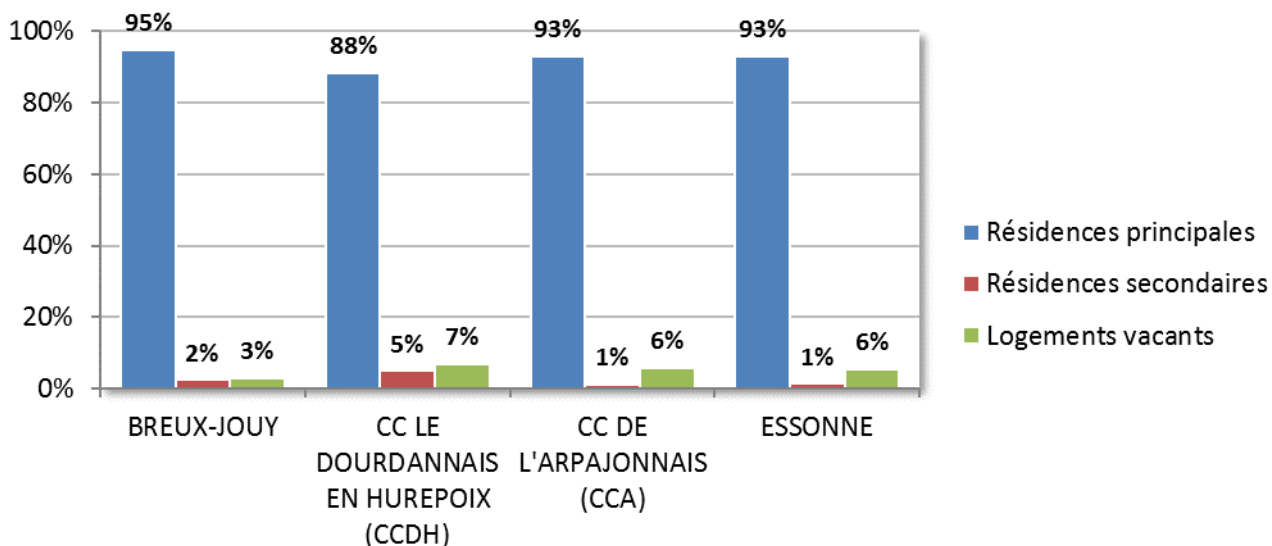
La part des **résidences secondaires**<sup>4</sup> a faiblement diminué d'un 1%, 5 logements ayant perdu ce statut.

<sup>3</sup> Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes, qui constitue un ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages (Définition INSEE)

<sup>4</sup> Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. (Définition INSEE)

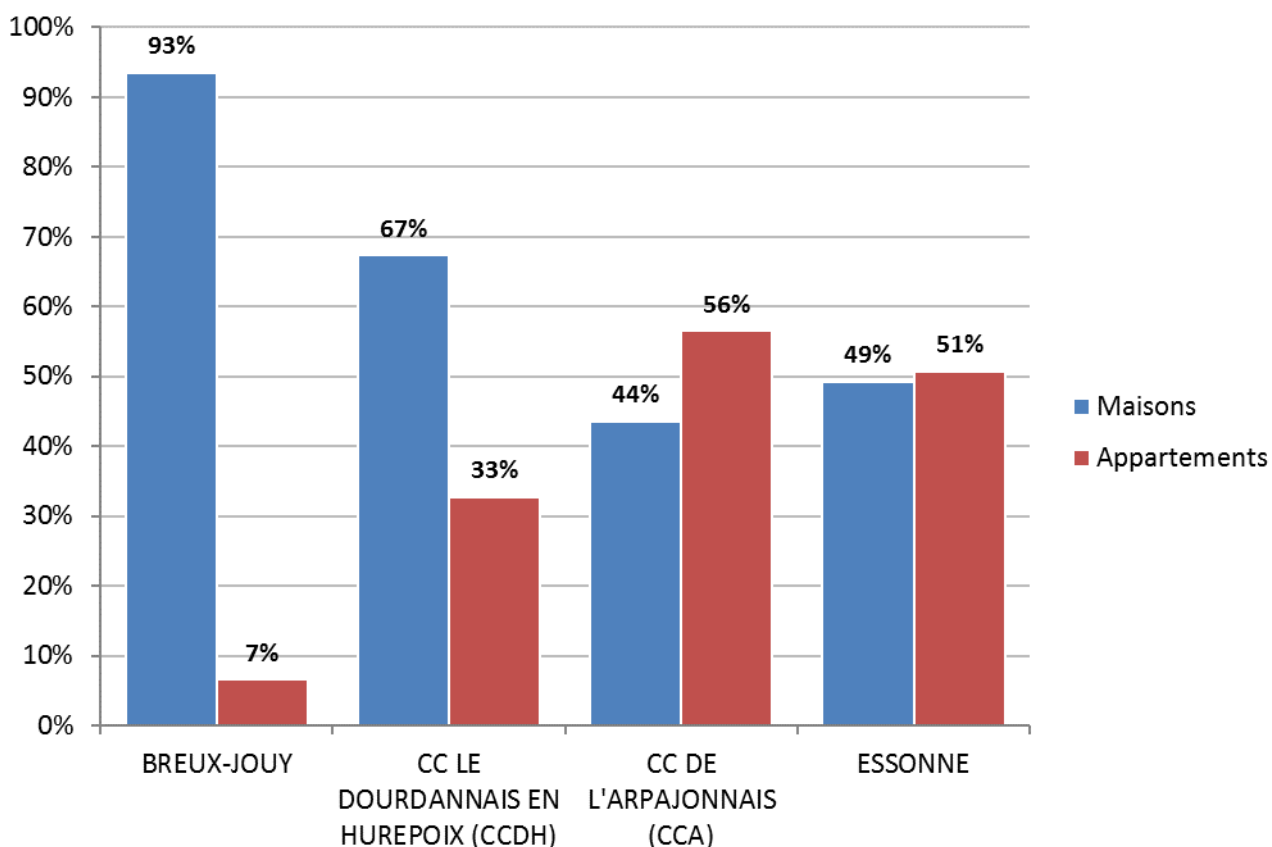
Les taux de vacance classiquement observés sont compris entre 6 et % dans les Communauté de Communes et le département, ce qui correspond à la période durant laquelle un logement est en cours de vente ou de relocation. Le faible taux de vacance de 3% dans la commune en 2012 (soit moins de la moitié des taux intercommunaux et départemental comparés) montre qu'elle est très attractive auprès des personnes cherchant à s'installer dans le secteur. La conséquence directe de cette attractivité est donc une certaine saturation du marché.

**Comparatif du type d'occupation des logements en 2012**



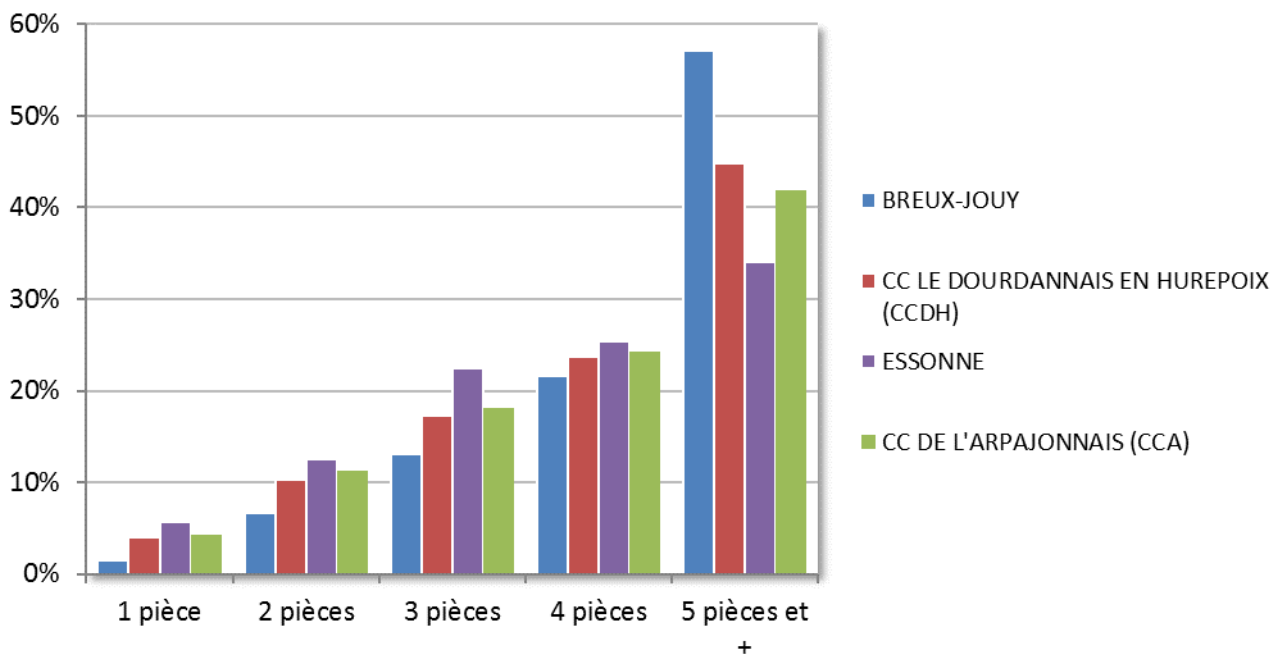
Source : INSEE, RP 2012

**Comparatif de la répartition des résidences principales entre maisons et appartements en 2012**



En 2012, les maisons individuelles étaient très majoritaires dans le parc de résidences principales, représentant 93% du parc. Ce nombre conforte l'analyse d'un territoire communal à forte dominance rurale. Cette prégnance contraste fortement avec les moyennes de répartition intercommunales beaucoup plus équilibrées puisque la part des maisons individuelles y représente un tiers du parc total de logements. A fortiori, la situation départementale est radicalement différente puisque que la répartition des maisons et des appartements est en moyenne équivalente.

### Comparatif de la taille des résidences principales en 2012



Source : INSEE - RP 2012

On note une prégnance des résidences principales de grands logements (5 pièces et plus) sur la commune (57%), la part des 3 pièces est moins représentée (13% des logements). Sachant que plus de 50% des ménages sont composés d'une à deux personnes, une telle analyse démontre une sous-occupation d'environ un tiers des logements.

Les Communautés de Communes et le département ont une représentation plus importante qu'à Breux-Jouy de logements de moins de 5 pièces. La représentation des grands logements est plus faible dans les Communautés de communes et surtout dans le département.

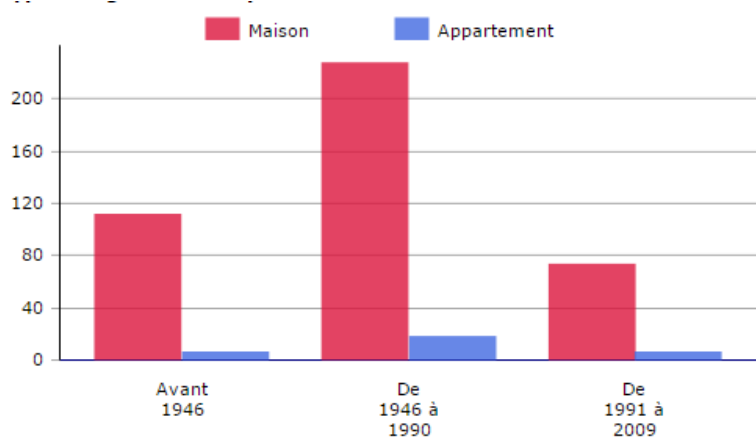
Plusieurs facteurs expliquent ce phénomène. Le départ des jeunes adultes de la maison familiale mis en perspective avec le desserrement des ménages est la cause principale.

Cependant, les avantages que procurent les grands logements au confort personnel des occupants n'est pas une raison négligeable. Les chambres sont transformées en pièces annexes.

Beaucoup de nouveaux ruraux s'installent dans de grandes maisons pour bénéficier de prix plus attractifs qu'en Petite Couronne et un cadre de vie agréable et préservé.

### 3.3 Des habitants ancrés dans la commune depuis plus de vingt ans

#### Rythme de construction des résidences principales jusqu'en 2009 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2010.  
Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

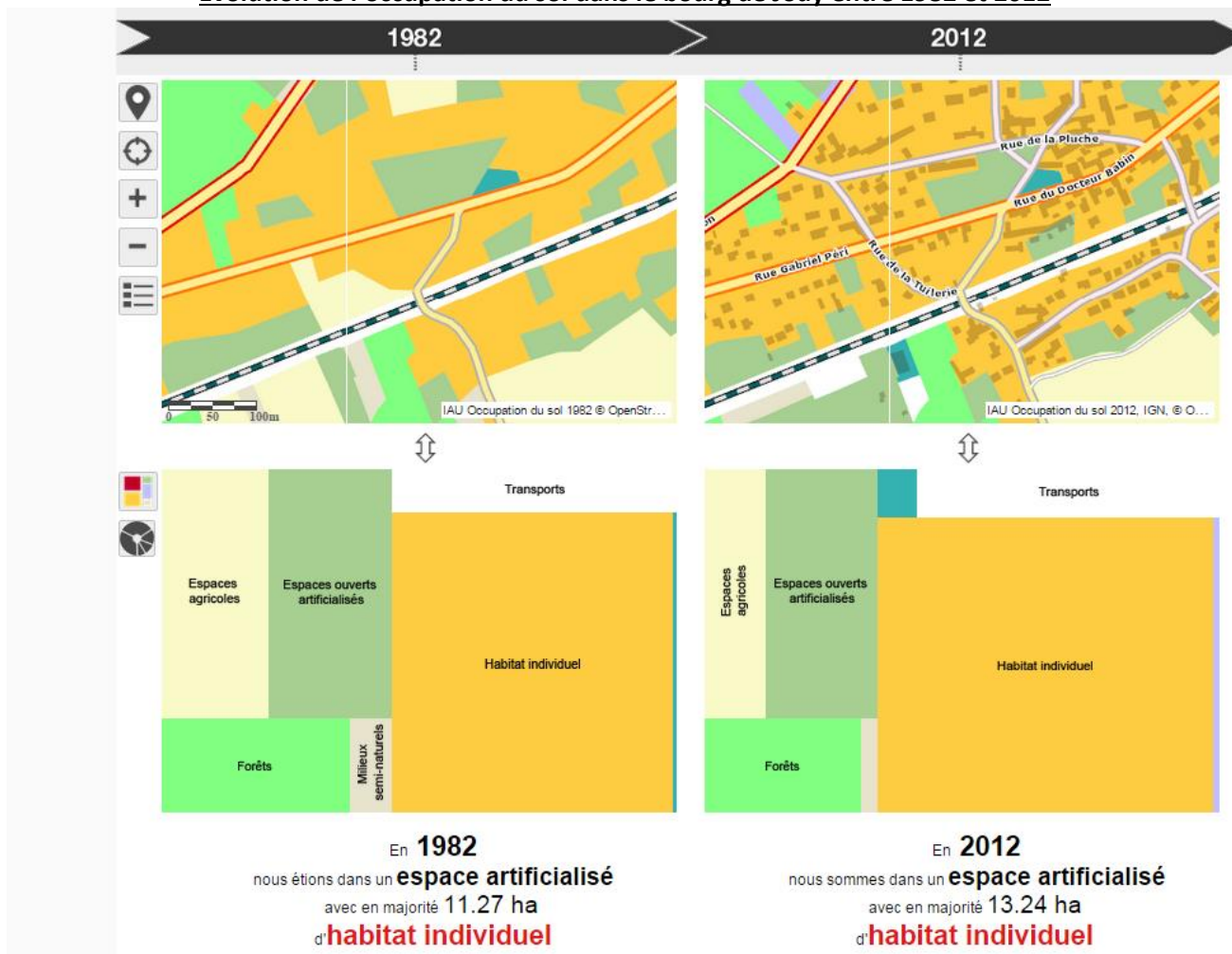
Source : INSEE - RP 2012

Le parc de logements s'est principalement développé entre 1946 et 1990 puisque 55% des logements (maisons et appartements compris) ont été construits durant cette période. La part des logements datant d'avant 1946 est faible.

L'outil Evolumap'Mos conçu par l'IAU-IdF qui compare l'évolution des sols entre 1982 et 2012 confirme l'analyse précédente, montrant que le développement du bourg de Jouy date de plus de trente ans car il a peu évolué entre les deux périodes de comparaison. Près de deux hectares d'habitat individuel ont été bâtis entre 1982 et 2012.

Les espaces agricoles et les forêts ont perdu néanmoins des surfaces importantes entre ces deux périodes.

### Évolution de l'occupation du sol dans le bourg de Jouy entre 1982 et 2012



Source : IAU-IdF Données MOS comparées 1982-2012, consultation le 1/09/2015

L'analyse de l'occupation du sol entre 1982 et 2012 dans le hameau du Pont des Gains fait apparaître l'émergence d'un nouveau quartier d'habitat individuel au sud du hameau. L'extension observée est conséquente car elle a conduit au doublement du hameau.

### Evolution de l'occupation du sol dans le hameau du Pont des Gains entre 1982 et 2012



Source : IAU-IdF Données MOS comparées 1982-2012, consultation le 1/09/2015

### Nombre de logements commencés à Breux-Jouy par type entre 2003 et 2013

| Année  | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | TOTAL |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| Nombre de logements individuels purs                       | 2    | 1    | 1    | 0    | 2    | 0    | 2    | 8    | 6    | 2    | 3    | 27    |
| Nombre de logements individuels groupés                    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0     |
| Nombre de logements collectifs                             | 0    | 2    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 2    | 0    | 2    | 6     |
| Total nombre de logements                                  | 2    | 3    | 1    | 0    | 2    | 0    | 2    | 8    | 8    | 2    | 5    | 33    |
| Surface en m <sup>2</sup> de logements individuels purs    | 177  | 92   | 357  | 0    | 238  | 0    | 685  | 888  | 510  | 240  | 342  | 3529  |
| Surface en m <sup>2</sup> de logements individuels groupés | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0     |
| Surface en m <sup>2</sup> de logements collectifs          | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 59   | 0    | 187  | 246   |
| Total surface en m <sup>2</sup>                            | 177  | 92   | 357  | 0    | 238  | 0    | 685  | 888  | 569  | 240  | 529  | 3775  |
| Surface moyenne en m <sup>2</sup>                          | 88   | 31   | 357  | 0    | 119  | 0    | 342  | 111  | 71   | 120  | 106  | 114   |

(Source : MEDDE, [www.developpement-durable.bsocom.fr](http://www.developpement-durable.bsocom.fr) - Données SITADEL2 au 28/08/2015)

Le tableau ci-dessus, reprenant les données mises à disposition par le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, et de l'Énergie fait état de 33 nouveaux logements commencés durant la période 2003- 2013.

Entre 2003 et 2013, la plupart des logements qui ont été commencés sont des **logements individuels<sup>5</sup> purs<sup>6</sup>** ou **groupés**, soit **27**. Six logements **collectifs<sup>7</sup>** ont été édifiés.

Le rythme de construction de logements entre 2003 et 2013 est variable selon le type de logement commencé. Il est faible concernant les logements collectifs car six logements ont été construits en dix ans. Selon les données communales, ce rythme de construction s'est accéléré par rapport à la décennie précédente car 20 logements ont été commencés durant les dix précédentes années.

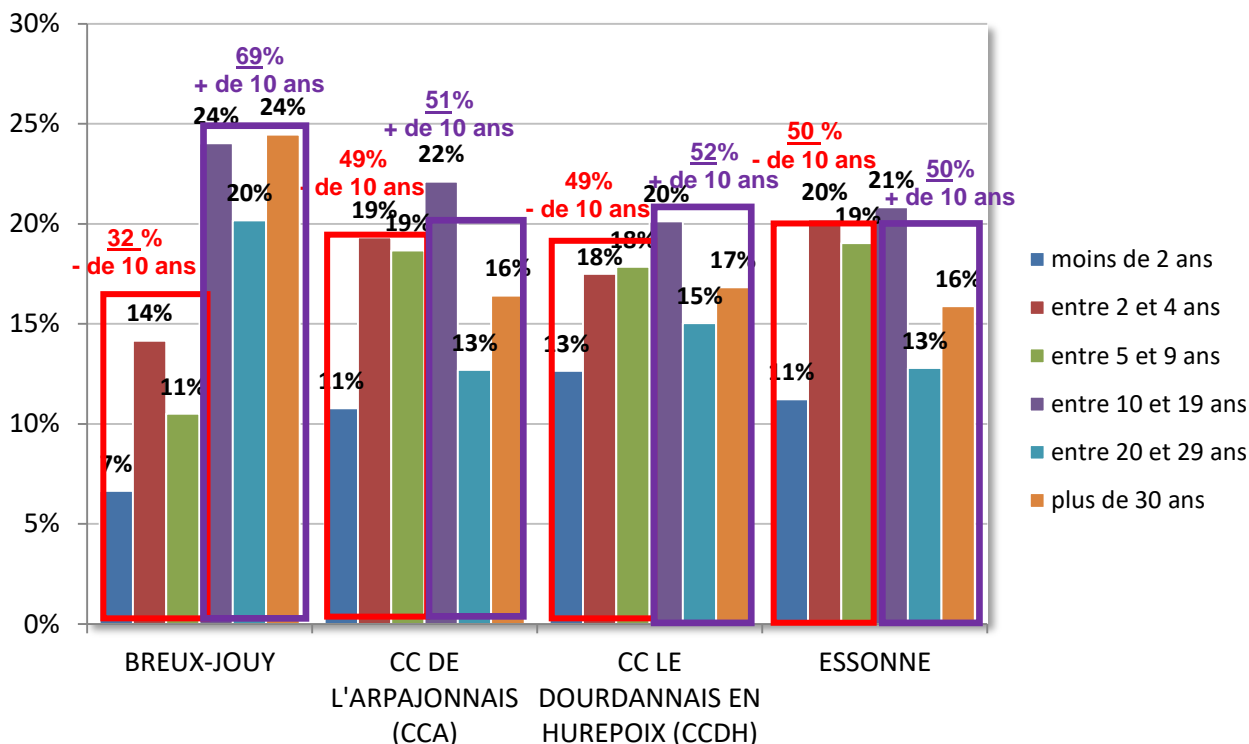
L'ensemble de ces logements représente une surface bâtie de **3 775 m<sup>2</sup>**, avec une surface moyenne par logement de **114 m<sup>2</sup>**. Les constructions de logements observent des surfaces bâties moyennes raisonnables.

<sup>5</sup> Un **logement individuel** est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison).

<sup>6</sup> Un **logement individuel pur** a fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement.

<sup>7</sup> Un **logement collectif** est un logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.

**Comparatif de la date d’emménagement dans les résidences principales en 2012**



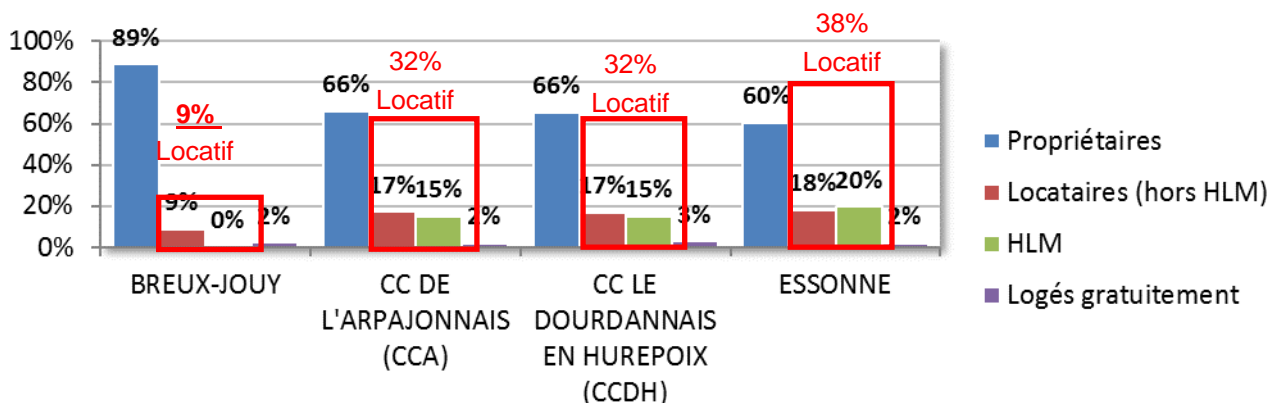
Source : INSEE - RP 2012

En 2011, 32% des habitants de Breux-Jouy sont installés depuis moins de 10 ans. Cette part est plus faible que dans les CC du Dourdanais en Hurepoix et de l’Arpajonnais (49%) ou dans le département (50%) dont les rotations sont plus récentes.

On note une forte part dans la commune d’emménagements datant de plus de dix ans (69%) contre 52 % dans la CC du Dourdanais en Hurepoix, 50% dans le département et 51 % dans la CC de l’Arpajonnais. Dès lors, 25% des emménagements dans la commune ont plus de 30 ans (17 % dans la CCDH, 16 % dans la CCA).

**3.4 Une majorité de propriétaires**

**Comparatif du statut d’occupation des résidences principales en 2012**



Source : INSEE - RP 2012

Dans la commune, une large majorité des occupants des résidences principales est propriétaire de son logement en 2011, soit 89%. Le logement locatif représente 9% des occupations. Cette part est très faible en comparaison des taux observés dans les CC de l'Arpajonnais et du Dourdannais en Hurepoix (32%) et du département (38%).

Le contexte de la CCDH, du département et de la CCA étant plus urbain, de tels écarts sont expliqués. En milieu plus rural, les taux de logements locatifs classiquement observés sont similaires à ceux de la commune de Breux-Jouy.

## Logements et habitat : constats et enjeux

### Constats :

- Un rythme de construction de logements très raisonnable
- Une commune très attractive : faible vacance de logements
- Une offre de logements assez mono-spécifique : le modèle du pavillon de 5 pièces est le plus répandu
- Une part de logement locatif faible, voire une absence de logements locatifs sociaux conventionnés
- Des surfaces de nouveaux logements de 114 m<sup>2</sup> en moyenne
- Des habitants ancrés dans leur commune : une forte part d'emménagements datant de plus de trente ans

### Enjeux :

- Diversifier l'offre de logements pour conforter l'attractivité de la commune
- Proposer une offre locative, voire une offre locative aidée
- Adopter une stratégie de consommation foncière raisonnée

## 4 UNE VIE ECONOMIQUE FOCALISEE SUR QUELQUES SECTEURS

### 4.1 UNE ACTIVITE AGRICOLE QUI SE MAINTIENT

#### 4.1.1 L'emploi agricole

Le nombre d'exploitations agricoles a baissé de moitié dans la commune. Le Recensement Général Agricole (RGA) recense 2 exploitations ayant leur siège dans la commune en 2010. Les données présentées par le RGA ne tiennent cependant pas compte des exploitants présents sur la commune disposant d'un siège dans une autre commune.

#### Les caractéristiques principales des exploitations agricoles de Breux-Jouy

|   | 1988 | 2000 | 2010 | Evolution entre 2000 et 2010 |
|---|------|------|------|------------------------------|
| Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune                            | 5    | 4    | 2    | -50%                         |
| Travail dans les exploitations agricoles (en unité de travail annuel <sup>8</sup> ) | 12   | 4    | 6    | +50%                         |
| Superficie agricole utilisée <sup>9</sup> (en ha)                                   | 223  | 136  | 133  | -2%                          |
| Cheptel (en unité de gros bétail, tous aliments <sup>10</sup> )                     | 165  | 190  | 87   | -54%                         |
| Superficie en terres labourables (en ha)  | 175  | 111  | N.C. | N.C.                         |
| Superficie toujours en herbe (en ha)  | 0    | 0    | 0    | 0                            |

Source : AGRESTE - Recensements Agricoles 2010 et 2000

Le paysage agricole communal a évolué d'une manière importante en vingt ans. Le travail offert par les exploitations agricoles **a été divisé par deux**. Ainsi, de 12 unités de travail comptabilisées en 1988, il n'était recensé 6 en 2010. La baisse d'emploi de main d'œuvre agricole peut trouver une cause dans la mécanisation de l'activité agricole ayant tendance à se généraliser. Les terres agricoles sont réservées à la culture céréalière.

**L'activité d'élevage de bovins s'est maintenue en 2010**, d'après le nombre de cheptels évalué à 87 unités de gros bétail en 2010 mais a baissé de moitié depuis 2000. Les données d'observation montrent que la Superficie Agricole Utile des exploitants a également baissé de moitié.

Les données communales notent cependant que l'activité d'élevage a été abandonnée depuis au profit d'une activité équestre.

<sup>8</sup> L'**unité de travail annuel** est une mesure en équivalent temps complet du volume de travail fourni par les chefs d'exploitations et coexploitants, les personnes de la famille, les salariés permanents, les salariés saisonniers et par les entreprises de travaux agricoles intervenant sur l'exploitation. Cette notion est une estimation du volume de travail utilisé comme moyen de production et non une mesure de l'emploi sur les exploitations agricoles.

<sup>9</sup> La **superficie agricole utilisée (SAU)** est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous abri, jardins familiaux...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers...).

<sup>10</sup> **Unité gros bétail tous aliments (UGBTA)** : unité employée pour pouvoir comparer ou agréger des effectifs animaux d'espèces ou de catégories différentes (par exemple, une vache laitière = 1,45 UGBTA, une vache nourrice = 0,9 UGBTA, une truie-mère = 0,45 UGBTA).

Précisons que les SAU concernent celles des exploitations ayant leur siège dans la commune quelle que soit la localisation de ces terres, dans la commune ou ailleurs. Elles ne peuvent donc être comparées à la superficie totale du territoire. Elle caractérise l'activité agricole des exploitants.

#### 4.1.2 La prise en compte des élevages et du principe de réciprocité

Aucune installation n'est classée au titre d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ou soumise au Règlement Sanitaire Départemental.

En cas d'implantation d'un élevage, l'article L. 111-3 du Code Rural soumet à une **distance d'éloignement l'implantation ou l'extension des constructions et installations ICPE (distance minimale de 100 mètres) et RSD (distance minimale de 50 mètres), vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers.**

Par principe de réciprocité, la même exigence d'éloignement est imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Il conviendra donc d'être vigilant à ne pas créer de contrainte pour le développement des exploitations en place.

#### 4.1.3 Remembrement agricole

Le territoire communal n'a pas fait l'objet de remembrement agricole.

### 4.2 PEU DE COMMERCES EN BOUTIQUE ET DE SERVICES DE PROXIMITÉ DANS LA COMMUNE

La commune dispose de deux commerces de centre-ville : un bar-tabac-presse-brasserie et un restaurant.

Le hameau de la Patulière accueille une entreprise spécialisée dans l'événementiel et la location de salles (qui possède deux domaines d'exploitation) et une entreprise de terrassement. Le hameau de Rimoron accueille un centre équestre et une pension pour chevaux.

Il existe par ailleurs plusieurs professions libérales : kinésithérapeute, orthoptiste...

Les aires de chalandise de Breuillet, notamment sa Zone d'Activités du Buisson-Rondeau et Saint Chéron captent la clientèle commerciale et de services de la commune de Breux-Jouy.

### 4.3 UN HEBERGEMENT NON PROFESSIONNEL DANS LA COMMUNE

La commune de Breux-Jouy ne possède pas d'offres en hébergement hôtelier mais une offre en chambre d'hôte complète en hébergement l'activité de l'entreprise événementielle.

#### 4.4 LE SECTEUR DES COMMERCE, TRANSPORT ET SERVICES EMPLOIE LE PLUS

##### Nombre d'établissements actifs par secteur d'activité en 2013

| INSEE 2013                           | Etablissements en 2013 |      | Agriculture, sylviculture, pêche |    | Industrie |    | Construction |     | Commerce, transports et services divers |     | Administration publique, enseignement, santé et action sociale |     |
|--------------------------------------|------------------------|------|----------------------------------|----|-----------|----|--------------|-----|---|-----|--|-----|
|                                      | Absolu                 | %    | Absolu                           | %  | Absolu    | %  | Absolu       | %   | Absolu                                  | %   | Absolu   | %   |
| BREUX-JOUY                           | 66                     | 100% | 5                                | 8% | 2         | 3% | 14           | 21% | 38                                      | 58% | 7  | 11% |
| CC DU DOURDANNAIS EN HUREPOIX (CCDH) | 1 768                  | 100% | 99                               | 6% | 91        | 5% | 200          | 11% | 1 133                                   | 64% | 245  | 14% |
| ESSONNE                              | 81 261                 | 100% | 1 214                            | 1% | 3 697     | 5% | 9 894        | 12% | 54 736                                  | 67% | 11 720   | 14% |

Source : INSEE - RGP 2013

##### Effectifs des établissements par typologie en 2013

| INSEE 2013                           | Etablissements en 2013 |      | Agriculture, sylviculture, pêche |    | Industrie |     | Construction |     | Commerce, transports et services divers |     | Administration publique, enseignement, santé et action sociale |     |
|--------------------------------------|------------------------|------|----------------------------------|----|-----------|-----|--------------|-----|---|-----|--|-----|
|                                      | Absolu                 | %    | Absolu                           | %  | Absolu    | %   | Absolu       | %   | Absolu                                  | %   | Absolu   | %   |
| BREUX-JOUY                           | 108                    | 100% | 5                                | 5% | 0         | 0%  | 33           | 31% | 50                                      | 46% | 20   | 19% |
| CC DU DOURDANNAIS EN HUREPOIX (CCDH) | 5 687                  | 100% | 32                               | 1% | 713       | 13% | 553          | 10% | 2 104                                   | 37% | 2 285  | 40% |
| ESSONNE                              | 418 352                | 100% | 504                              | 0% | 43 564    | 10% | 31 348       | 7%  | 221 155                                 | 53% | 121 781  | 29% |

Source : INSEE - RGP 2013

En 2013, la commune de Breux-Jouy recense en tout 66 entreprises. C'est le secteur du commerce, des transports et des services divers qui embauche le plus de personnes (46% des actifs travaillant dans la commune soient 50 emplois). Il totalise également le plus d'entreprises dans la commune.

La plupart des entreprises de ce secteur sont représentées en tant qu'entreprises indépendantes domiciliées mais ne possédant pas de boutique de vente localement : commerçants itinérants travaillant dans les étals de marchés, vente à domicile, vente en ligne de produits cosmétiques... Néanmoins l'effectif d'entreprises dans ce domaine est moindre qu'au jugé de la moyenne intercommunale (58% contre 64%).

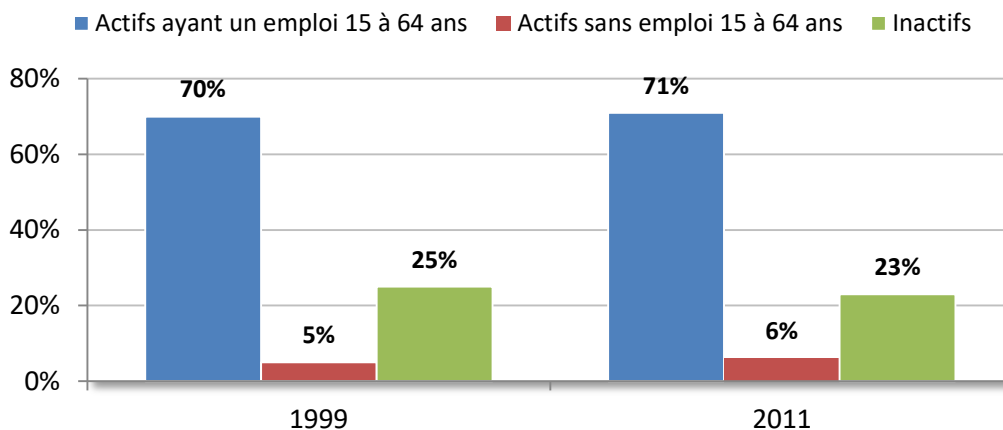
La construction est le deuxième pourvoyeur d'emploi (31% des actifs travaillant dans la commune) C'est aussi la deuxième activité totalisant le plus d'entreprises sur la commune. En termes d'effectifs d'entreprises installées dans la commune, la construction y est deux fois plus représentée que dans la CCDH.

L'administration est le troisième pourvoyeur d'emploi avec 20 salariés, mais elle représente la moitié du taux d'emploi constaté dans la CCDH dont certaines communes disposent davantage de services publics dus à une densité de population supérieure.

## 5 UNE POPULATION ACTIVE DYNAMIQUE

### 5.1 UN FAIBLE TAUX DE CHOMAGE DE LA POPULATION

#### Évolution du statut de la population entre 1999 et 2011 (base 100)

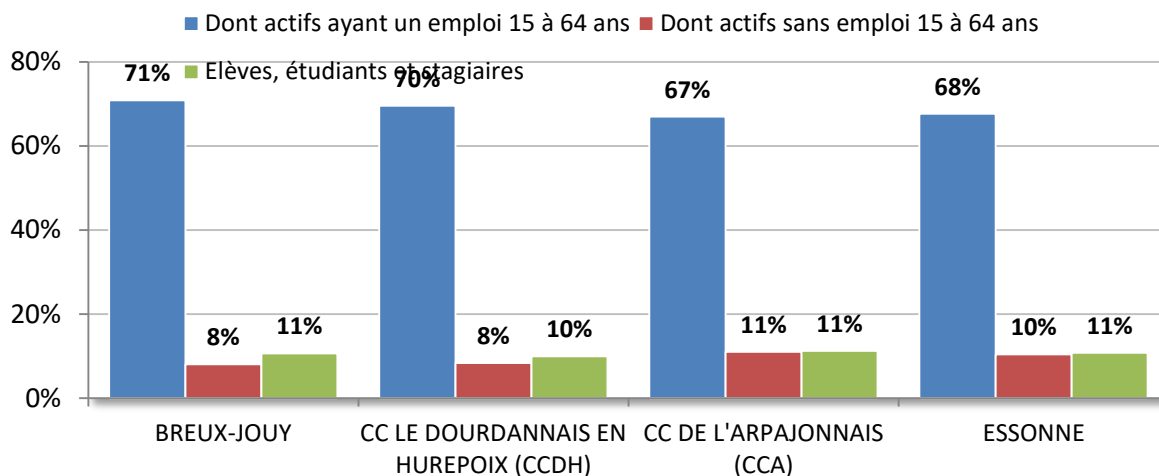


Source : INSEE - RGP 2011

La **part d'actifs a légèrement augmenté** dans la commune entre 1999 et 2011 pour passer de 70% des 15-64 ans à 71%. La part des actifs sans emploi a légèrement augmenté d'un point. La population active locale travaille de plus en plus.

La **part des inactifs a diminué de deux points** en conséquence.

#### Statut comparé de la population en 2012 (Base 100)

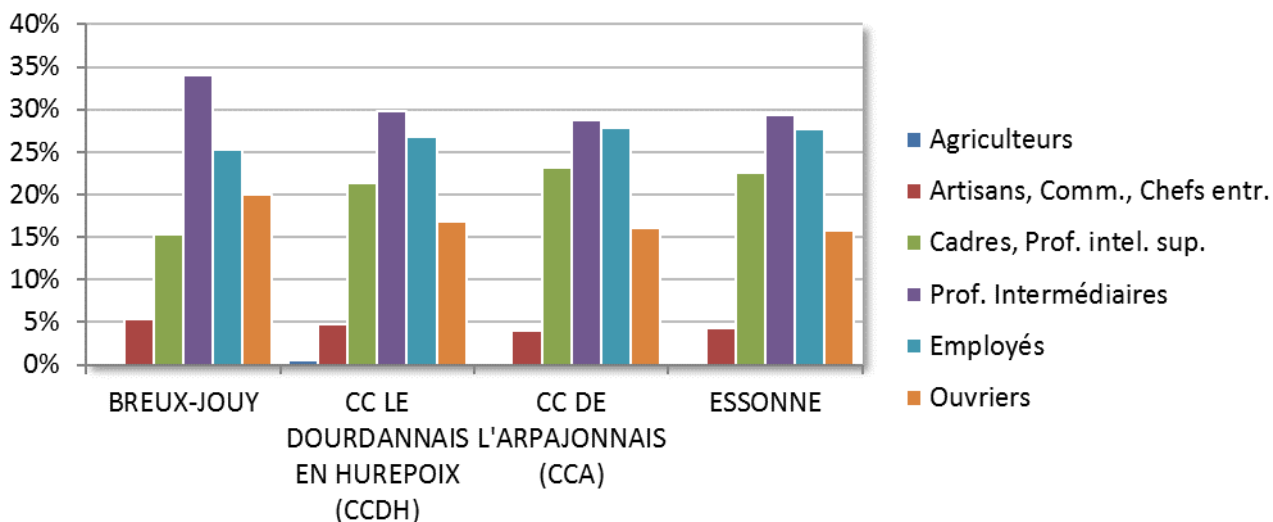


Source : INSEE - RP 2012

La répartition des actifs et des inactifs dans la commune suit les échelons comparés. La part d'actifs de 15 à 64 ans ayant un emploi dans la commune (71%) est légèrement supérieure aux parts moyennes observées dans les Communauté de Communes (70% dans la CCDH, 68% en Essonne et 67% dans la CCA). En conséquence, la part d'actifs sans emploi de 15 à 64 ans est comparable aux échelons supérieurs. Il en est de même au regard de la part d'inactifs sur le territoire comparé aux échelons supérieurs.

## 5.2 UNE CSP DE PROFESSIONS INTERMEDIAIRES DOMINANTE

**Comparatif des actifs occupés par catégorie socioprofessionnelle en 2012**



Source : INSEE - RP 2012

Le schéma de répartition des Catégories Socio-Professionnelles dans la commune suit globalement les schémas comparés.

La CSP des professions intermédiaires est la plus représentée (34%), en proportion légèrement supérieure à la CCDH (30%), au département (29%) et à la CCA (28%). Les professions intermédiaires représentent les personnels occupant une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés et ceux travaillant dans l'enseignement, la santé et le travail social ; parmi eux, les instituteurs, les infirmières, les assistantes sociales. Elles trouvent dans la commune un cadre de vie qui correspond à leurs attentes.

Suivent les employés (25%) en proportion légèrement inférieure et les ouvriers (20%) en proportion légèrement supérieure.

Les cadres sont moins représentés mais arrivent en tant que quatrième CSP la plus représentée sur la commune (soit 15%).

Les artisans, commerçants et chefs d'entreprise (5%) sont en proportions quelque peu similaire par rapport aux échelles de comparaison.

Les agriculteurs ne sont pas représentés dans la commune.

## 5.3 DES FOYERS IMPOSABLES A FORT REVENU

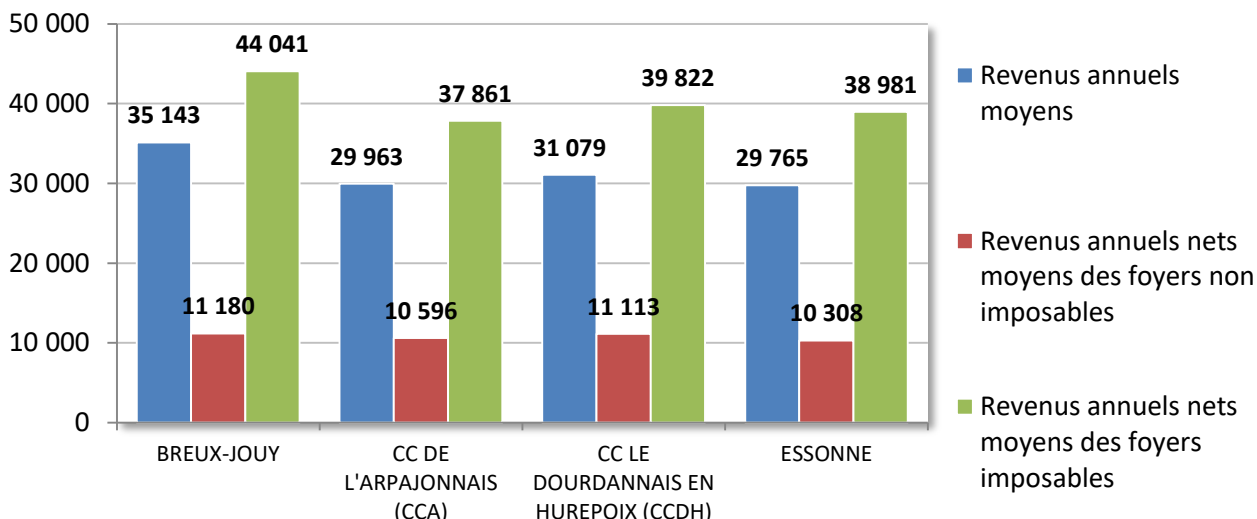
L'analyse comparée des revenus annuels moyens en 2012 selon l'imposition des ménages montre une forte valeur de revenus annuels nets imposables à Breux-Jouy.

En effet, on relève 44 041 euros annuels nets moyens imposables dans la commune, contre 37 861 euros dans la CC de l'Arpajonnais, 38 981 euros en Essonne et 39 822 euros dans la CC du Dourdanais en Hurepoix.

Les revenus non imposables (11 180 euros) à Breux-Jouy sont équivalents à ceux enregistrés en moyenne dans la CC du Dourdannais en Hurepoix (11 113 euros), l'Essonne (10 308 euros) et la CC de l'Arpajonnais (10 596 euros).

Les revenus annuels moyens entre les revenus imposables et non imposables sont de ce fait supérieurs aux échelles comparées. Ils sont à mettre en perspective avec la forte représentation de la CSP « intermédiaire » et le vieillissement de la population.

**Revenus annuels en euros moyens comparés en 2012 selon l'imposition**

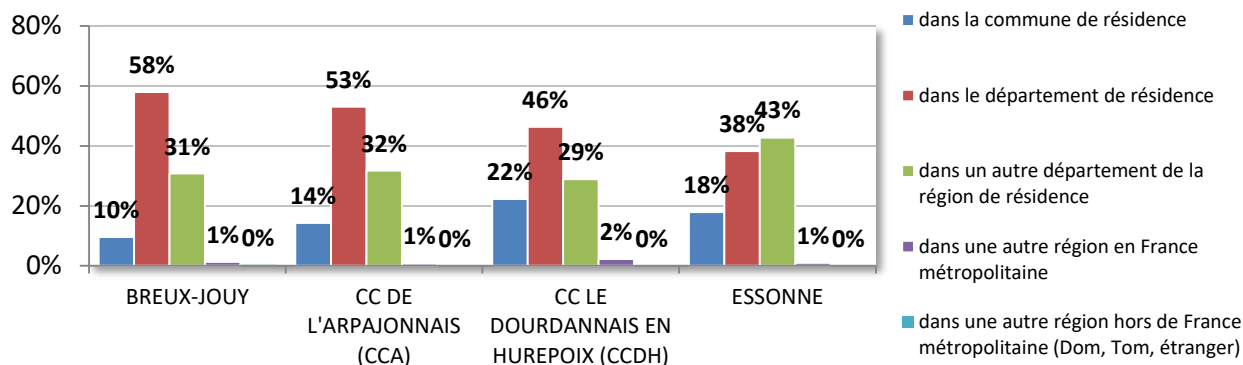


Source : INSEE - RP 2012

**5.4 DES ACTIFS DEPENDANTS DU BASSIN D'EMPLOI DEPARTEMENTAL ET PARISIEN**

La Communauté de Communes de l'Arpajonnais est reprise dans les échelles de comparaison car la commune de Breux-Jouy dépend de son bassin d'emploi. Les données de référence sont issues du recensement général pour l'année 2012.

**Comparatif des migrations domicile-travail des actifs de la commune en 2012**



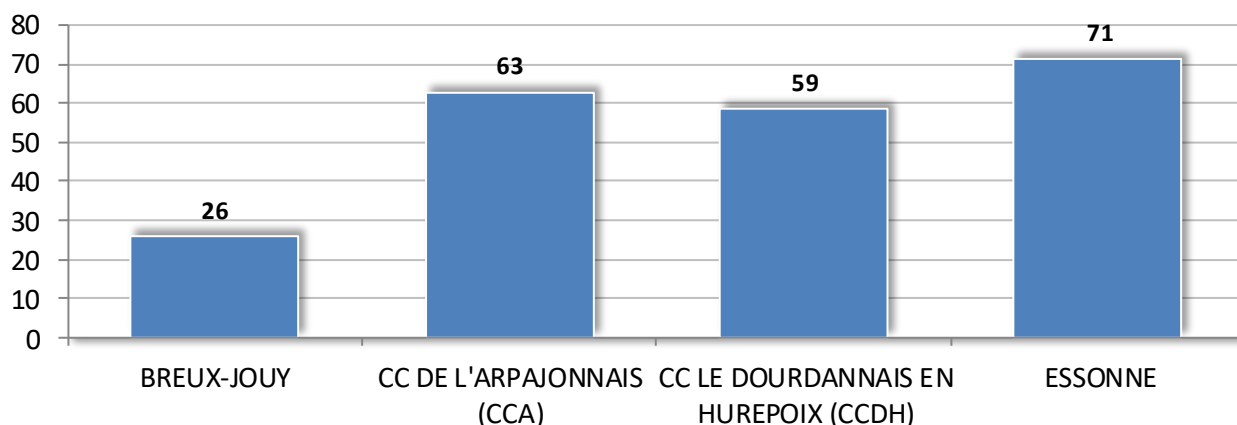
Source : INSEE - RP 2012

En 2012, une majorité des actifs ayant un emploi et résidant à Breux-Jouy (soit 58%) se déplacent dans une autre commune du département de l'Essonne (Evry, Saclay, Les Ulis) pour se rendre sur son lieu de travail.

Seuls 10% des actifs résident et travaillent à Breux-Jouy. La part de personnes travaillant et résidant dans la commune est en moyenne plus forte aux échelons de comparaison, de 14% dans la CC de l'Arpajonnais à 22% dans la CC du Dourdannais en Hurepoix.

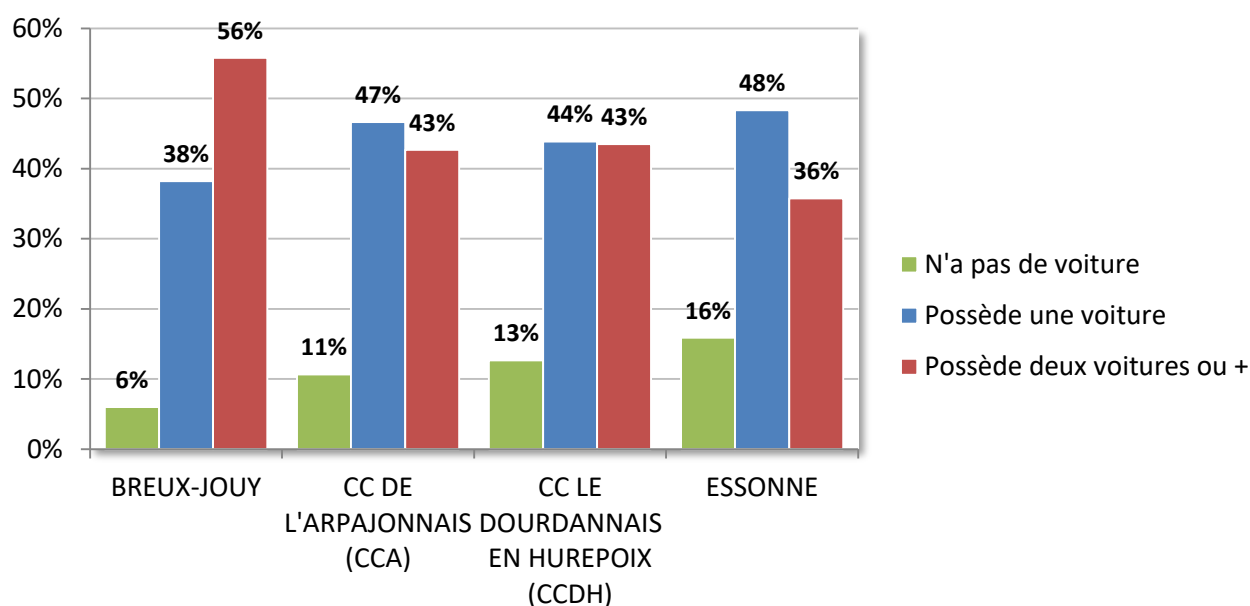
Les actifs de Breux-Jouy sont tributaires du bassin d'emploi départemental à 58% et parisien (moins de 31%). Cette situation est quelque peu similaire à celle rencontrée dans la CC de l'Arpajonnais mais moins contrastée dans la CC du Dourdannais en Hurepoix. Peu d'actifs se déplacent, par ailleurs, hors du département ou de la Région. Cependant, on enregistre davantage de déplacements hors du département si l'on considère les déplacements moyens de l'ensemble des actifs résidant en Essonne (43%).

### Indice comparé de la concentration de l'emploi en 2012 (base 100)



L'analyse de la concentration de l'emploi (le rapport entre le nombre d'emploi proposé dans la commune et le nombre d'actifs habitants la commune) d'après l'indice ci-dessus confirme la faiblesse d'emploi proposé dans la commune (26)). Tandis que celui-ci se concentre plus majoritairement dans la CC de l'Arpajonnais (63) et du Dourdannais en Hurepoix (59) et dans le département (71). Vu leur proximité du territoire communal, les deux Communautés de Communes constituent des bassins d'emploi relativement importants pour Breux-Jouy.

### Le taux d'équipement des ménages en véhicule automobile en 2012



Source : INSEE - RP 2012

Les ménages résidant à Breux-Jouy sont fortement dépendants de l'automobile puisque 94% d'entre eux en possèdent au moins une. Cette tendance est similaire dans des proportions moins marquées au niveau de la CCDH, où 13% en moyenne ne possède pas de voiture.

Ce fort taux d'équipement des ménages dans la commune en véhicule s'explique parce que la commune s'est développée sous forme pavillonnaire, tandis que le tissu urbain des communes plus denses des Communauté de Communes favorise les déplacements domicile-travail au moyen d'autres modes de transport. Des communes voisines telles que Breuille ou Saint-Chéron disposent d'une gare RER qui favorise l'utilisation principale du mode ferré pour les déplacements domicile-travail.

Dans le département, les ménages sont en moyenne moins motorisés car 36% seulement possèdent deux voitures. L'accès aux transports en commun, notamment les gares RER est moyenne plus facile.



## **Economie, population active et emploi : constats et enjeux**

### **Constats :**

- Un maintien de l'activité agricole sur place
- Une CSP de professions intermédiaires dominante
- Des revenus imposables plus élevés que dans les territoires comparés
- Un taux de chômage assez faible
- Des commerces et services de proximité peu présents : le bar-tabac-presse comme lieu de vie locale...
- ... Pourtant un tissu économique constitué d'entreprises non présentes
- Une commune rattachée au bassin d'emploi local et parisien

### **Enjeux :**

- Pérenniser l'activité agricole sur le territoire
- Renforcer l'offre en services de proximité dans le centre-bourg
- Maintenir le tissu local existant de Petites et Moyennes Entreprises
- Conforter les liens avec le bassin d'emploi local et métropolitain

## 6 DES EQUIPEMENTS PUBLICS AU SERVICE DES FAMILLES

---

### 6.1 LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX

La commune compte les équipements suivants :

Une mairie,

Une école,

Une aire de jeux,

Une bibliothèque « La Grange@.com »

Un cimetière

Un stade

Un « citystade »

Une salle polyvalente

Une église dans le bourg de Breux

### 6.2 LES SERVICES PUBLICS

La mairie assure une permanence régulière du service public.

### 6.3 LES SERVICES DE GARDERIE ET DE RESTAURATION SCOLAIRE

La commune dépend du Relai Assistantes Maternelles de la Communauté de Communes. Des assistantes maternelles référencées sont présentes sur la commune.

Un service de garderie scolaire est assuré à partir de 7h le matin et jusqu'à 19h le soir. Une étude surveillée est proposée par ailleurs de 16h50 à 17h50.

L'école assure un service de restauration scolaire en deux services de repas livrés froids.

### 6.4 L'ENSEIGNEMENT

Ecole primaire : Une école maternelle et primaire Henri Lecoq de cinq classes de la Petite Section au CM2 est située dans la commune.

Collège du Pont de Bois à Saint-Chéron. Il est accessible par la ligne 68.06 qui effectue plusieurs passages le matin et le soir.

Lycée polyvalent Alfred Kastler ou le lycée polyvalent Francisque Sarcey à Dourdan. Ils sont accessibles par la ligne de RER C de Saint-Chéron à Dourdan.

Le service de transport scolaire est assuré par le Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF).

## **Équipements publics et services publics de proximité**

### **Constats :**

- Une offre en équipements publics suffisante
- Une gamme de services publics de proximité raisonnable

### **Enjeux :**

- Proposer une offre de services de proximité utile à tous les âges
- Maintenir et développer les équipements scolaires sur le territoire communal

## 7 TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

---

### 7.1 UN TERRITOIRE BIEN INTEGRE AU MAILLAGE ROUTIER LOCAL

#### 7.1.1 Les axes de communication

Le territoire de Breux-Jouy est desservi par un axe de liaison et des dessertes locales et communales.

Le département de l'Essonne a adopté, par délibération en date du 30 septembre 2013, le schéma Directeur de la Voirie Départementale (SDVD) 2020 qui définit sa politique d'intervention sur le réseau routier départemental.

Le SDVD établit une hiérarchisation des voiries départementales en distinguant :

- Le réseau de catégorie 1 « liaisons de pôle à pôle » qui assure, outre les déplacements interdépartementaux voire interrégionaux, les relations internes essentielles à l'Essonne en reliant les principaux pôles du département ;
- Le réseau de catégorie 2 « d'accompagnement » qui complète le maillage proposé par le réseau de catégorie 1, principalement pour les échanges intra-départementaux ;
- Le réseau de catégorie 3 « de desserte locale », qui participe à l'irrigation fine du territoire essonnien, en prenant en charge les déplacements de proximité.

**La route départementale 116** est un axe de liaison important entre Dourdan et Arpajon, nommée « **route de Paris** ». Cet axe contourne Jouy par le Nord-Ouest. Il assure la liaison vers Breuillet puis Arpajon, au Nord, Saint-Chéron et Dourdan au Sud. Selon le SDVD, la RD 116 relève de la catégorie 1.

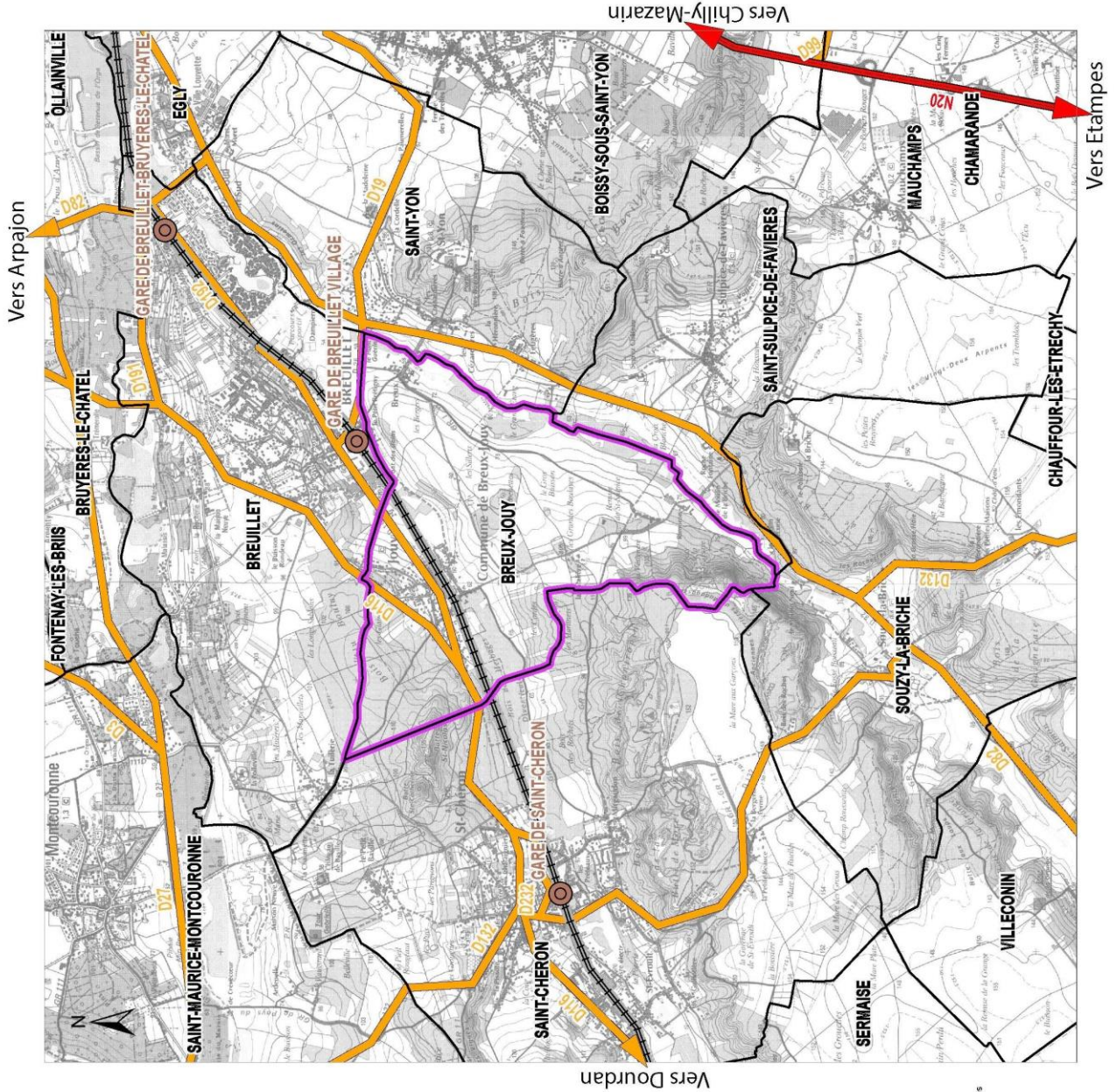
**La route départementale 19** est une desserte locale nommée « **route de Dourdan** » entre Breux-Jouy et la commune voisine de Breuillet. Elle traverse le sud de Jouy par l'embranchement de la RD116 jusqu'au Nord-Est de la commune de Breuillet. Elle permet de se raccorder à la RD 26 à l'Est et de rejoindre, par la suite, la RN20. Selon le SDVD, la RD 19 relève de la catégorie 2.

Un maillage de voiries communales assure la liaison entre le bourg de Breux et les hameaux de la commune. La rue de Rimoron entre Jouy et le hameau de Rimoron se poursuit vers la commune de Saint-Sulpice de Favière.

La voie communale de Jouy à Breux se prolonge vers Breuillet au nord par la rue du Grain d'Or et vers Saint-Yon à l'est par la rue du Moulin.

La rue des écoles, la rue de la Pluche et la rue de la Soupane assurent des accès directs à la route départementale 116.

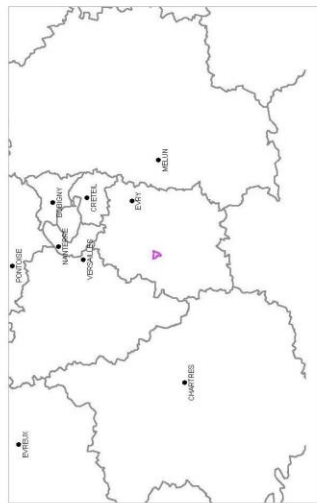
La voie ferrée du RER C traverse la commune de l'Ouest au Nord, au sud de Jouy et au sud du hameau du Pont des Gains. Elle isole un quartier pavillonnaire du hameau ainsi que des équipements sportifs. Deux franchissements sont présents, l'un est localisé rue de Rimoron, l'autre est localisé rue du Petit Pont. La commune ne dispose pas de gare RER sur son territoire.








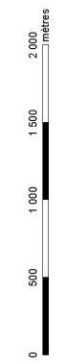
Commune de Breux-Jouy

Plan Local d'Urbanisme

Infrastructures de transport



-  Breux-Jouy
- Infrastructures de transport**
-  Routes nationales
-  Routes départementales
-  Voie ferrée
-  Gare



**1:40 000**  
 (Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)  
 Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL 2015  
 Source de fond de carte : IGN SCAN 25  
 Sources de données : IGN Geofile, IGN Route 500

### 7.1.2 Le trafic routier

La commune présente les flux suivants sur les routes départementales :

- RD 116 avec un flux de 8845 véhicules/jour, dont 4.2% de poids lourds,
- RD19 avec un flux de 3176 véhicules/jour, dont 4.7% de poids lourds.



Source : Carte « Trafic routier en Essonne – Mise à jour 2015 – Conseil départemental de l'Essonne et Direction Interdépartementale des Routes d'Ile-de-France



### 7.1.3 Les services de transports collectifs

#### Le réseau de bus

La ville est desservie par le réseau de bus géré par le Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF) déléguant à Ormont Transport.

La ligne 68.06 assure la liaison entre l'église de Mauchamps et la gare RER de Saint-Chéron via Breux-Jouy. Elle dessert la commune aux arrêts « Mairie de Breux-Jouy » et « La Pointe » selon une fréquence de 2 à 3 passages le matin entre 8h08 et 9h39 dans le sens Mauchamps-Saint-Chéron et 2 à 3 passages l'après-midi entre 11h53 et 18h14 dans le sens inverse.

Une navette communale gratuite dessert hebdomadairement et en alternance la zone commerciale de Breuillet et le marché de Saint-Chéron. Chaque départ s'effectue devant la mairie le jeudi matin à 9h30.

## Le RER/le train

Les gares de RER C les plus proches sont dans les communes voisines de Saint-Chéron à trois kilomètres et de Breuillet à deux kilomètres. Elles sont reliées à la station de Bibliothèque François Mitterrand à Paris en cinquante minutes. La fréquence est de tous les  $\frac{1}{4}$  d'heure aux heures de pointe et  $\frac{1}{2}$  sur les autres créneaux.

Cependant, les nombreux dysfonctionnements de la ligne et les retards réguliers pénalisent les recherches d'emploi et les actifs à Paris.

Les gares TGV les plus proches se trouvent à Massy à 34 kilomètres et à Paris à 45 kilomètres.

## Ecomobilité

La commune est inscrite, par Ile-de-France Mobilités et par l'intermédiaire de la communauté de communes du Pays de Limours, au sein du dispositif du « Grand Paris des Bus ». Le lancement d'une étude de transports à la demande est prévu dans ce cadre.

## 7.2 DES AXES GENERATEURS DE NUISANCES

### 7.2.1 La RD116 est une route classée à grande circulation

La **RD116 qui traverse la commune est classée route à grande circulation**. La commune se trouve concernée par l'application de l'article **L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme** et du Décret n°2010-578 du 31 mai 2010 fixant la liste des routes à grande circulation. En effet, elle y est référencée sur un tronçon allant de Saint-Chéron à Bruyères-le-Châtel.

### 7.2.2 Le bruit

La commune de Breux-Jouy est concernée par la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 classant certaines infrastructures de transport terrestre par niveau sonore. Le territoire est concerné par l'arrêté n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au réseau routier départemental pour les RD 19 et 116. Cet arrêté est annexé au PLU.

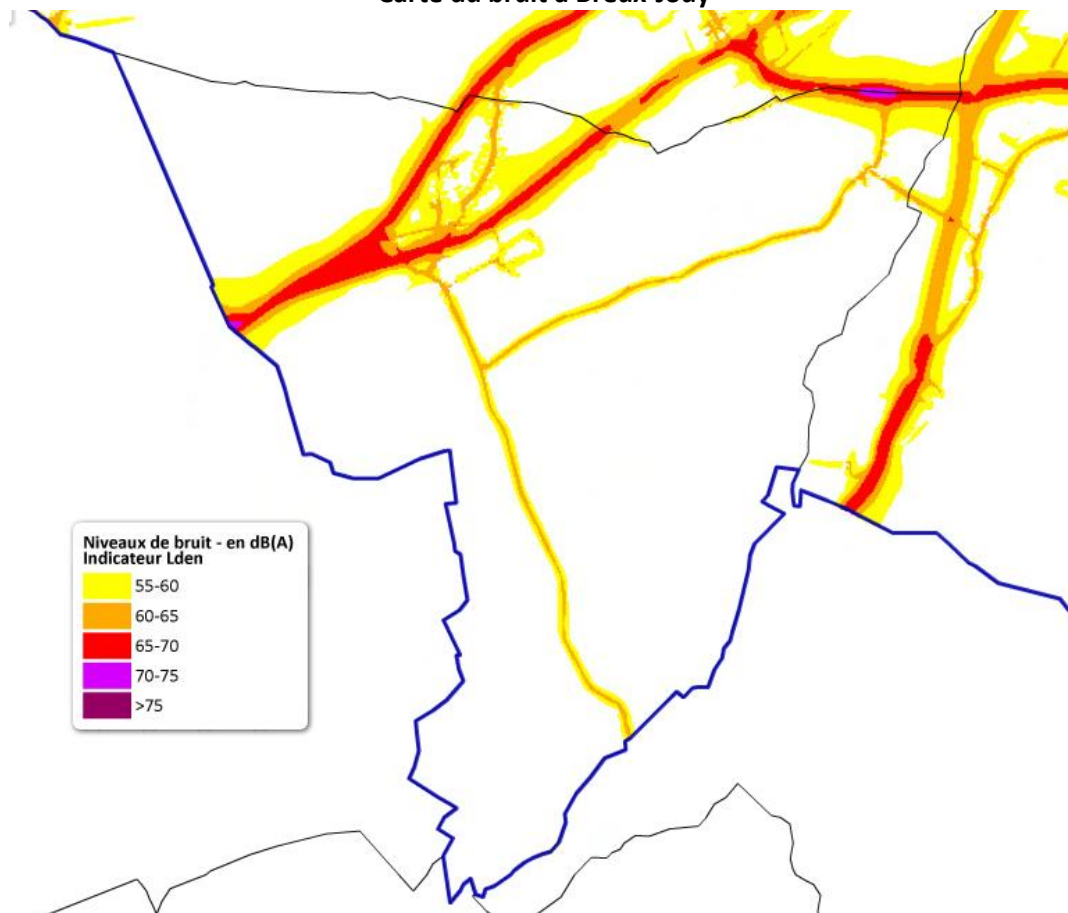
Les RD 19 et 116 sont classées en catégorie 3 et 4. Les secteurs affectés par le bruit sont définis dans une bande de part et d'autre de la voie de 100 et 30 mètres le long des linéaires.

Dans ces secteurs affectés par le bruit, l'isolement acoustique des bâtiments concernant les habitations, les établissements scolaires, les établissements de santé et les hôtels est requis.

On observe un niveau de bruit particulièrement élevé sur les axes de la RD 116 et de la voie ferrée du RER C (entre 65 et 70 dB (A)). Le niveau observé aux abords de ces axes est compris entre 55 et 60 db (A). Il correspond à un niveau de nuisance assez impactant pour les habitations voisines.

Par ailleurs, le RER C4 est classé en catégorie 3. Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande de part et d'autre de la voie de 100 mètres le long du linéaire.

Carte du bruit à Breux-Jouy



Sources : IAU-IdF, Collectivités locales, DDT, DRE, CG, RFF, DRIRE, DGAC, consulté le 10/12/15

### 7.2.3 Les plans d'alignement

La commune de Breux-Jouy n'est grevée d'aucune servitude d'alignement communale.

## 7.3 UNE CIRCULATION LOCALEMENT PEU CONTRAINTE

### 7.3.1 La sécurité routière

Les carrefours de jonction entre la RD116 et les dessertes locales (RD19, rue de la Pluche, rue de la Soupane, rue des Écoles) sont exposés au risque d'accident.

Il est à noter que le Plan Départemental d'Action de Sécurité Routière (PDASR) de l'Essonne définit les actions à mettre en œuvre en matière de prévention, **d'infrastructures et de contrôle**. Cela consiste à organiser des campagnes en y associant les élus municipaux à sensibiliser des services (écoles, collèges) au risque de comportements inadaptés en conduite de véhicule. Les enjeux particulièrement abordés sont les jeunes, les deux roues motorisées, les piétons jeunes et seniors particulièrement touchés, la lutte contre la vitesse et la conduite sous l'emprise de l'alcool et des stupéfiants.

Le Porter à Connaissance présente une analyse de l'accidentologie sur le secteur, sur une période donnée entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et 31 décembre 2013.

On note une accidentologie faible sur le territoire de la commune : trois accidents corporels dont un mortel.

### Statistiques de l'accidentologie à Breux-Jouy entre le 01/01/09 et le 31/12/13

| Nombre d'accidents corporels | - dont mortels | - dont mortels avec blessés hospitalisés | Nombre de victimes | - dont tués | - dont total blessés | - dont blessés hospitalisés |
|------------------------------|----------------|--|--------------------|-------------|----------------------|-----------------------------|
| 3                            | 1              | 2  | 3                  | 1           | 2                    | 1                           |

Source : Porter à Connaissance de l'Etat, DDT91, mai 2015.

### 7.3.2 Les déplacements

#### a) Circulation routière

La RD 116 constitue l'axe de desserte majeur de la commune. Son dimensionnement permet d'assimiler aisément les principaux flux de transit. Il existe des enjeux sécuritaires inhérents à cette voirie étant donné que des secteurs de développement de l'urbanisation liés aux fonctions d'habitat ont été aménagés le long de cet axe.

Les voiries secondaires sont suffisamment dimensionnées pour recevoir des flux qui correspondent principalement à des dessertes locales (dans le cadre de trajets domicile-travail par exemple).

#### b) Les déplacements piétons et cyclistes

La desserte des piétons ne pose pas de difficulté majeure dans le bourg de Breux, le bourg de Jouy et les hameaux. D'une manière générale, la desserte piétonne est de relativement bonne qualité.

**Dans tous les cas, il sera nécessaire de réfléchir, dans les futures zones d'extension, à un bouclage des dessertes piétonnes permettant de rejoindre aisément le centre du village et les équipements publics.**

**L'action 6 de l'Agenda 21<sup>11</sup> de Breux-Jouy vise à mettre en place des sentiers du Patrimoine sur la commune.**

Un parcours long de deux kilomètres pour une durée moyenne d'une heure et demie sera aménagé. Les chemins seront situés hors route et accessible à pied ou à vélo. Cependant, ils nécessitent l'adhésion des propriétaires privés. Des thématiques seront mises en valeur pour animer le parcours. Une signalétique particulière permettra aux usagers de se repérer dans les parcours. Un guide avec la carte des parcours et la charte du randonneur sera rédigé.

Il complètera l'aménagement du sentier de grande randonnée du GR 11.

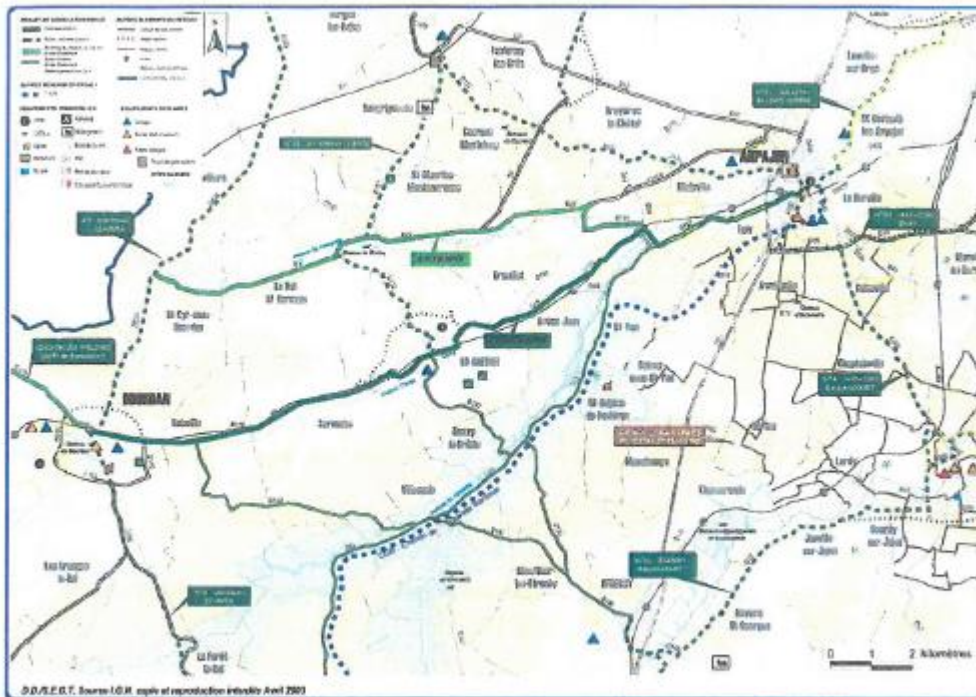
Au Sud du bourg de Jouy, un cheminement piétonnier permet de rejoindre les berges de l'Orge jusqu'à la rue de Rimoron.

Il est à noter que le Département de l'Essonne a adopté par délibération du 20 octobre 2003, un Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces (SDDCD). Ses itinéraires ont pour objectif de constituer un réseau armature sur lequel des aménagements, de portée plus locale, prennent appui pour développer le maillage des circulations douces en Essonne.

La commune est concernée par l'itinéraire n°2 « de Dourdan à Arpajon », mobilisant les RD116 et RD 19. Outre sa dimension loisir, cet itinéraire répond à des fonctions utilitaires en proposant un rabattement sur les gares du RER C, ainsi que la desserte d'équipements départementaux et intercommunaux.

<sup>11</sup> Source : Agenda 21 de la commune de Breux-Jouy

**Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces (SDDCD)**



Extrait du Schéma directeur départemental des circulations douces  
Itinéraire n°2 de « Dourdan à Arpajon »  
Conseil départemental de l'Essonne

**c) Accessibilité**

La Loi sur l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, a été promulguée le 11 février 2005. Pour ce qui concerne la voirie et les espaces publics, deux décrets et un arrêté viennent en préciser l'application.

Cette loi et ces décrets refondent les obligations en matière d'accessibilité et de prise en compte de tous les types de handicap sur la continuité des déplacements. Des règles contraignantes et des délais relatifs à la programmation et à la réalisation d'une véritable accessibilité ont été fixés. La chaîne du déplacement accessible devient ainsi une réalité incontournable.

Lors de chaque nouveaux travaux sur la voie publique, la notion d'accessibilité est prise en compte

**La commune a engagé une démarche visant la réalisation d'un plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE).**

## Transports et déplacements : constats et enjeux

### Constats :

- Un territoire bien intégré dans le maillage routier local et francilien
- Un accès rapide aux axes routiers majeurs (RN20...)
- La RD116, une « Route à Grande Circulation » entraînant des contraintes pour le territoire
- Une seule ligne de bus régulière liée à l'activité scolaire reliant quelque peu la commune à des points d'arrêts stratégiques
- Un accès rapide aux gares RER C de Saint-Chéron et Breuillet...
- ... Mais une ligne de RER C peu fiable en raison des nombreux dysfonctionnements
- Une circulation locale peu accidentogène mais des carrefours de liaison fréquentés
- Un projet de « sentiers du patrimoine » inscrit à l'Agenda 21 de la commune

### Enjeux :

- Valoriser le positionnement stratégique de la commune près de la RD 116
- Sécuriser les carrefours urbains de liaison avec la RD 116
- Renforcer les accès aux gares RER C des communes voisines via tous les modes de déplacements
- Développer les modes de déplacements motorisés responsables : covoiturage, voiture électrique...
- Appliquer les objectifs des documents-cadres pour l'aménagement des « sentiers du patrimoine »
- Préférer les bouclages aux dispositifs de desserte en impasse

## 8 LES RESEAUX

---

### 8.1 L'EAU ET L'ASSAINISSEMENT

“L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général.”  
(Extrait de l'article L210-1 du code de l'environnement)

#### 8.1.1 L'alimentation en eau potable : ressources, captages et distribution<sup>12</sup>

##### Situation actuelle

La commune de Breux-Jouy est alimentée en eau potable par un mélange d'eau de la rivière Essonne (prise d'eau d'Itteville) traitée à la station d'Itteville et d'eau souterraine constituée de six forages (Evangile, Mardelles 2, Vaussaux, Fosse Sauret, La Cave et Longue Raie). Le mélange et une chloration ont lieu à la station de Cheptainville Bois Blanc.

Sa gestion est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement, de Rivières et du Cycle de l'Eau (SIARCE) et Véolia.

Un captage abandonné est présent sur la commune. Les périmètres de protection de ce captage sont définis par l'arrêté préfectoral de DUP n°860463 du 17 février 1986.

L'eau distribuée sur la commune a été conforme en 2015 aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés (pesticides, fluor, nitrates, sélénium...).

##### Situation future

La commune est en **Zone de Répartition des Eaux (ZRE) de la nappe de Beauce**.

Tout nouveau prélèvement d'eau dans la nappe phréatique nécessitera la consultation du SAGE « Nappe de Beauce ».

#### 8.1.2 L'assainissement

L'assainissement est collectif sur la plupart du territoire communal. Il est individuel dans de rares secteurs isolés.

Leur gestion est assurée par le Syndicat Mixte des Eaux du Bassin Supérieur de l'Orge (SIBSO).

L'assainissement de la commune dépend de la station d'épuration « Le Moulin Neuf » Ollainville.

Depuis 2009, la station d'épuration bénéficie des dernières technologies d'épuration puisqu'elle utilise la technique de filtration membranaire Degrémont<sup>13</sup>.

---

<sup>12</sup> Source : Porter à Connaissance de l'Etat, DDT 91, mai 2015

<sup>13</sup> Source : Données communales

Le système de traitement a été jugé conforme au titre de la directive Eaux Résiduaires Urbaines en 2013.

La station d'épuration est toutefois saturée d'eaux parasites qui nécessitent une intervention à l'échelle du réseau.

Conformément à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les communes (dans ce cas via le SIBSO) doivent délimiter :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations. L'article L. 2224-8 du CGCT impose que les communes procèdent au contrôle des installations d'assainissement non collectif avant le 31 décembre 2012. Pour cela, elles doivent mettre en place un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), en place depuis 2008 pour Breux-Jouy.

L'assainissement est assuré par la station d'épuration d'Ollainville.

### **8.1.3 Programme de réduction de l'utilisation des produits phytosanitaires**

Breux-Jouy a participé au projet Phyt'Eaux Cités. Il vise à engager une démarche de réduction de l'usage des produits phytosanitaires.

La commune est passée en zérophyto et a été récompensée par le label national « Terres saine commune sans pesticide ».

## **8.2 LA DEFENSE INCENDIE**

Le PLU est assujéti aux dispositions générales :

Du code général des collectivités territoriales, et notamment aux articles L. 2122-24, L. 2212-1 à 5 relatifs aux pouvoirs de police municipale du maire (prévention des risques, couverture opérationnelle),

De l'arrêté ministériel du 1er février 1978 approuvant le règlement d'instruction et de manœuvre des sapeurs-pompiers communaux,

De la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951 relative à la défense contre l'incendie.

Cette circulaire précise notamment que :

Les poteaux incendie doivent être alimentés par une canalisation d'un diamètre au moins égale à 100 mm et fournir un débit minimal de 8,5 litres par seconde sous une pression de 1kg/cm<sup>3</sup>,

Les poteaux incendie doivent être positionnés à une distance allant de 100 à 400 mètres entre eux selon la caractéristique du risque à défense (courant ou particulier) ainsi que son isolement. Cette distance est déterminée à l'issue d'une analyse de risque détaillée.

La défense extérieure contre l'incendie peut également être assurée par un moyen naturel ou artificiel équivalent à moins de 400 mètres de l'habitation par les chemins praticables et permettant de disposer de 120 m<sup>3</sup> d'eau en 2 heures. Ce dispositif devra être conforme à la fiche technique de l'aménagement d'un point d'eau.

Ces points d'eau doivent être implantés en bordure de chaussée carrossable et il est nécessaire de les faire réceptionner par le S.D.I.S. dès leur aménagement terminé.

**D’après le décret d’application n° 2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l’incendie**, l’article R.2225-3-I stipule qu’ « un règlement départemental fixe pour chaque département les règles, dispositifs et procédures de défense extérieure contre l’incendie. ».

L’article R.2225-4 du Code Général des Collectivités Territoriales stipule également que « Conformément aux dispositions du règlement départemental, le maire, ou le président de l’établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre lorsqu’il est compétent :

« 1° Identifie les risques à prendre en compte ;

« 2° Fixe, en fonction de ces risques, la quantité, la qualité et l’implantation des points d’eau incendie identifiés pour l’alimentation en eau des moyens des services d’incendie et de secours, ainsi que leurs ressources. ».

L’article R.2225-5 précise que « préalablement à la fixation des mesures prévues à l’article R. 2225-4, un schéma communal de défense extérieure contre l’incendie peut être élaboré par le maire ».

En d’autres termes, le Maire peut fixer les besoins propres de la commune en matière de défense extérieure contre l’incendie, ceci afin d’adapter ces équipements à la configuration particulière des hameaux d’habitat dispersé.

### 8.3 LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

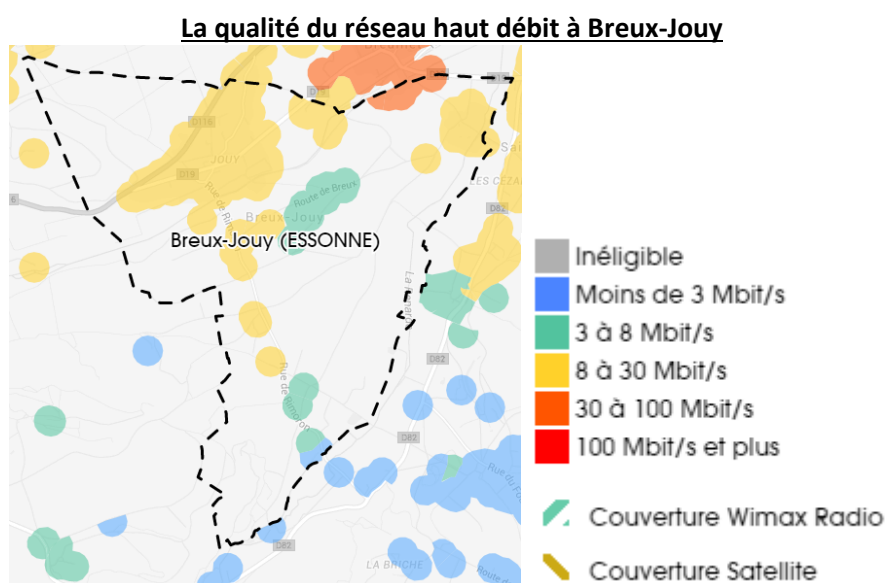
Le développement des communications numériques est un des objectifs de la loi Grenelle II de l’Environnement.

Le réseau ADSL couvre inégalement le territoire. Des disparités de puissance caractérisent la commune, bien que son usage soit jugé correct selon les données communales.

Seul le hameau du Petit Brétigny dispose d’une couverture du réseau optimale entre 30 et 100 Mégabits par seconde.

Le bourg de Jouy, le bourg de Breux et les hameaux du Pont des Gains et de La Patulière disposent d’une couverture moyenne de 8 à 30 Mégabits par seconde.

Les habitations isolées et le hameau de Rimoron bénéficient quant à eux d’une couverture du réseau médiocre de 3 à 8 Mégabits par seconde.



## 8.4 LES ENERGIES

### 8.4.1 Les objectifs du SRCAE

Après avoir été approuvé à l'unanimité par le Conseil régional le 23 novembre 2012, le préfet de la région Île-de-France a arrêté le 14 décembre 2012 le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Île-de-France (SRCAE).

Le SRCAE d'Île-de-France, élaboré conjointement par les services de l'État (DRIEE), de la Région et de l'ADEME en associant de multiples acteurs du territoire dans un riche processus de concertation, fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Ce document stratégique s'est appuyé sur plusieurs études préalables qui ont permis d'approfondir les connaissances sur les principaux enjeux régionaux.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,

Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,

La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Le SRCAE prend en compte les enjeux :

- Environnementaux, pour limiter l'ampleur du réchauffement climatique,
- Sociaux, pour réduire la précarité énergétique,
- Économiques, pour baisser les factures énergétiques liées aux consommations de combustibles fossiles et améliorer la balance commerciale française,
- Industriels, pour développer des filières créatrices d'emplois locaux, en particulier dans la rénovation des bâtiments et le développement des énergies nouvelles,
- Sanitaires, pour réduire les conséquences néfastes de la pollution atmosphérique.

Le SRCAE constitue non seulement le cadre de référence régional en matière d'énergie et de qualité de l'air mais aussi une boîte à outils pour aider les collectivités à définir les actions concrètes à mener sur leurs territoires, dans le cadre des Plans Climat Énergie Territoriaux qu'elles vont préparer en 2013.

Il fixe notamment **un objectif en matière d'urbanisme et d'aménagement** qui est de **promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air**.

L'objectif est décliné en plusieurs orientations :

- Prendre en compte les objectifs et orientations du SRCAE dans la révision du SDRIF ;
- Promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques ;
- Accompagner les décideurs locaux en diffusant des outils techniques pour la prise en compte du SRCAE dans leurs projets d'aménagement ;

- Prévoir dans les opérations d'aménagement la mise en application des critères de chantier propres.

#### **8.4.2 Une action de l'Agenda 21 en faveur de l'efficacité énergétique**

Dans le cadre de « l'action 1 » de l'Agenda 21, la commune s'est engagée à réduire les consommations énergétiques de tous les équipements publics dont elle a la gestion. Sont concernés par ce plan l'école, les logements afférents, la mairie, la maison des associations et la salle polyvalente. La municipalité a également en charge l'éclairage public sur l'ensemble du territoire bâti.

### **8.5 LA COLLECTE DES DECHETS**

#### **8.5.1 Une gestion déléguée au SICTOM**

Le Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères (SICTOM) gère la collecte des déchets.

Le ramassage des ordures ménagères est effectué 1 fois par semaine au porte-à-porte, celui des emballages et papiers s'effectue le même jour au porte-à-porte ou dans les bornes d'apport volontaire. Concernant les déchets verts, le ramassage a lieu 1 fois tous les 15 jours de mars à novembre. Enfin, pour l'apport volontaire, la collecte est réalisée en fonction du remplissage.

Trois conteneurs à verre et à papier sont localisés à l'angle de la route de Rimoron, sur le chemin de la salle polyvalente et rue Gabriel Péri, proche de l'abribus.

Les encombrants sont collectés sur demande téléphonique.

Les déchèteries les plus proches se situent à Egly ou Saint-Chéron.

Il est à noter que plusieurs documents supra-communaux encadrent et accompagnent la gestion des déchets et notamment :

- PREDMA : Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés ;
- PREDIF : Plan Régional de Réduction des Déchets en Ile-de-France ;
- PREDD : Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux ;
- PREDAS : Plan Régional d'Élimination des Déchets Issus des Activités de Soins ;
- PREDEC : Plan de Prévention et de Gestion des Déchets de Chantier.

## Réseaux : constats et enjeux

### **Constats :**

- Une alimentation en eau potable conforme aux normes en vigueur en 2015
- Un assainissement collectif traité par une station d'épuration moderne mais saturée d'eaux parasites qui nécessitent une intervention à l'échelle du réseau
- Une station d'épuration d'une capacité suffisante
- Une gestion intercommunale de la collecte des déchets

### **Enjeux :**

- Préserver les ressources en eau
- Anticiper les augmentations de population dans les capacités des réseaux d'eau potable et de défense incendie



## **Deuxième partie : État Initial de l'Environnement**



## 1 LE MILIEU PHYSIQUE

---

### 1.1 UN RELIEF DE LA VALLEE DE L'ORGE

La commune de Breux-Jouy se situe sur le relief de la Vallée de l'Orge. Les hameaux se situent à une centaine de mètres d'altitude en amont tandis que le bourg de Breux et le bourg de Jouy se situent en contrebas à une soixantaine de mètres d'altitude.

### 1.2 LA GEOLOGIE ET L'HYDROGEOLOGIE<sup>14</sup>

#### 1.2.1 La géologie

L'ensemble du soubassement géologique est représenté par le faciès des plateaux argileux du Hurepoix disséqués par le réseau des vallées de l'Orge et de la Rémarde creusées dans les Sables de Fontainebleau :

-Une formation de **grès et de sable de Fontainebleau et des marnes à huître** (g2 sur la carte) domine la partie centrale de la commune selon un axe Sud-Ouest-Nord-Est et l'ensemble de la partie Nord-Ouest de la commune. Elle se présente en dalle horizontale et date du Tertiaire (Oligocène à Stampien moyen et inférieur). Au niveau du hameau des Montaux et au niveau de la Butte Saint-Nicolas, des blocs de grès en chaos sous forme de rochers éboulés affleurent. Ce sont des surfaces du banc de grès de Fontainebleau qui ont été dégagées par l'érosion. La largeur des deux chenaux est d'environ 800 mètres.

-La formation de **sable et de grès de Breuillet** de 8 à 10 mètres (datant de l'Yprésien) affleure au nord du bourg de Jouy (e3b). C'est un sable hétérométrique assez grossier. Une argile sableuse (e3a) de 5 à 7 mètres se retrouve aux abords de cette formation. Des formations indifférenciées (e3-4) datant à la fois du Cuisien (argilo-sableuses), du Sparnacien (conglomérats de sables, argiles, lignite), et de l'Eocène inférieur (sédiments détritiques, azoïques) sont localisées au niveau du bourg de Jouy.

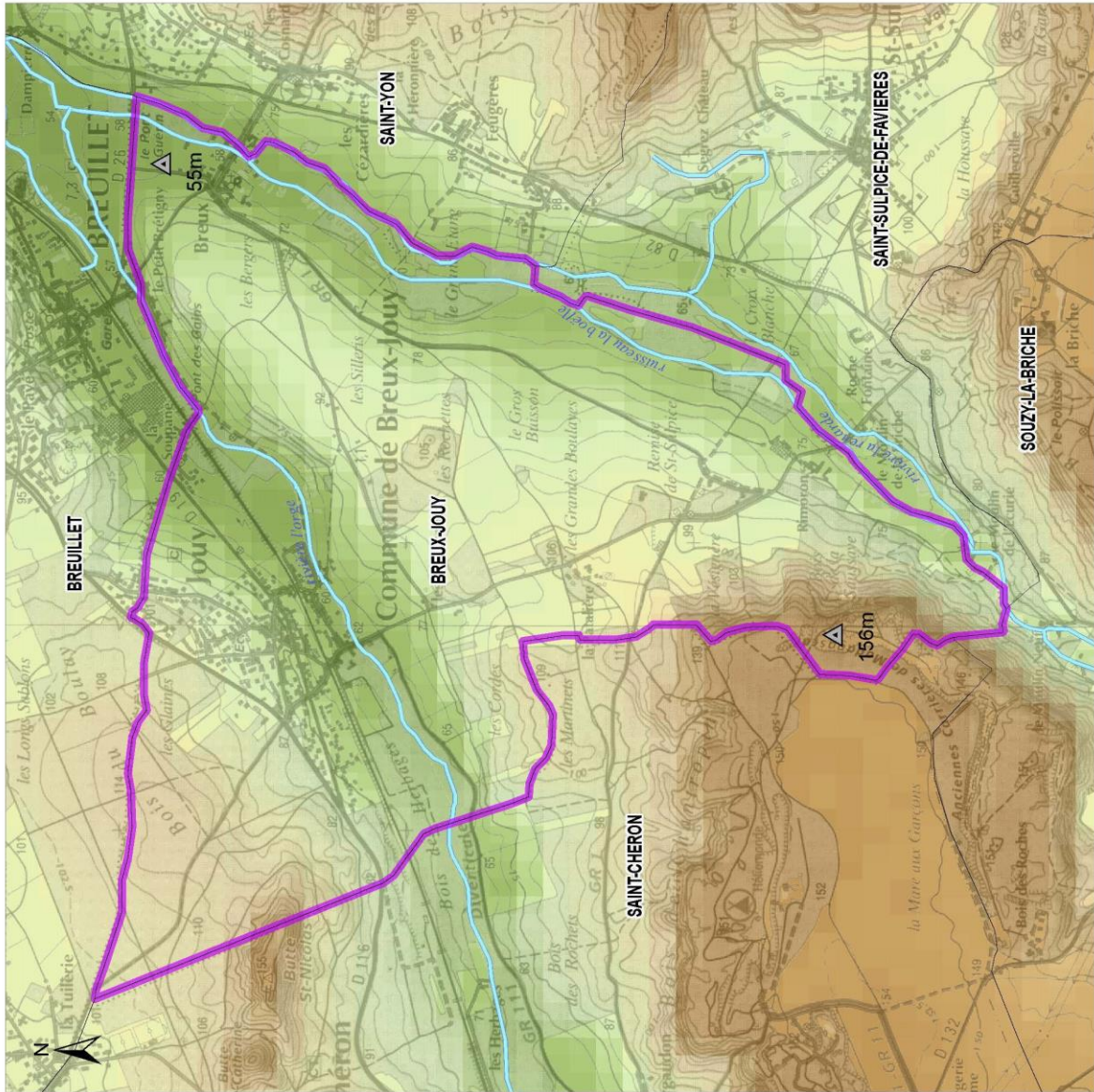
-Une formation de **craie blanche à silex** (c6) affleure le long de l'Orge entre le bourg de Jouy et la ville de Breuillet. Elle date du Sénonien.

-Une formation (C) indifférenciée de **colluvions et de dépôts de fonds de vallée sèche** comprend le bourg de Breux et le hameau du Petit Brétigny est localisée aux abords de l'Orge et de la Renarde. Ce sont des dépôts fins, limoneux très sableux provenant du remaniement par voie colluviale des Limons des Plateaux.

-Des formations **alluviales modernes** datant du Quaternaire sont localisées dans le lit de l'Orge et de la Renarde. Elles ont une faible épaisseur comprise entre 2 et 3 mètres. Ce sont des vases sableuses avec des accumulations locales d'argiles d'origine pédologique.

---

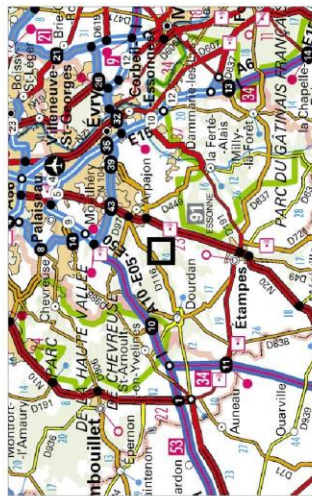
<sup>14</sup> Source : Bureau de Recherche Géologique et Minière







Commune de Breux-Jouy

Plan Local d'Urbanisme

Relief et hydrographie



-  Breux-Jouy
-  Limites communales
-  Hydrographie
-  Altitude en mètre  
Elevée : 160  
Faible : 50

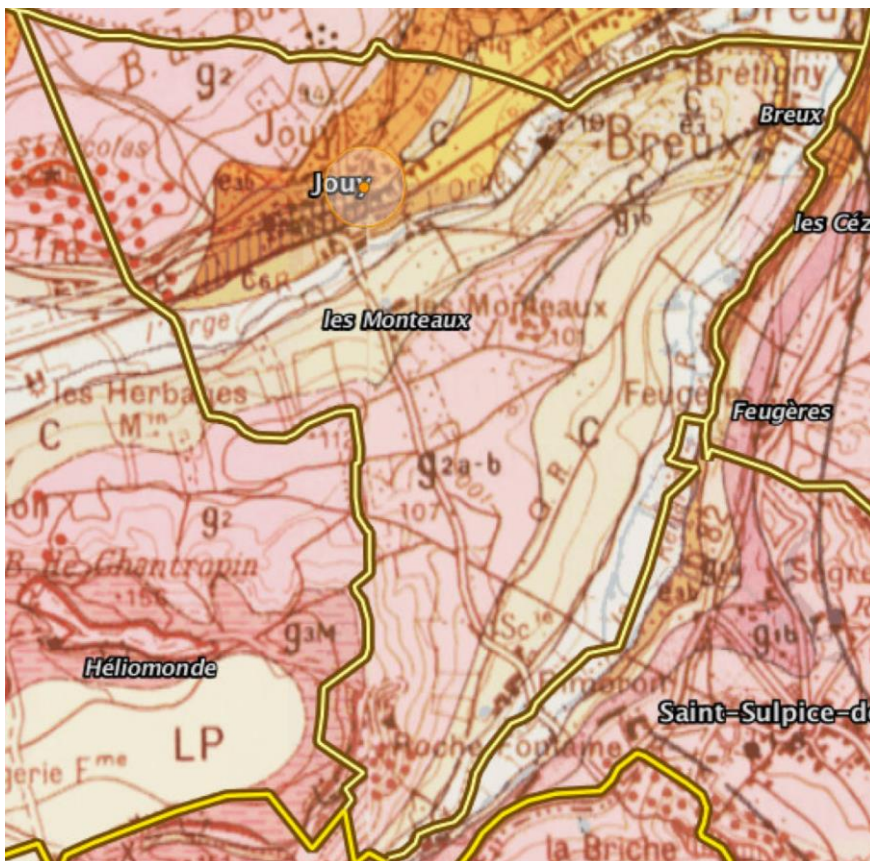


**1:20 000**  
 (Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)  
 Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL, 2015  
 Source de fond de carte : IGN, SCAN 25  
 Sources de données : BD Carthage, BD Carthage, BD ALI

### 1.2.2 L'hydrogéologie

Les sables de Fontainebleau sont perméables et constituent des réservoirs aquifères. La nappe est en relation étroite avec le réseau hydrographique. La vallée de l'Orge la draine vers l'Est.

**Carte géologique de Breux-Jouy**



- Sables et grès de Fontainebleau, Molasse d'Etréchy (Stampien moyen et inférieur)
  - Blocs de grès en chaos et rocher éboulés; surface du banc de Grès de Fontainebleau dégagé par l'érosion (Stampien moyen et inférieur)
  - Yprésien indifférencié
  - Sables et grès de Breuillet (Yprésien)
  - Argile sableuse (Yprésien)
  - Campanien : Craie blanche à silex rares,
  - Dépôts de pente, colluvions, dépôts de fond de vallées sèches
  - Alluvions modernes - QUATERNAIRE

Source : BRGM et Géoportail

### 1.3 L'HYDROLOGIE : L'ORGE ET LA RENARDE

L'Orge traverse la commune entre l'Ouest et le Nord-Est. Elle fait partie du bassin hydrographique de la Seine. Elle s'y jette à hauteur d'Athis-Mons, à 32 kilomètres de Breux-Jouy. Le cours d'eau de la Renarde longe la limite communale avec Saint-Yon pour se jeter dans l'Orge au niveau de la commune de Breuillet.

## 1.4 LES ZONES HUMIDES LE LONG DE L'ORGE ET LA RENARDE

Les zones humides (ZH) correspondent à des enjeux environnementaux à identifier sur le territoire. Elles sont identifiables selon deux procédés :

- **Les zones humides connues et protégées :**

- ZNIEFF ou Natura 2000 humides,
- Zones d'expansion des crues et ZH délimitées par Arrêté Préfectoral : ZH d'intérêt environnemental particulier,
- ZH stratégiques pour la gestion de l'eau.

- **Les zones humides non délimitées :**

Leur identification s'appuie sur :

- 1- la carte des zones à dominante humide du SDAGE Seine Normandie : inventaire non exhaustif de valeur indicative qui doit être complétée localement par...
- 2- ...les données de terrain permettant de les délimiter et de vérifier leur fonctionnalité.

Les ZH doivent être identifiées et délimitées à partir d'une méthodologie définissant la liste d'habitats et de sols caractéristiques des ZH (arrêté du 24 juin 2008)

Dans un secteur donné, l'un ou l'autre de ces critères (habitat naturel ou sol caractéristique) suffit à qualifier la ZH.

À ce titre, la DRIEE Ile-de-France identifie des enveloppes d'alerte potentiellement humides.

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la DIREN a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon les deux familles de critères mises en avant par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié - critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

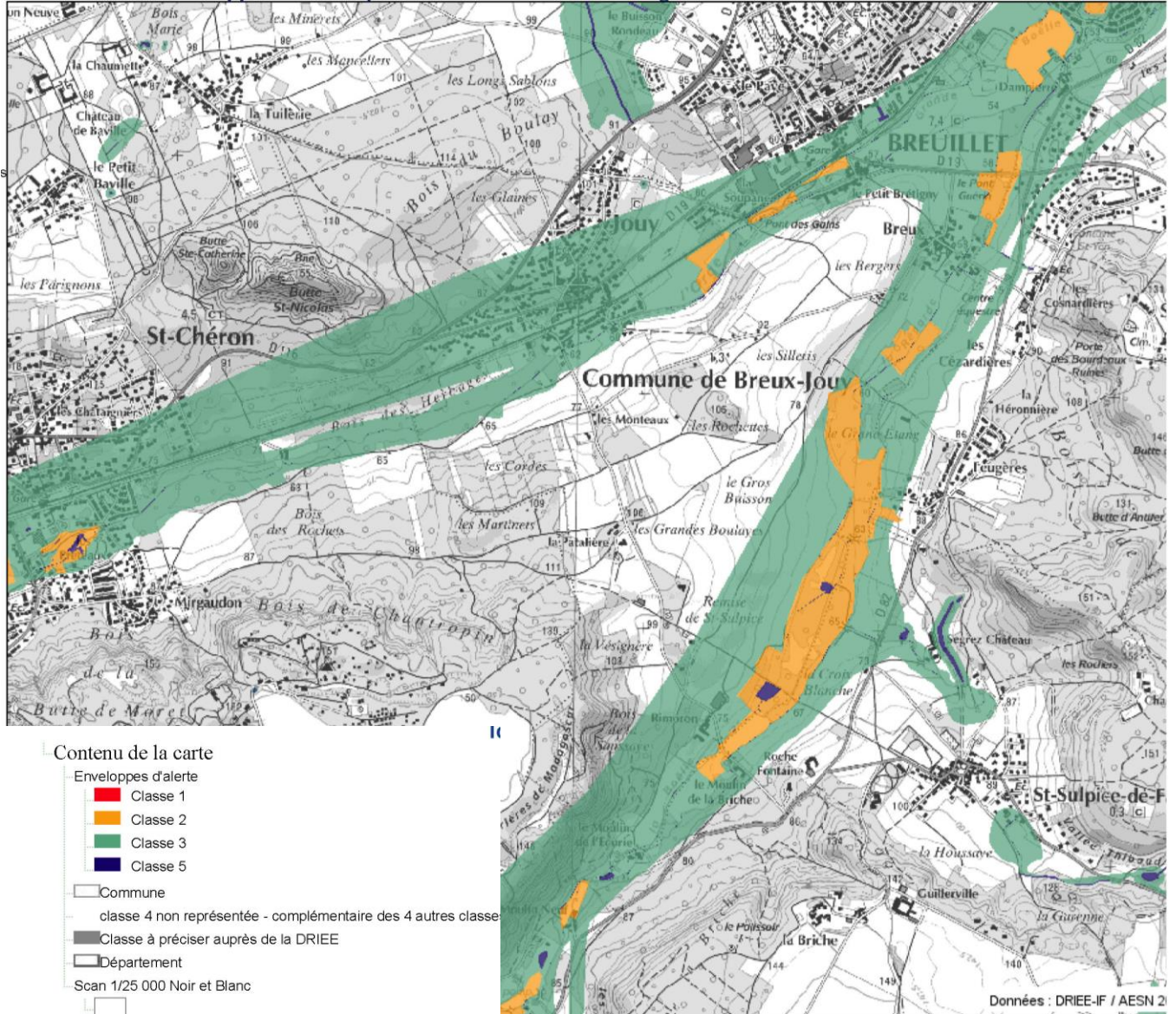
Elle classe les zones humides selon la certitude de leur présence (classe 1 : zones humides certaines ; classe 5 : zones en eau non considérées comme zones humides).

| Classe   | Type d'information  |
|----------|---|
| Classe 1 | Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié   |
| Classe 2 | Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : <ul style="list-style-type: none"> <li>- zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation)</li> <li>- zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté</li> </ul> |
| Classe 3 | Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.  |
| Classe 4 | Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.  |
| Classe 5 | Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides   |

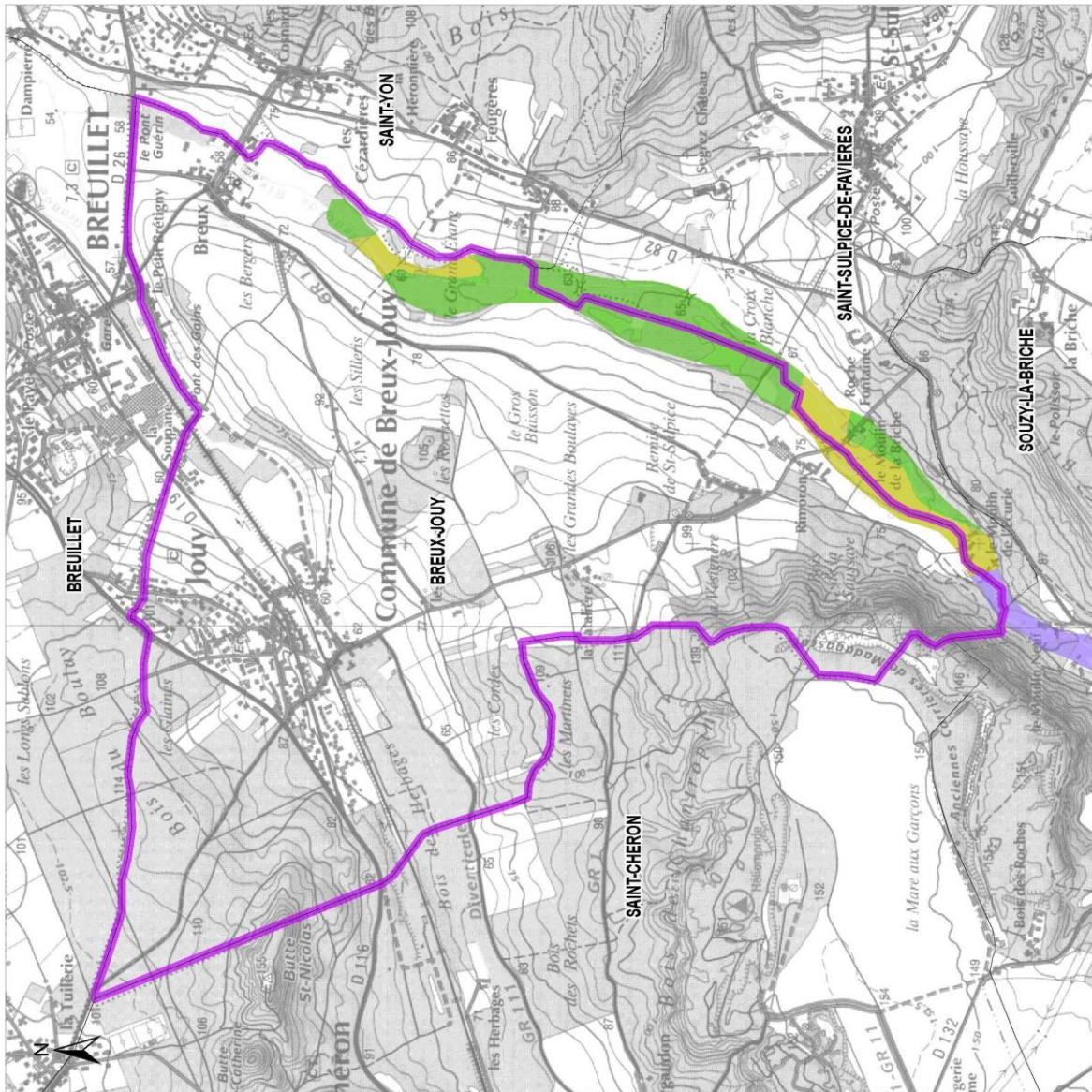
Source : DRIEE Ile-de-France, consultation le 28/11/2015

A Breux-Jouy, les enveloppes d’alerte potentiellement humides identifiées sur la carte ci-après se localisent aux abords des rivières de l’Orge et de la Renarde. Elles impactent le centre-bourg de Jouy, le bourg de Breux et les hameaux du Petit Brétigny, du Pont des Gains et de Rimoron. La classe 3 est majoritairement représentée. La classe 2 concerne de faibles secteurs centraux entre Jouy et le Pont des Gains et en limite communale Est. La classe 5 est recensée très ponctuellement.

**Les enveloppes d’alerte potentiellement humides à Breux-Jouy**



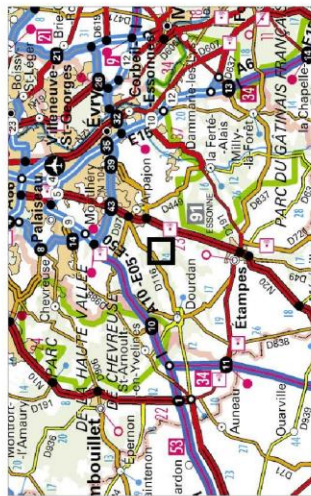
Source : Cartographie CARMEN ; DRIEE Ile-de-France, consultation le 28/11/2015



Commune de Breux-Jouy

Plan Local d'Urbanisme

Zones à dominante humide du SDAGE



- Breux-Jouy
- Limites communales
- Formations forestières humides et/ou marécageuses
- Prairies humides
- Mosaïques d'entités de moins d'un hectare

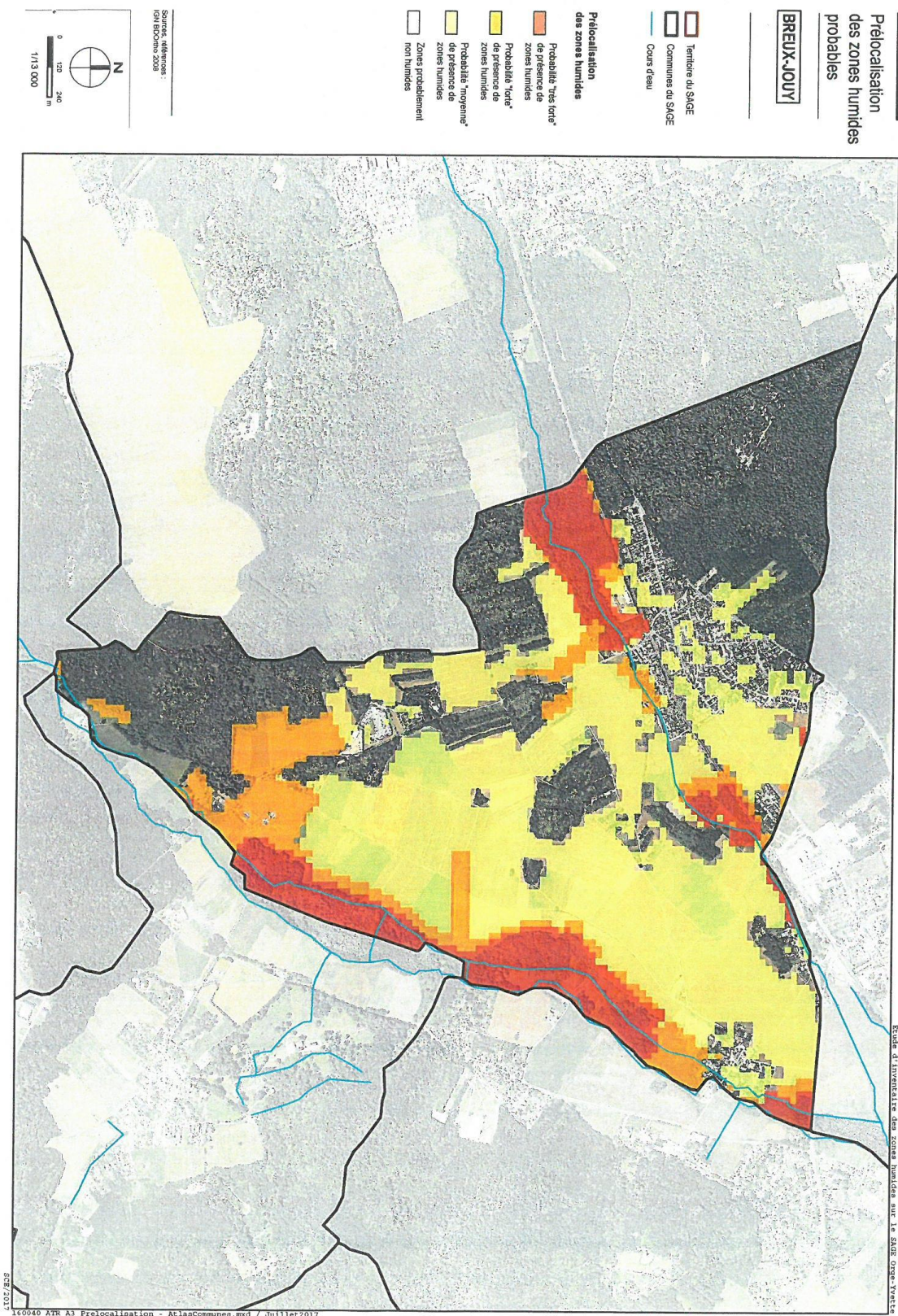


1:20 000

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)  
 Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL 2015  
 Source de fond de carte : IGN, SCAN 25  
 Sources de données : BD Carthage de l'IGN, SDAGE Seine Normandie



Il est à noter que la cellule d'animation du SAGE Orge Yvette, a lancé, sur son périmètre d'intervention, une étude d'inventaire exhaustif des zones humides afin d'évaluer leur intérêt écologique. Ce travail doit permettre une restitution cartographique plus précise de ces milieux. Est ci-après présenté la carte de prélocalisation des zones humides probables.



## 1.5 GESTION DES RISQUES

### 1.5.1 Le DDRM de l'Essonne de 2014

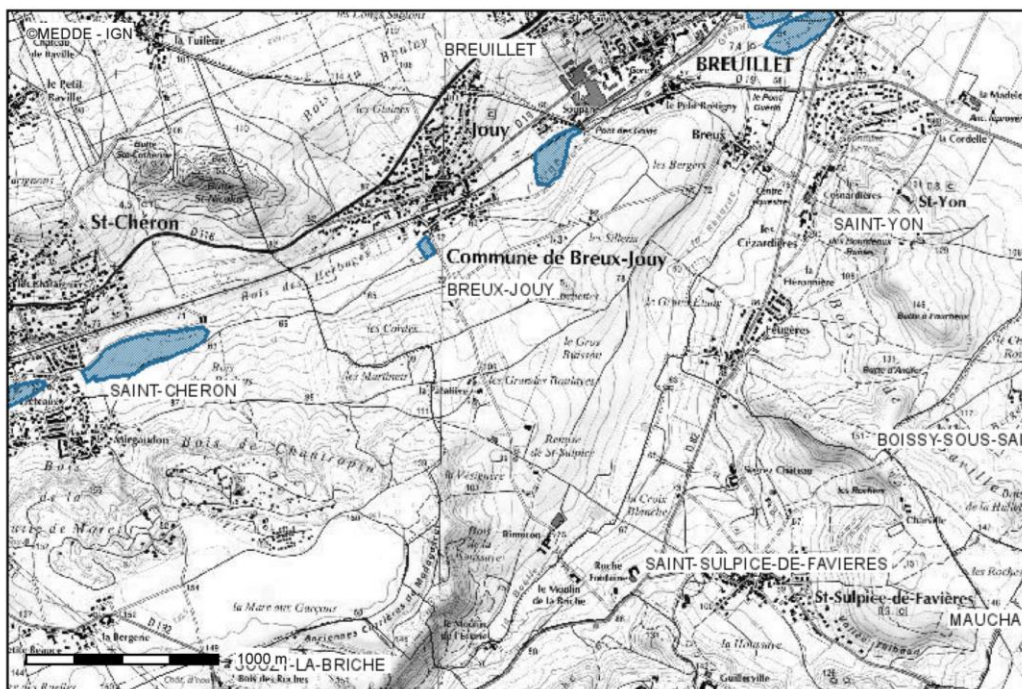
Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de l'Essonne identifie quatre risques dans la commune de Breux-Jouy : **le risque d'inondation et coulée de boue, de mouvement de terrain, de transport de matières dangereuses et le risque sismique.**

### 1.5.2 Le risque d'inondation et coulée de boue

Le risque inondation se traduit soit par des inondations de plaine (débordement du cours d'eau, remontée de nappe phréatique, stagnation des eaux pluviales des refoulements dans les réseaux d'assainissement), des crues torrentielles ou des ruissellements importants avec coulées de boue<sup>15</sup>.

#### L'aléa inondation à Breux-Jouy

##### Cartographie des risques en Essonne



Date d'impression : 04-09-2015

 Communes  
 Aléa inondation - Couche de synthèse

##### Description :

Cartographie des risques en Essonne - Information Acquireurs Locataires - Source : <http://cartorisque.prim.net>

Les documents officiels et opposables aux tiers peuvent être consultés à la mairie ou à la préfecture.

Source : [www.cartorisque.prim.net](http://www.cartorisque.prim.net) – MEDDTL – consultation en date du 04/09/2015

La cartographie ci-avant reprend les limites de l'aléa inondation. Une zone urbanisée au niveau de la Rimoron peut être impactée par l'aléa.

La commune de Breux-Jouy est concernée par un **Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondations (PPRI) de l'Orge et de la Sallemouille**, entre Corbreuse (Orge amont) et Athis-Mons (Orge aval) approuvé en juin 2017.

<sup>15</sup> Source : DDRM de l'Essonne en cours d'élaboration, Préfecture de l'Essonne.

Le PPRI concerne une grande partie du territoire communal.

**Selon l'article L. 562-4 du code de l'environnement, lorsque « Le plan de prévention des risques naturels prévisibles est approuvé, il vaut servitude d'utilité publique. Il est annexé au PLU, conformément à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme ».**

Selon la cartographie réglementaire, la majeure partie des terrains concernés par le risque d'inondation est en zone rouge mais peu en zone urbanisée, hormis quelques terrains se trouvant dans le hameau du Petit Brétigny. Le règlement du PPRI indique que toute construction nouvelle est interdite dans cette zone d'aléas forts et très forts qui servent « à l'écoulement et l'expansion des crues ». Pour autant, « le bâti existant ne sera pas remis en cause et pourra être conforté de manière à être plus résilient aux crues ». Les aménagements de « terrains de plein air et des équipements à usage agricole, sportif, récréatif ou de loisirs » sont autorisés dans ces zones.

Une zone orange longe les abords des zones rouge et ciel. Elle sert au stockage des crues en cas d'inondation. Le règlement du PPRI précise que toute construction nouvelle est interdite dans cette zone d'aléa faible à moyen. Néanmoins, les « terrain[s] de plein air et des équipements à usage agricole, sportif, récréatif ou de loisirs » sont autorisés dans cette zone.

**Le hameau du Petit Brétigny est concerné partiellement par une zone saumon.** Le règlement du PPRI informe que la densification de cette zone n'est pas permise mais sa vocation urbaine n'est pas remise en cause. Ainsi, le nombre de logements ne peut être augmenté dans cette zone.

Le bourg de Jouy et une partie du Petit Brétigny sont en zone ciel sur la carte ci-dessous. Le règlement du PPRI autorise « certaines constructions nouvelles et les opérations d'aménagement sous certaines conditions de manière à favoriser la résilience des nouveaux logements ». La « vulnérabilité » de cette zone d'aléa moyen devra être atténuée par une densification maîtrisée de ses terrains.

**Le PLU devra prendre en compte ces risques reconnus et assurer leur prévention.**

## Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Orge et Sallemouille (PPRI)

**Le risque d'inondation présent sur le territoire communal doit faire Sa prise en compte passera par une réflexion sur la gestion de l'urbanisme des zones d'extension future.**

Il est à noter que la rivière de la Renarde est également soumise au concerné par aucun PPRI.

### 1.5.3 Le risque de mouvement de terrain

Le mouvement de terrain est un phénomène naturel d'origines très diverses (glissements, déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine des processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés par l'action en jeu sont compris entre quelques mètres cubes et quelques milliers de mètres cubes) peuvent être lents (quelques millimètres par an) ou très rapides (quelques mètres par an).

Il existe différents types de mouvements de terrain :

- Des mouvements lents et continus : les tassements et les affaissements des argiles, les glissements de terrain.
- Des mouvements rapides et discontinus : les effondrements, les écoulements et les chutes de blocs, les coulées boueuses et les chutes de blocs.

Les grands mouvements de terrain étant souvent peu rapides, les victimes humaines y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles.

Les bâtiments, s'ils peuvent résister à de petits déplacements, subissent une fissuration intense en cas de déplacement de quelques centimètres seulement. Les désordres peuvent rapidement être tels que la sécurité des occupants ne peut plus être garantie et que la démolition reste la seule solution.

Ils apparaissent lors de la conjonction naturelle ou artificielle des facteurs :

- Topographiques : pentes de terrains, reliefs...
- Géologiques : nature des sols, argiles et limons...
- Hydrologiques et climatiques : importantes précipitations conduisant à des saturations des eaux dans le sous-sol.

Leurs manifestations peuvent se traduire par :

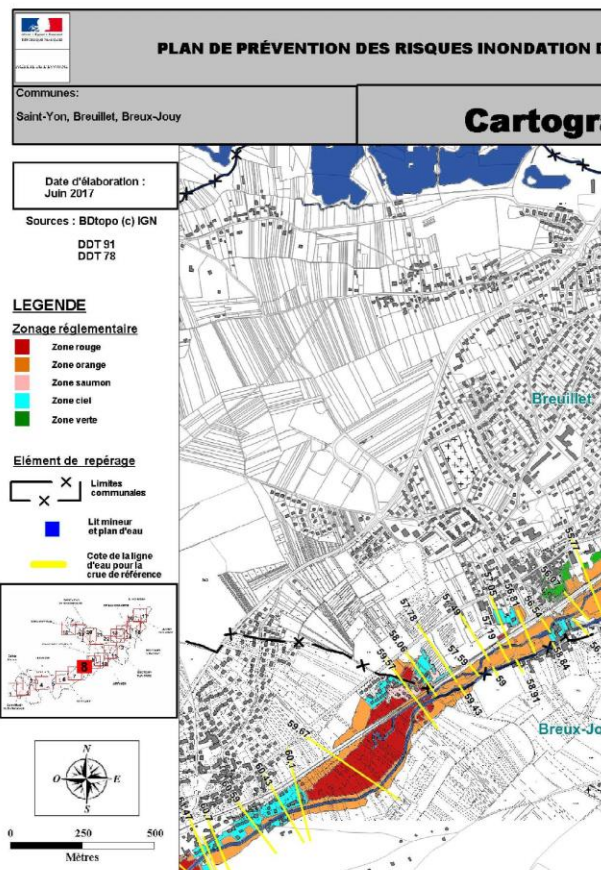
- Un affaissement plus ou moins brutal de cavités souterraines, naturelles ou artificielles ;
- Des phénomènes de gonflement ou de retrait liés au changement d'humidité des sols ;
- Un tassement des sols compressibles par surexploitation des nappes d'eau souterraine.

Le risque de mouvement de terrain dans la commune est lié au retrait-gonflement des argiles.

### 1.5.4 Le risque de transport de matières dangereuses

Le risque de transports de matières dangereuses est **consécutif à un accident se produisant lors du transport, par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation souterraine.**

Aux conséquences habituelles des accidents de transports, peuvent venir se surajouter les effets du produit transporté. Alors, l'accident de transport de matières dangereuses (TMD) combine un effet primaire, immédiatement ressenti (incendie, explosion, déversement...) et des effets secondaires (propagation aérienne de vapeurs toxiques, pollution des sols et/ou des eaux).



Une matière dangereuse est une substance qui, par ses propriétés physiques ou chimiques, ou bien par la nature des réactions qu'elle est susceptible de mettre en œuvre, peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement.

Elle peut être inflammable, toxique, nocive, corrosive ou radioactive.

Les principaux dangers liés aux TMD sont :

- L'explosion occasionnée par un choc avec étincelles, par le mélange de produits, avec des risques de traumatisme direct ou par l'onde de choc ;
- L'incendie à la suite d'un choc, d'un échauffement, d'une fuite avec des risques de brûlures ou d'asphyxie ;
- La dispersion dans l'air (nuage toxique), l'eau et le sol de produits dangereux, avec risques d'intoxication par inhalation, par ingestion ou par contact, ou de pollution de la nappe.

Ces manifestations peuvent être associées.

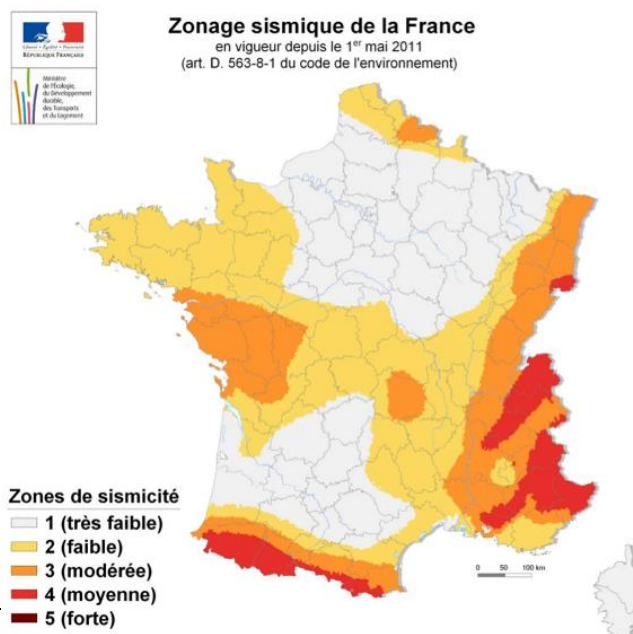
Sur la commune de Breux-Jouy, ce risque est dû à la présence de la voie ferrée du RER C sur laquelle circulent des trains de marchandises qui peuvent être dangereuses.

Il est également dû au passage de canalisation de gaz exploitées par GRT Gaz. À ce titre, l'arrêté préfectoral n°2015- PREF/DRCL/BEPAFI/SSPILL/894 du 4 décembre 2015, joint en annexe du PLU et instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz sur le territoire communal est à prendre en compte.

### 1.5.5 Le risque sismique

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011, la France dispose d'un nouveau zonage sismique<sup>16</sup> divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes :

- Une **zone de sismicité 1** où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) ;
- Quatre **zones de sismicité 2 à 5**, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.



<sup>16</sup> Source : [www.risques](http://www.risques)

Selon le **zonage sismique** du territoire français entré en vigueur au 1er Mai 2011, la commune de Breux-Jouy est en **zone de sismicité 1**, aussi, elle n'est pas concernée par des prescriptions parasismiques particulières pour les bâtiments.

### 1.5.6 Des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Les **Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** sont parfois une source de risques technologiques. Le titre 1<sup>er</sup> du livre V du **Code de l'Environnement** régit le classement dans cette catégorie des entreprises concernées (**articles L511-1 à L517-2 du présent Code**).

Quatre entreprises sont répertoriées en tant qu'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) en 2011.

| Établissement      | État d'activité   | Activité                                   | Régime         | SEVESO | Adresse                       |
|--------------------|-------------------|--|----------------|--------|-------------------------------|
| CHEUTIN            | En fonctionnement | Location de matériel et d'engin            | Déclaration    | Non    | Route de Rimoron              |
| Décharge           | A l'arrêt         |  | Non communiqué | Non    | Route de Rimoron              |
| GARRIDO Jean-Marie | A l'arrêt         | Reconditionnement de bouteilles de plongés | Non communiqué | Non    | 23, rue de la Pluche          |
| MERITTE            | A l'arrêt         | Garage                                     | Non communiqué | Non    | 4, rue du Docteur Louis Babin |

Source : Classement DDT91 au 13/10/2011, Porter à Connaissance

## 1.6 DES ALEAS IDENTIFIES

L'aléa (phénomène naturel) non croisé à des enjeux (vulnérabilité liée à des enjeux humains, économique ou environnementaux) ne peut pas être pris comme un risque à part entière.

Il convient donc de tenir compte des aléas identifiés à titre informatif, et que la commune ou les services instructeurs puissent utilement avertir la population sur les précautions à prendre en cas de dépôt de permis de construire dans une zone concernée par l'aléa.

### 1.6.1 L'aléa « retrait-gonflement des argiles »

**Explication de l'aléa** Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches) et peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Par définition, l'aléa retrait-gonflement est la probabilité d'occurrence spatiale et temporelle des conditions nécessaires à la réalisation d'un tel phénomène. Parmi les facteurs de causalité, on distingue classiquement des facteurs de prédisposition (nature du sol, contexte hydrogéologique, géomorphologique, végétation, défauts de construction) et des facteurs de déclenchement (phénomènes climatiques) selon le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

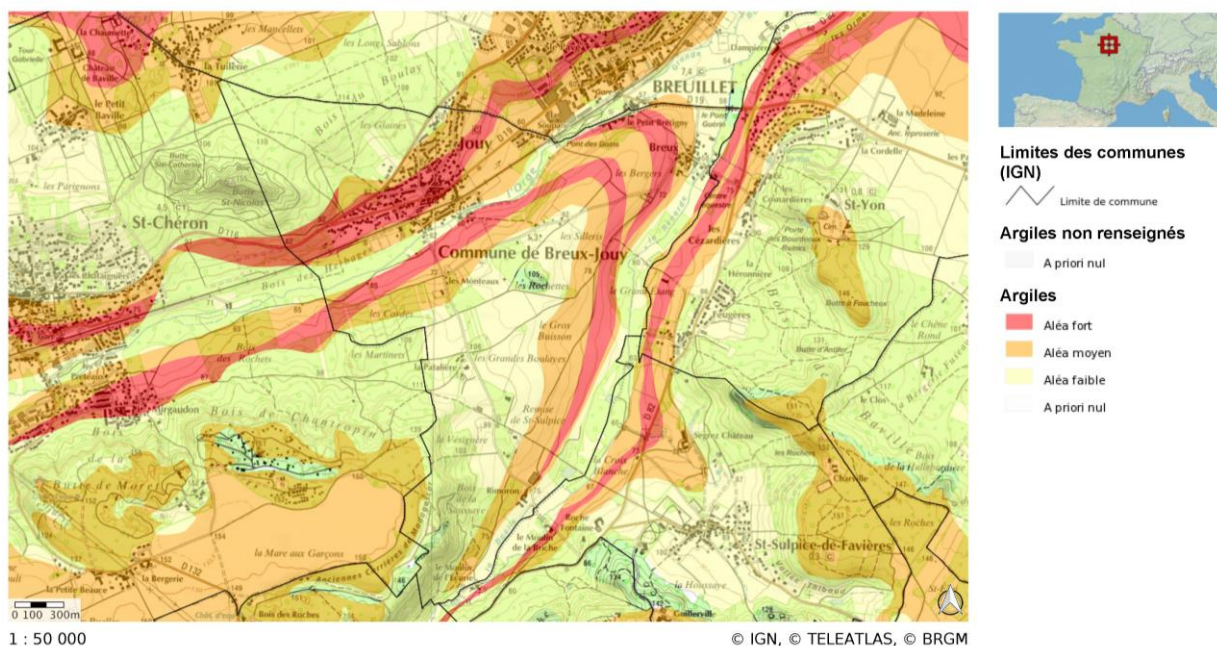
Le terme d'aléa désigne la probabilité qu'un phénomène naturel d'une intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné. Ainsi les sols argileux se rétractent en période de forte sécheresse et produisent des dégâts importants. La carte des aléas ci-après permet de délimiter les secteurs sensibles au phénomène de retrait-gonflement.

#### **Classification du type d'aléa selon les données du BRGM**

| Type d'aléa | Risque   |
|-------------|--|
| Aléa fort   | Probabilité de survenance d'un sinistre la plus élevée<br>Forte intensité du phénomène |
| Aléa moyen  | Zone intermédiaire   |
| Aléa faible | Sinistre possible en cas de sécheresse importante<br>Faible intensité du phénomène     |

## L'aléa dans la commune de Breux-Jouy

### L'aléa retrait gonflement des argiles sur le territoire de Breux-Jouy



Source : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles> BRGM— MEDDTL – consultation en date du 04/09/2015

La commune de Breux-Jouy est concernée par un aléa faible à fort. Un aléa fort et moyen est localisé sur la majeure partie des zones urbanisées de la commune : le bourg de Jouy, le bourg de Breux, les hameaux du Petit Brétigny et de Rimoron et le long des berges de l'Orge et la Renarde. L'aléa fort se concentre sur une large zone sud du bourg de Jouy.

#### 1.6.2 L'aléa « remontées de nappe »

Les nappes phréatiques sont également dites « libres » car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe. Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltre et est reprise plus ou moins vite par l'évaporation et par les plantes, une troisième s'infiltre plus profondément dans la nappe. Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air -qui constituent la zone non saturée (en abrégé ZNS)- elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée. On dit que la pluie recharge la nappe.

C'est durant la période hivernale que la recharge survient car :

- les précipitations sont les plus importantes,
- la température y est faible, ainsi que l'évaporation,
- la végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol.

A l'inverse durant l'été la recharge est faible ou nulle. Ainsi on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne. On appelle « battement de la nappe » la variation de son niveau au cours de l'année.

Chaque année en automne, avant la reprise des pluies, la nappe atteint ainsi son niveau le plus bas de l'année : cette période s'appelle l'« étiage ». Lorsque plusieurs années humides se succèdent, le niveau

d'étéage peut devenir de plus en plus haut chaque année, traduisant le fait que la recharge naturelle annuelle de la nappe par les pluies est supérieure à la moyenne, et plus importante que sa vidange annuelle vers les exutoires naturels de la nappe que sont les cours d'eau et les sources.

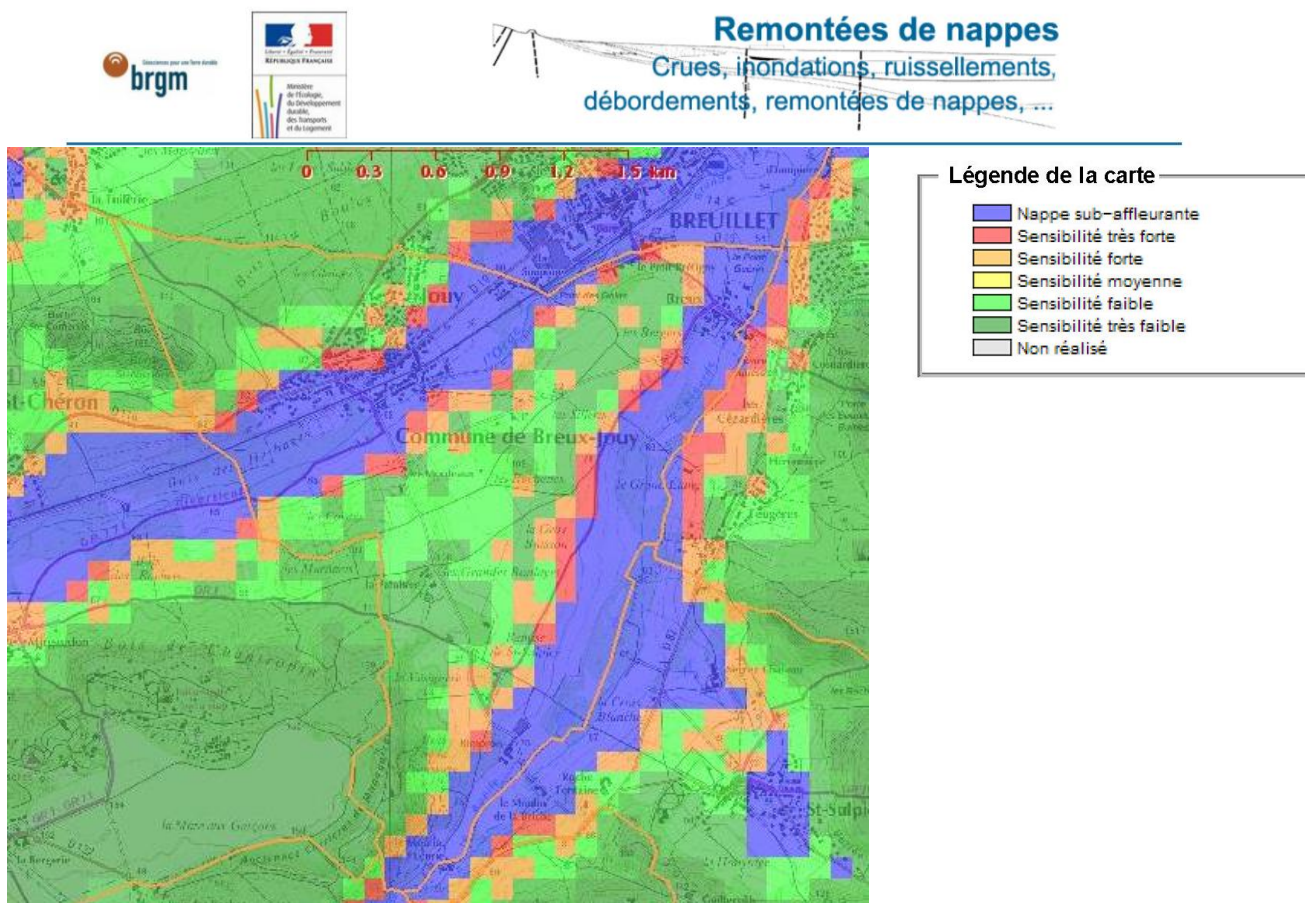
Si dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étéage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

On conçoit que plus la zone non saturée est mince, plus l'apparition d'un tel phénomène est probable.

On appelle **zone « sensible aux remontées de nappes »** un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol. Pour le moment en raison de la très faible période de retour du phénomène, aucune fréquence n'a pu encore être déterminée, et donc aucun risque n'a pu être calculé.

L'aléa « remontée de nappe » concerne de larges zones à Breux-Jouy. Nous noterons qu'une partie du secteur Nord-Ouest, sur les rives de l'Orge et de la Renarde et plus au-delà sur une grande partie des zones urbanisées de Jouy, Breux et Rimoron serait concernée par une sensibilité aux remontées de nappes sub-affleurantes. Les secteurs sensibles à l'aléa de remontée de nappe sub-affleurante coïncident souvent avec ceux soumis au risque fort d'inondation.

**L'aléa « remontées de nappes » sur le territoire de Breux-Jouy**



Source : [www.inondationsnappes.fr](http://www.inondationsnappes.fr) - BRGM – MEDDTL – consultation 04/09/2015

### 1.6.3 Les arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Depuis 1982, il a été recensé sur la commune trois arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pour des inondations et coulées de boue et des mouvements de terrain.

#### Arrêtés de reconnaissance de Catastrophe Naturelle à Breux-Jouy

| Type de catastrophe  | Début le   | Fin le     | Arrêté du  | Sur le JO du |
|--|------------|------------|------------|--------------|
| Inondations et coulées de boue   | 08/12/1982 | 31/12/1982 | 11/01/1983 | 13/01/1983   |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/01/1990 | 30/04/1997 | 12/03/1998 | 28/03/1998   |
| Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain  | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999   |

Source : [www.prim.net.fr](http://www.prim.net.fr) - MEDDE – Consultation le 04/09/2015

Il est à noter que ces événements climatiques correspondent à des phénomènes ponctuels et très aléatoires. À ce titre, ils sont répertoriés à titre indicatif. De plus, des aménagements récents ont permis de limiter les risques liés à ces catastrophes.

L'événement de 1999 ayant entraîné des mouvements de terrain correspond à la tempête qui a touché une grande partie du territoire national.

## 1.7 DES SITES POTENTIELLEMENT POLLUES<sup>17</sup>

L'inventaire des Base de données d'Anciens Sites Industriels et d'Activités de Service (BASIAS) recense 3 sites et sols potentiellement pollués à Breux-Jouy (source : Base de données d'Anciens Sites Industriels et d'Activités de Service, [www.basias.brgm.fr](http://www.basias.brgm.fr)).

| N° | Identifiant | Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s) | Nom(s) usuel(s)         | Dernière adresse                  | Commune principale | Code activité             | Etat d'occupation du site | Etat de connaissance |
|----|-------------|--|-------------------------|-----------------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------|
| 1  | IDF9100414  | MERITTE Daniel                                       | Station service         | 4 Rue docteur Louis Babin en 1986 | BREUX-JOUY (91106) | g47.30z, v89.03z          | Activité terminée         | Inventorié           |
| 2  | IDF9100415  | SMITARELLO André                                     | Station service, garage | D19                               | BREUX-JOUY (91106) | g45.21a, g47.30z, v89.03z | Activité terminée         | Inventorié           |
| 3  | IDF9100416  | BREUX, commune de                                    | Dépôt d'immondices      |                                   | BREUX-JOUY (91106) | e38.42z                   | Activité terminée         | Inventorié           |

Deux stations-services et une décharge, toutes trois en arrêt d'activités ont potentiellement pollué les sols.

Les inventaires nationaux BASIAS et BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués) ne recensent pas l'état réel des sols. Des études environnementales approfondies devront être réalisées à l'aide d'un diagnostic des sols et des eaux souterraines afin de connaître leur degré réel de pollution.

<sup>17</sup> Source BASIAS : Base de données d'Anciens Sites Industriels et d'Activités de Service, [www.basias.brgm.fr](http://www.basias.brgm.fr)

En cas d'éventuel réaménagement de ces sites, il conviendra de s'assurer que l'état du sol est compatible avec l'usage du projet, conformément à la réglementation du 8 février 2007 (textes et outils méthodologiques relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués.

## 1.8 UN TERRITOIRE EN ZONE SENSIBLE POUR LA QUALITE DE L'AIR

Selon l'article L220-1 du Code de l'Environnement, « l'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs établissements publics ainsi que les personnes privées concourent, chacun dans le domaine de sa compétence et dans les limites de sa responsabilité, à une politique dont l'objectif est la mise en œuvre du droit reconnu à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie. »

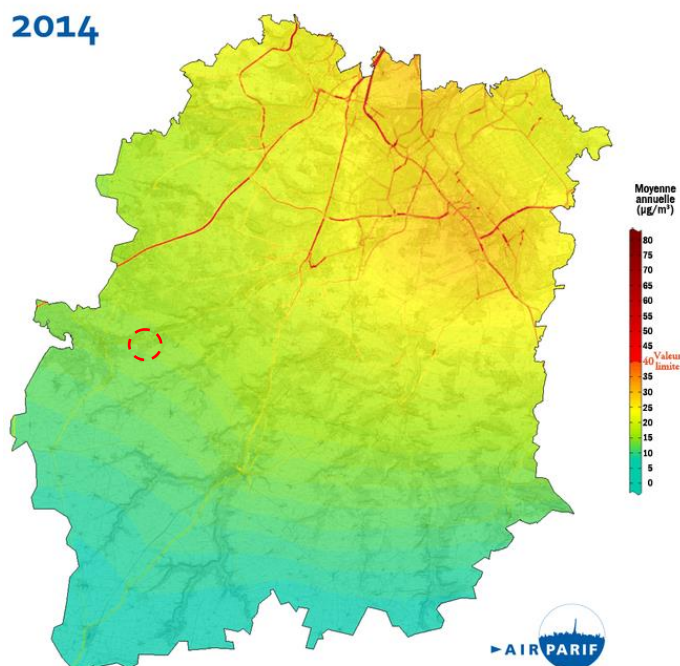
L'article L121-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer notamment la préservation de la qualité de l'air.

Dans ce cadre juridique, le deuxième Plan Régional Santé Environnement (PRSE2) d'Ile-de-France, déclinaison régionale du deuxième Plan National Santé Environnement (PNSE2) prévoit des actions visant à améliorer la qualité de l'air intérieur et extérieur.

Le Schéma Régional Climat, Air et Energie (SRCAE) d'Ile-de-France définit des **zones dites sensibles** pour la qualité de l'air d'Ile-de-France. Ces zones se caractérisent par une forte densité de population (ou la présence de zones naturelles protégées) et par des dépassements des valeurs limites pour certains polluants (particules (PM10) et Dioxyde d'azote (NO2)). Sur ces zones, les actions en faveur de la qualité de l'air sont prioritaires.

**Le territoire de Breux-Jouy est situé en zone sensible pour la qualité de l'air en Ile-de-France.**

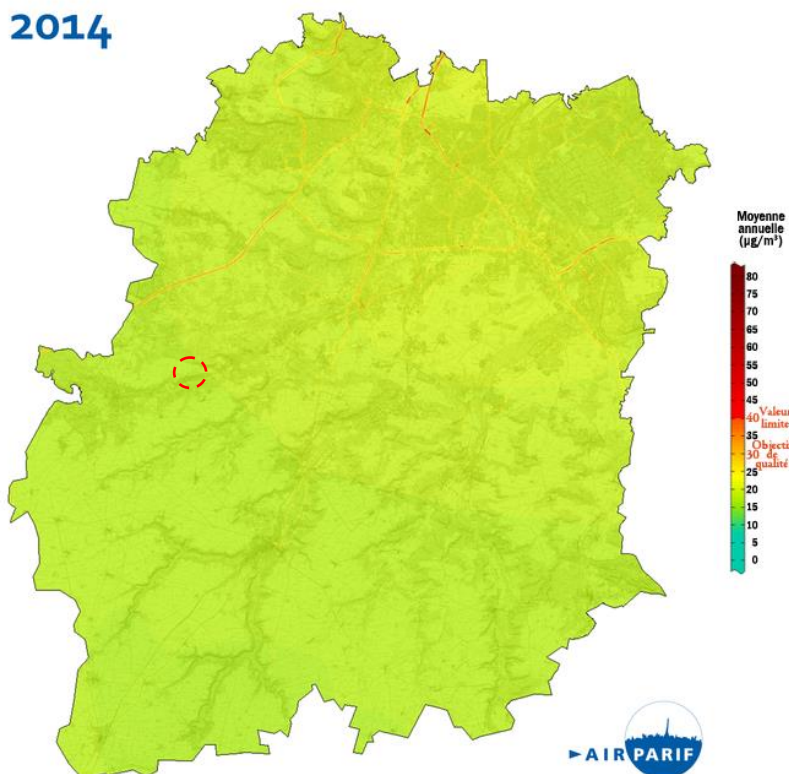
### Le bilan de pollution au dioxyde d'Azote en 2014



Source : AIRPARIF – Carte annuelle de pollution 2014

Le taux moyen de dioxyde d'azote dans l'air sur le territoire communal se situe entre 10 et 20 $\mu\text{g}$  par m<sup>3</sup> d'air en 2014.

### Le bilan de la pollution aux particules inférieures à 10 $\mu\text{m}$



Source : AIRPARIF – Carte annuelle de pollution 2014

Le taux moyen de particules inférieures à 10 $\mu\text{m}$  dans l'air sur le territoire communal se situe également entre 15 et 20 $\mu\text{g}$  par m<sup>3</sup> d'air en 2014.

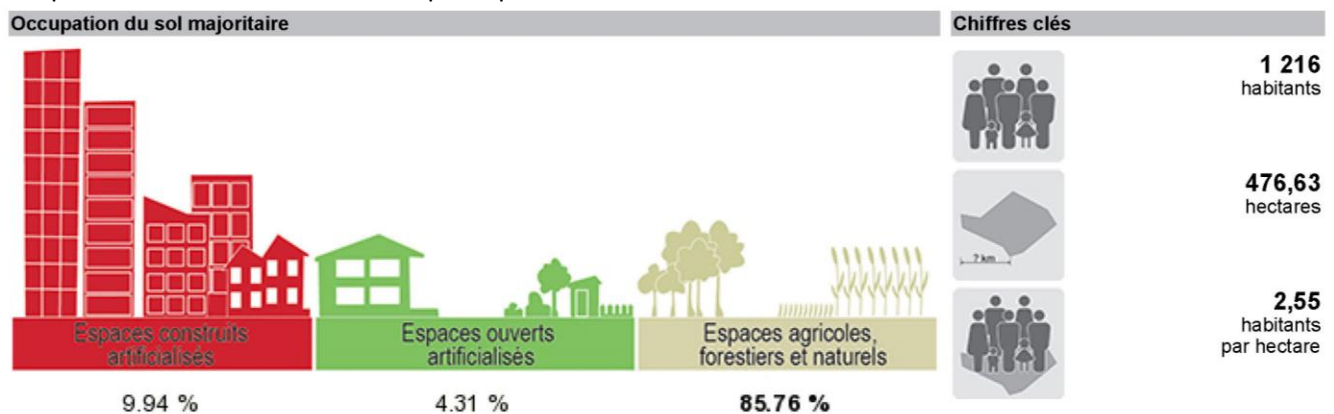
## 2 LE PATRIMOINE NATUREL A PRENDRE EN COMPTE

### 2.1 UNE OCCUPATION DU SOL CARACTERISTIQUE DE LA VALLEE DE L'ORGE<sup>18</sup>

Comme le montre la carte du Mode d'occupation du Sol (MOS) en 2012 fournie par l'IAU-Ile-de-France, et les deux cartes détaillées ci-après, le sol est majoritairement occupé par les espaces agricoles, forestiers et naturels (85,76%).

Les espaces construits artificialisés occupent près de 10% du territoire.

Les espaces ouverts artificialisés occupent quant à eux 4% du territoire.



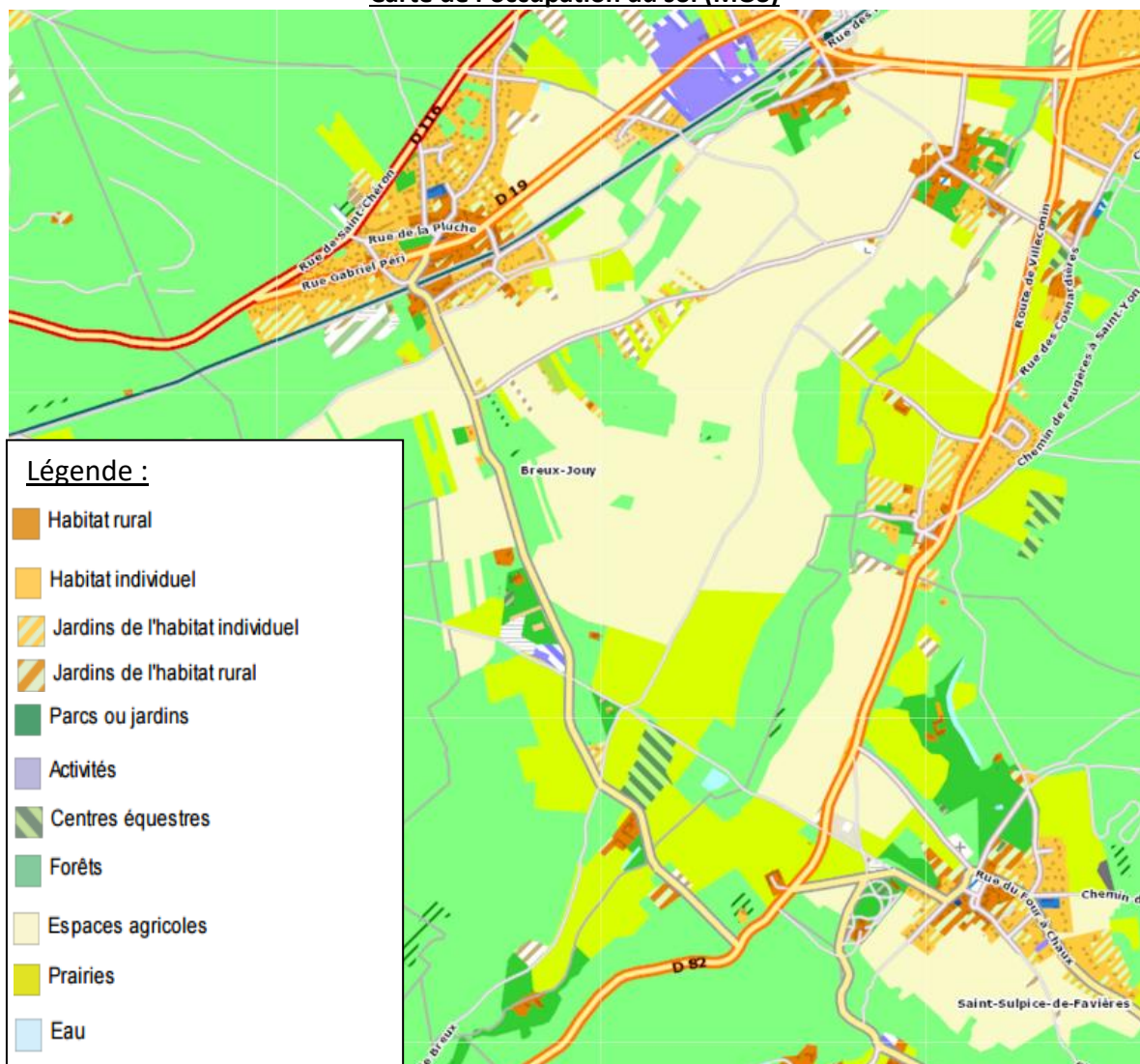
Sources :  
Occupation du sol : IAU îdF (Mos 2008-2012)  
Population : Insee (RGP 2010)

La comparaison avec les données MOS de 2008 montre une hausse des surfaces forestières de 1,6 hectare. Cependant, les surfaces dédiées aux milieux semi-naturels ont baissé de près de 4 hectares entre 2008 et 2012.

| Occupation du sol en hectares                    | Surface 2008  | Disparition  | Apparition  | Surface 2012  | Bilan        | 2008-2012 : principales mutations |
|--|---------------|--------------|-------------|---------------|--------------|-----------------------------------|
| 1 Forêts   | 186,13        | 0,00         | 1,59        | 187,72        | 1,59         | Forêts +1.59 ha                   |
| 2 Milieux semi-naturels                          | 7,62          | -3,64        | 0,00        | 3,98          | -3,64        | Milieux semi-naturels -3.64 ha    |
| 3 Espaces agricoles                              | 215,40        | -0,18        | 1,29        | 216,52        | 1,12         |                                   |
| 4 Eau  | 0,54          | 0,00         | 0,00        | 0,54          | 0,00         |                                   |
| <b>Espaces agricoles, forestiers et naturels</b> | <b>409,68</b> | <b>-0,93</b> | <b>0,00</b> | <b>408,75</b> | <b>-0,93</b> |                                   |
| 5 Espaces ouverts artificialisés                 | 21,09         | -0,57        | 0,00        | 20,52         | -0,57        |                                   |
| <b>Espaces ouverts artificialisés</b>            | <b>21,09</b>  | <b>-0,57</b> | <b>0,00</b> | <b>20,52</b>  | <b>-0,57</b> |                                   |
| 6 Habitat individuel                             | 36,16         | 0,00         | 1,08        | 37,25         | 1,08         |                                   |
| 7 Habitat collectif                              | 0,35          | 0,00         | 0,00        | 0,35          | 0,00         |                                   |
| 8 Activités                                      | 0,80          | 0,00         | 0,22        | 1,02          | 0,22         |                                   |
| 9 Equipements                                    | 3,38          | 0,00         | 0,00        | 3,38          | 0,00         |                                   |
| 10 Transports                                    | 5,16          | 0,00         | 0,20        | 5,36          | 0,20         |                                   |
| 11 Carrières, décharges et chantiers             | 0,00          | 0,00         | 0,00        | 0,00          | 0,00         |                                   |
| <b>Espaces construits artificialisés</b>         | <b>45,86</b>  | <b>0,00</b>  | <b>1,50</b> | <b>47,36</b>  | <b>1,50</b>  |                                   |
| <b>Total</b>                                     | <b>476,63</b> | <b>-1,50</b> | <b>1,50</b> | <b>476,63</b> | <b>0</b>     |                                   |

<sup>18</sup> Source : IAU-Ile-de-France 2012, Mode d'Occupation du Sol (MOS), IGN

**Carte de l'occupation du sol (MOS)**



Source : IAU-Ile-de-France 2012, IGN, © OpenStreetMap contributor

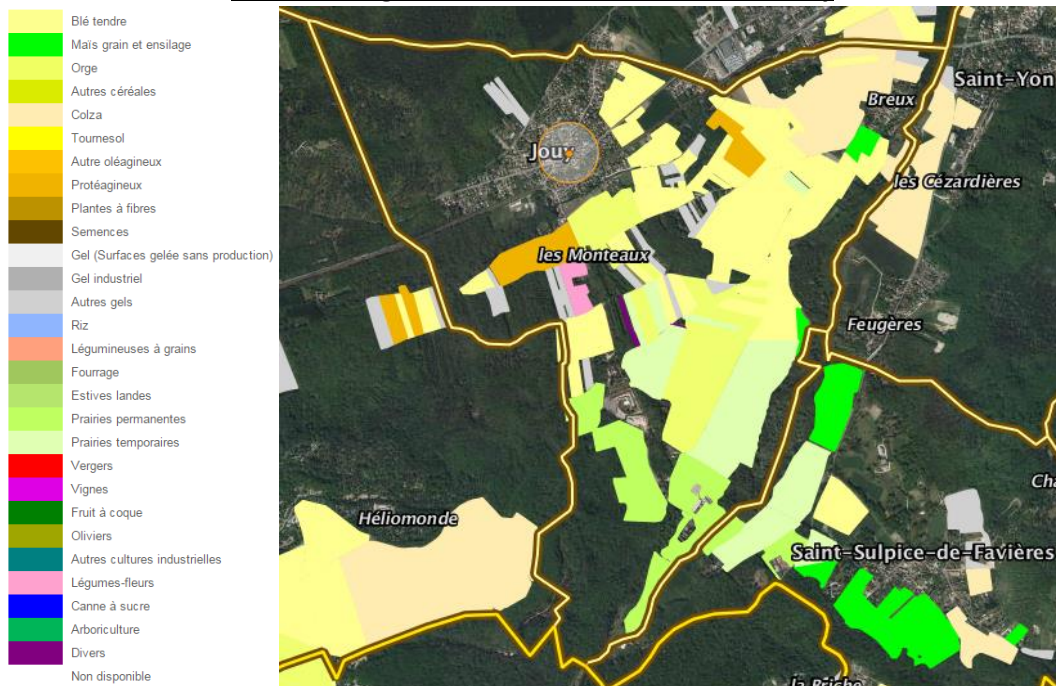
L'analyse du couvert agricole d'après la carte ci-dessous (issue des données du Ministère de l'agriculture) confirme les données Corine Land Cover selon lesquelles la plupart des terres agricoles (au centre et à l'Est de la carte) sont occupées par des zones de culture céréalière de blé et d'orge, localisées dans la partie centrale du territoire. De larges zones sont consacrées à la culture du colza dans la partie Est du territoire. Quelques rares parcelles localisées à l'Est du territoire sont destinées à la culture du maïs. D'autres localisées au Nord et à l'Ouest sont destinées à la culture des protéagineux.

Au niveau du lieu-dit des « Monteaux », on identifie une zone de culture maraîchère de légumes-fleurs.

Des zones de prairies permanentes sont localisées dans la partie Sud du territoire, près de la Ferme de Rimoron pour le pâturage des chevaux et des bovins.

Deux parcelles au centre sont localisées en tant que zones de cultures indifférenciées.

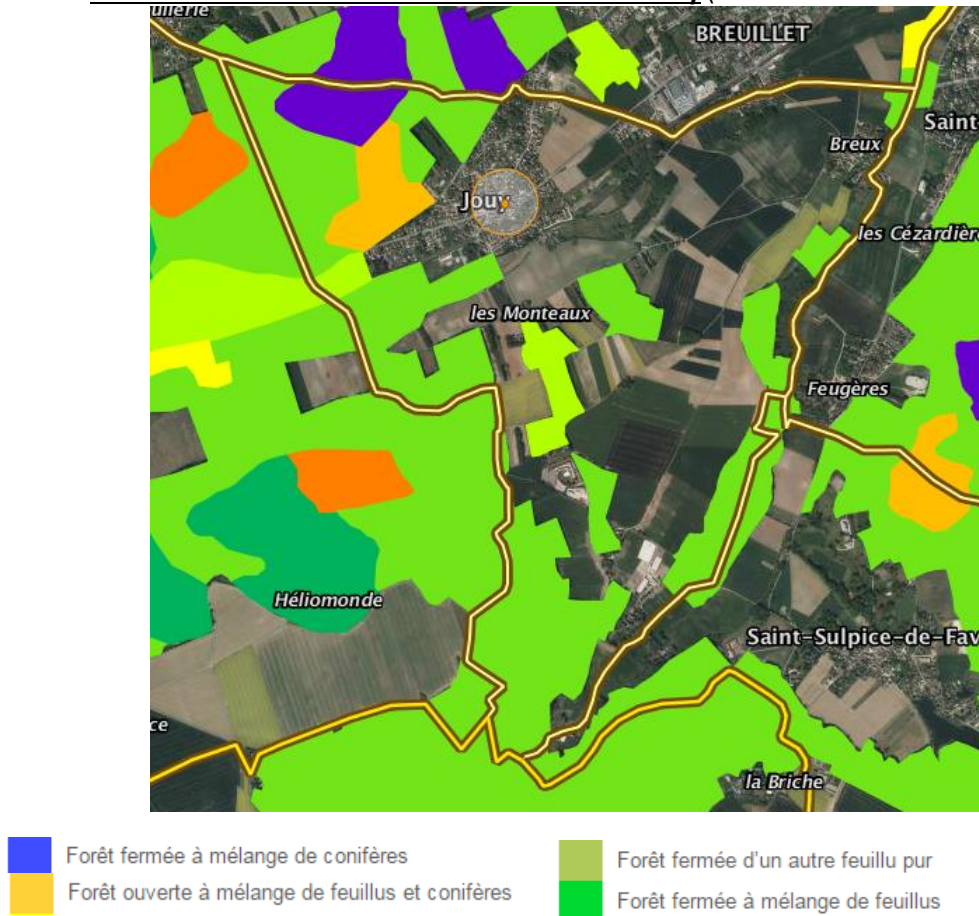
### Le couvert agricole sur le territoire de Breux-Jouy



Source : [www. Geoportail.fr](http://www.Geoportail.fr) – RGP anonyme 2012 – consultation 04/09/2015

Producteurs de la donnée : Ministère de l'agriculture, de l'agro-alimentaire et de la forêt/ Agence de services et de paiement

### Le couvert forestier sur le territoire de Breux-Jouy (Carte réalisée de 1987 à 2004)



Source : [www. Geoportail.fr](http://www.Geoportail.fr) – IGN IFN – carte forestière v2 2006 – consultation 04/09/2015)

D'après la carte du couvert forestier ci-dessus, la partie Ouest du territoire, quelques parcelles au centre et la limite communale avec Saint-Sulpice-de-Favière et Saint-Yon sont occupées par un couvert forestier important.

Une forêt de conifères occupe une zone du secteur Nord-Ouest. Elle se prolonge jusqu'en limite du bourg de Jouy vers le sud par une forêt ouverte à mélange de feuillus et de conifères. Le reste du couvert forestier est exclusivement composé de feuillus (boisements monospécifiques interrompus par de la végétation naturelle au centre).

## 2.2 LES GRANDS ECOSYSTEMES DU TERRITOIRE

L'occupation du sol permet d'identifier six grands types d'espaces pour la faune et la flore :

L'espace urbanisé,

Les surfaces agricoles,

Les boisements,

Les cours d'eau,

Les zones humides,

Les prairies.

### 2.2.1 Les zones urbaines

Dans le village et ses hameaux, la qualité de la flore et de la faune est liée à la dimension des espaces verts privatifs et résiduels et à la qualité de leur entretien, maintenant une diversité floristique et faunistique remarquable.

La **flore des "vieux murs"**, la seule réellement adaptée à un environnement bâti, revêt une grande importance. En effet, les murs des bâtiments anciens présentent assez souvent des petites crevasses dans lesquelles une flore et une faune spécifiques (insectes et invertébrés parmi lesquels différentes araignées) trouvent leur subsistance, notamment le Lézard des Murailles.

Quelques oiseaux trouvent refuge dans le village et ses hameaux.

### 2.2.2 Les prairies et les milieux semi-bocagers

Les éléments ponctuels sont représentés par des arbres à haute-tige isolés (ou arbres champêtres) tels que l'érable sycomore.

L'écosystème des prairies et milieux semi-bocagers est fragile. La suppression des haies pour l'ouverture des terres à l'agriculture mécanisée, outre son impact sur la faune et la flore, peut entraîner le ravinement des sols et l'augmentation du risque d'inondation en aval.

Afin de préserver la biodiversité communale il conviendra de limiter leur destruction et de favoriser leur développement dans les secteurs pâturés.

### 2.2.3 Les milieux ouverts cultivés

Les milieux ouverts des grandes cultures occupent une partie du territoire communal. La structure de végétation des cultures est peu diversifiée dans ses formes et compositions, l'intensification des pratiques agricoles expliquent la faible biodiversité qu'elles abritent.

#### 2.2.4 Les zones humides des vallées de l'Orge et la Renarde

La zone humide la vallée de la Renarde est un site classé « Espace Naturel Sensible ».

L'Orge et la Renarde sont bordées par des ripisylves et des prairies humides, boisements de faible largeur se développant sur les rives des cours d'eau. Ces dernières constituent un écrin fondamental pour la faune dans les vastes étendues cultivées. Au niveau environnemental, elles peuvent également servir de support au déplacement de certaines espèces en milieu ouvert (corridor écologique).

Les espèces de plantes connues sont l'Aigremoine odorante ou la Laîche vésiculeuse qui sont des espèces assez rares ou la Zanichellie des Marais qui est très rare. Les prairies humides abritent l'Orchis Incarnat, très rare également et vulnérable sur la liste rouge nationale.

La Renouée du Japon est une espèce végétale invasive recensée dans la zone humide.

Les boisements alluviaux sont riches en essences variées.

Ces bois de feuillus constituent également un écrin fondamental pour la faune. On y dénombre une grande quantité d'oiseaux : la Bouscarle de Cetti, le Gobemouche gris ou la Chevêche d'Athéna à leurs abords. On y recense également des espèces rares de l'avifaune (le Pic épeichette très rares (la Bécasse des Bois).

#### 2.2.5 Les boisements

Les petits massifs boisés des versants de la commune sont essentiellement composés de feuillus. Un boisement localisé au Nord-Ouest abrite des conifères. La Listère ovale peuple les sous-bois.

Les oiseaux forestiers comme la Bécasse des Bois y sont caractéristiques. De grands mammifères comme le Chevreuil européen peuplent ces forêts.

#### 2.2.6 La rivière de l'Orge et son affluent la Renarde

Dans leur section amont d'eaux courantes, ces cours d'eau poissonneux abritent des poissons : le Lamproie de Planer, le Chabot commun, la Loche franche ou le Vairon. L'écrevisse signal, espèce invasive, est localisée dans ce milieu. Vieux ponts et autres constructions surplombant l'eau y sont propices au refuge de certains oiseaux (Bergeronnettes, Cincle plongeur dans les cours d'eau rapides) ou chauves-souris.

### 2.3 LES CONNAISSANCES ET INVENTAIRES SCIENTIFIQUES

#### 2.3.1 Les Espaces Naturels Sensibles<sup>19</sup>

Depuis la loi du 18 juillet 1985, révisée par la loi du 2 février 1995, les départements qui le souhaitent sont compétents pour « élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des **Espaces Naturels Sensibles (ENS)**, boisés ou non, afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels [...] ».

Depuis 1989, le Conseil Départemental de l'Essonne mène une politique de préservation des Espaces Naturels Sensibles. Elle a instauré une TDENS comme moyen financier et la mise en place du Conservatoire Départemental des ENS en 1995 pour leur gestion. Depuis 1992, le taux maximum de la TDENS est de 2%

---

<sup>19</sup> (Source : « *Espaces Naturels Sensibles, Inventaires écologiques et Orientations de Gestion* », Document de synthèse du Conseil Départemental, février 2011)

sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments et sur les installations et travaux divers [...], sauf exceptions (bâtiments liés à l'agriculture, la foresterie, les services publics...).

Depuis l'adoption par le Conseil Général de l'Essonne en 2005 d'une « Stratégie départementale de préservation et de mise en valeur des espaces naturels et paysagers » pour la période 2005-2009, un bilan a été dressé en 2010 concernant l'ENS « Vallée de la Renarde » :

- 47 630 hectares d'Espaces Naturels sensibles ont été recensés,
- 10 840 hectares de Zones de Prémption,
- 1 352 hectares acquis par le Département au titre de sa politique des ENS,
- L'ouverture de 32 domaines départementaux dont 19 équipés pour l'accueil du public, 16 accessibles librement et 3 aménagés pour la pratique de la pêche,
- L'emploi de 31 personnes afin d'appliquer la « Stratégie départementale de préservation et de mise en valeur des espaces naturels et paysagers ».

Le chapitre de « hiérarchisation » du document de synthèse des Espaces Naturels Sensibles classe les différents sites ENS selon des critères pertinents regroupés par grands thèmes et une évaluation à partir d'une grille de notation pour chaque critère en fonction du nombre d'espèces remarquables ou la diversité globale des habitats.

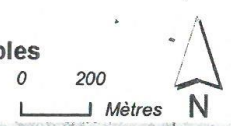
L'Espace Naturel Sensible n°17 de la Vallée de la Renarde d'une superficie de 31,7 hectares occupe une partie des territoires communaux de Breux-Jouy et Saint-Sulpice-de-Favières. Selon la hiérarchisation établie, le site présente un « intérêt fort ». La qualité écologique de ce site est globalement bien conservée

L'Espace Naturel Sensible n°19a des Carrières de Madagascar d'une superficie de 52,6 hectares occupe une partie des territoires communaux de Breux-Jouy, Souzy-la-Briche et Saint-Chéron. Le travail général de hiérarchisation n'a pu établir l'intérêt du site en raison de l'insuffisance d'informations nécessaires pour évaluer plusieurs critères retenus.

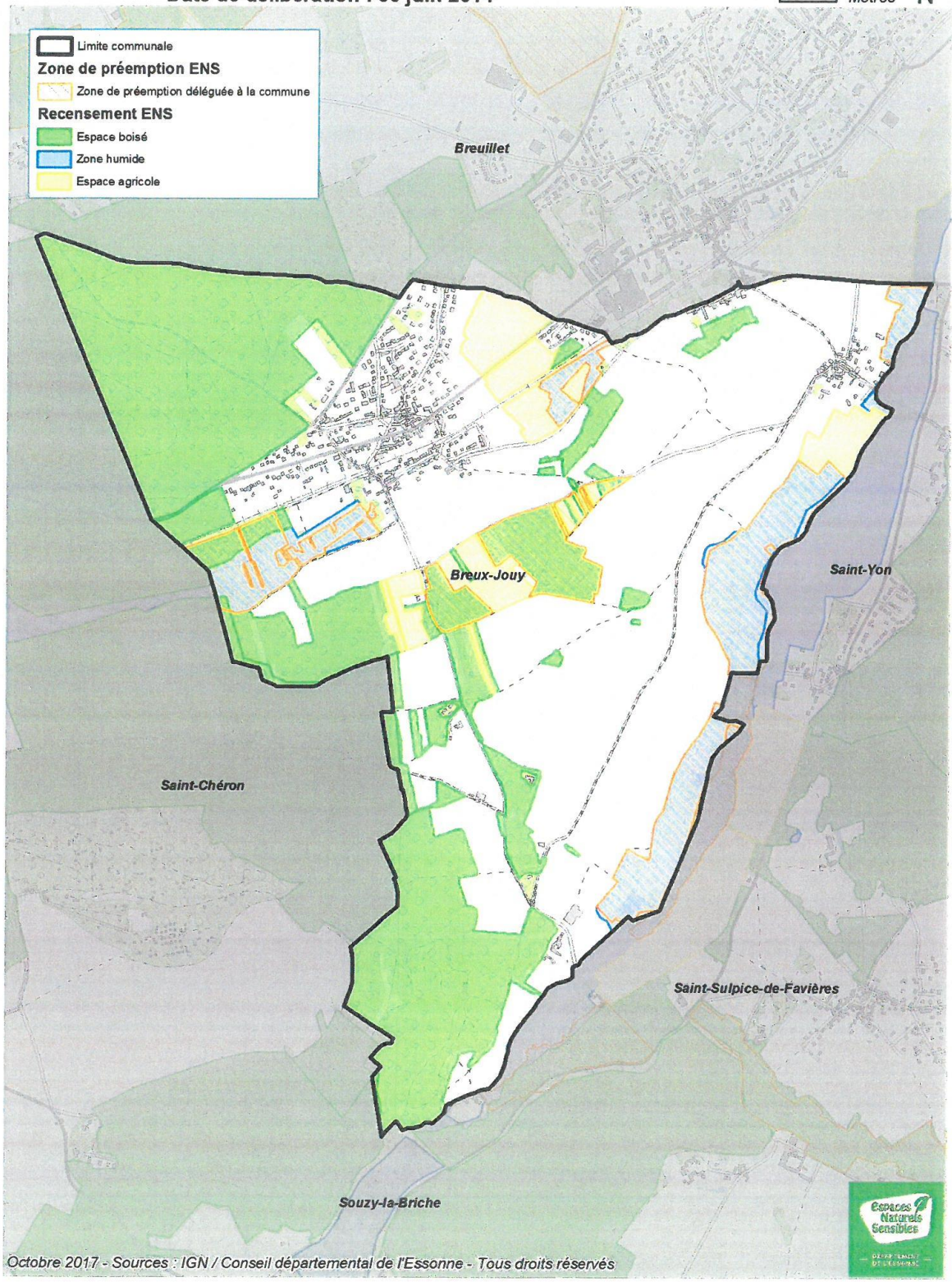


Commune de BREUX-JOUY  
Recensement et zone de préemption Espaces Naturels Sensibles

Date de délibération : 30 juin 2014



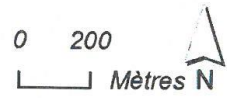
- Limite communale
- Zone de préemption ENS**
  - Zone de préemption déléguée à la commune
- Recensement ENS**
  - Espace boisé
  - Zone humide
  - Espace agricole



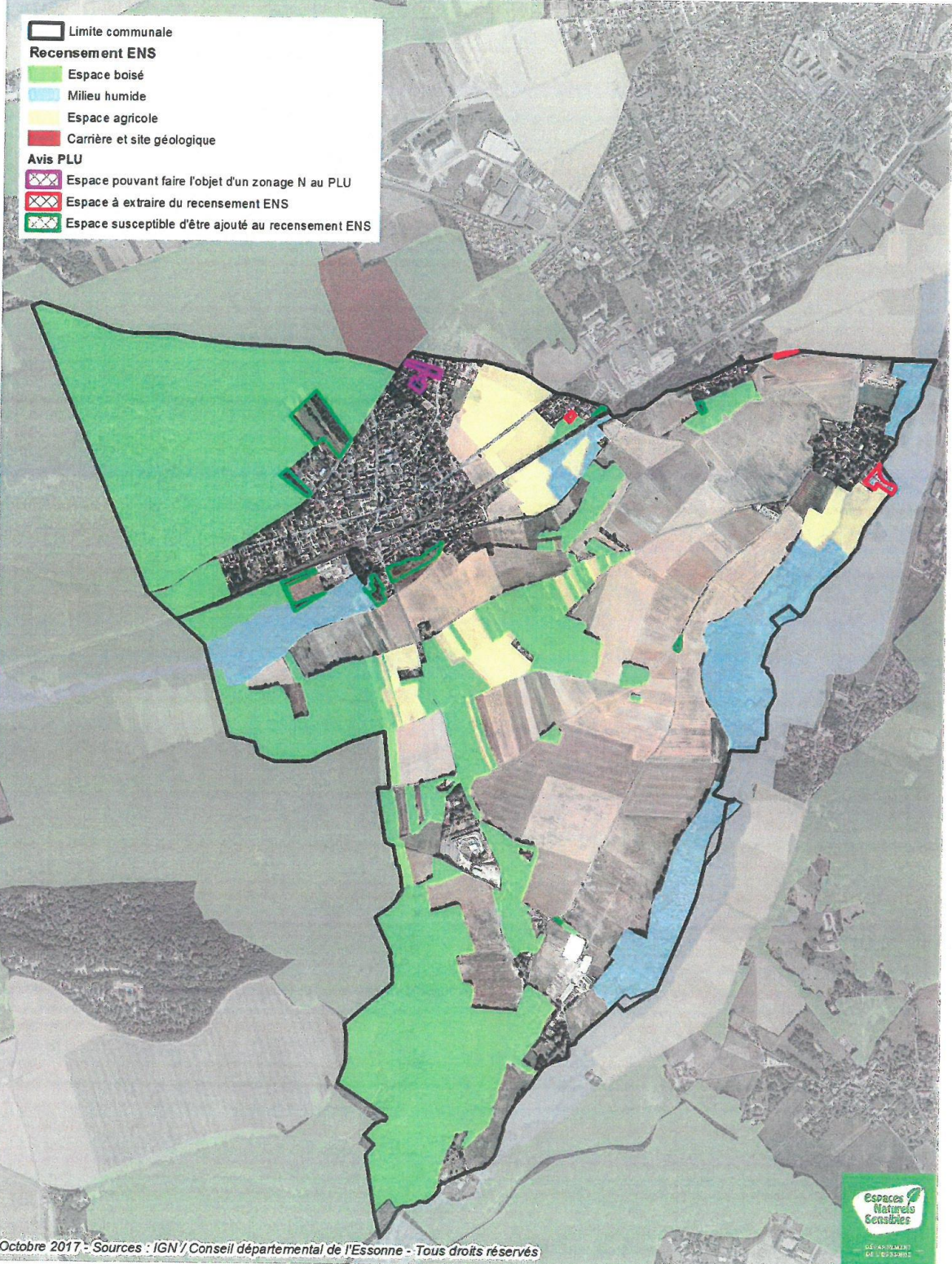
Octobre 2017 - Sources : IGN / Conseil départemental de l'Essonne - Tous droits réservés



Commune de BREUX-JOUY  
 Recensement des Espaces Naturels Sensibles  
 Date de délibération : 30 juin 2014



Avis PLU



Octobre 2017 - Sources : IGN / Conseil départemental de l'Essonne - Tous droits réservés



### 2.3.2 Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Initié en 1982 par le Ministère de l'Environnement, l'inventaire des **Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** a pour but la localisation et la description des zones naturelles présentant un intérêt écologique, faunistique et floristique particulier. Cet inventaire recense donc les milieux naturels les plus remarquables de la région.

La ZNIEFF n'est pas une protection réglementaire du milieu naturel, elle donne une information quant à la qualité biologique des sites naturels. Elle répond à un besoin quant à la sensibilisation, à l'importance des richesses naturelles, à une prise en compte de ces richesses dans l'aménagement du territoire et a pour but de faciliter une politique de conservation, de gestion et de valorisation du patrimoine naturel.

Les ZNIEFF sont classées selon deux niveaux d'intérêt :

- Zone de type 1, correspondant à des secteurs de superficie généralement réduite caractérisée par leur intérêt biologique remarquable,
- Zone de type 2, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Deux ZNIEFF de type 1 sont référencées :

« **La Zone humide de Saint-Sulpice-de-Favières** » (34 hectares) s'étend le long de la rivière Renarde. La Frênaie et la Saulaie blanche occupent majoritairement cette zone humide. Les magnocariçaies et les berges attrayantes sont favorables à l'avifaune des milieux humides. Quatre espèces déterminantes sont recensées sur la ZNIEFF : sur la Renarde une espèce végétale la Zannichellie des marais, espèce rare et protégée au niveau régional ; la Bouscarle de Cetti, espèce nicheuse rare dans la région qui fréquente les cariçaies hautes et denses alternant avec les roselières pâturées ; la Lamproie de Planer, poisson protégé sur un plan national ; une frayère à Truite de rivière (espèce protégée au niveau national) est également recensée avec une reproduction prouvée. La rivière de la Renarde a souffert des aménagements réalisés sur son cours. Certains secteurs sont perturbés par la modification des berges et du tracé de la rivière.

Les habitats déterminants sont la forêt de Frênes et d'Aulnes des fleuves médio-européens, les formations riveraines de Saules, les lisières humides à grandes herbes et les communautés à Reines des prés et des communautés associées.

« **Le Bois des Herbages** » (21 hectares) est localisé entre la route départementale et la voie ferrée. Il se situe entre Saint-Chéron et Breux-Jouy. Son habitat déterminant est la chênaie-charmaie. Le site est réputé pour la variété d'espèces d'Orchidées qui y poussent en grands nombres. Le nord du site est le secteur le plus intéressant au regard de la concentration d'habitats qui s'y développent : une orchidée remarquable assez rare en Ile-de-France, l'Epipactis des marais, est présente au niveau des sols localement engorgés d'eau. L'Orchis tacheté est présent dans les stations un peu plus sèches.

Les anciennes carrières d'extraction accueillent une avifaune assez commune, notamment dans les milieux plus jeunes à stades d'ourlets arbustifs et thermophiles. Les vieux arbres sont favorables aux espèces de Pics tels que le Pic noir. Un vieux bâtiment à l'Est est potentiellement favorable aux espèces de chiroptères et aux reptiles et amphibiens. Les véhicules motorisés tout-terrain menacent les espèces d'orchidées présentes car elles déterrent à l'automne les bulbes, compromettant leur floraison au printemps.

Une ZNIEFF de type 2 « **La vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents** » est recensée à Breux-Jouy. Elle comprend les deux ZNIEFF de type 1 citées précédemment. Son intérêt est faunistique et floristique. Elle regroupe plusieurs plantes déterminantes dont certaines protégées au niveau national et au niveau régional, et des espèces faunistiques déterminantes dont plusieurs protégées. Ce cortège floristique s'enrichit fréquemment d'espèces considérées comme très rares à assez rares. Les habitats

rivulaires (cariçaies, roselières, cladiaies) sont favorables à la reproduction de nombreuses espèces faunistiques dont les odonates telles que le Caloptéryx vierge qui est une espèce déterminante ZNIEFF et dont le statut est « très rare » dans l'Essonne. Les cours d'eau sont pour certains relativement artificialisés et les berges de la vallée de la Renarde sont en partie colonisés par une plante invasive : la Renouée du Japon. La ZNIEFF regroupe 3 vallées dont les pentes réunissent à la fois des boisements, des prairies et des pelouses. Ces habitats diversifiés hébergent plusieurs plantes déterminantes et sont de grand intérêt pour la faune dont certaines espèces sont déterminantes (chiroptères, oiseaux). Ces vallées sont fréquentées par le Cerf élaphe. En revanche la modification des fonds de rivière suite aux ruissellements et transports de matières en suspension a probablement entraîné la disparition du Brochet. Les cours d'eau sont colonisés par des habitats aquatiques enracinés ou flottants.

### **L'inventaire des espèces menacées**

L'Inventaire National du Patrimoine Naturel recense dix espèces menacées (inscrites sur la liste rouge nationale) sur le territoire de la commune de Breux-Jouy : la Loche franche, le Crapaud commun, le Chabot commun, le Chevreuil européen, l'Orchis incarnat, l'Epipactis à larges feuilles, l'Epipactis des Marais (espèces d'Orchidées), le Lamproie de Planer, et le Triton palmé.

#### **Le Chevreuil européen**



*Source : INPN*

#### **Le Triton palmé**

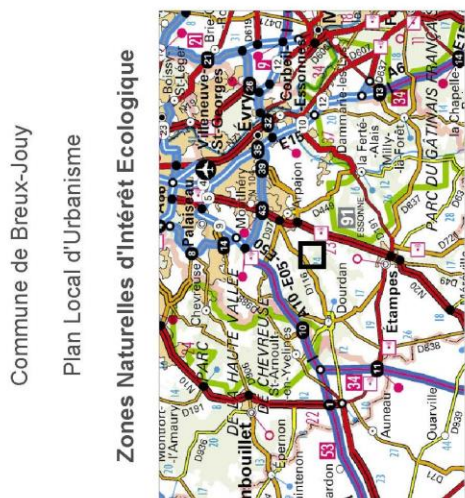
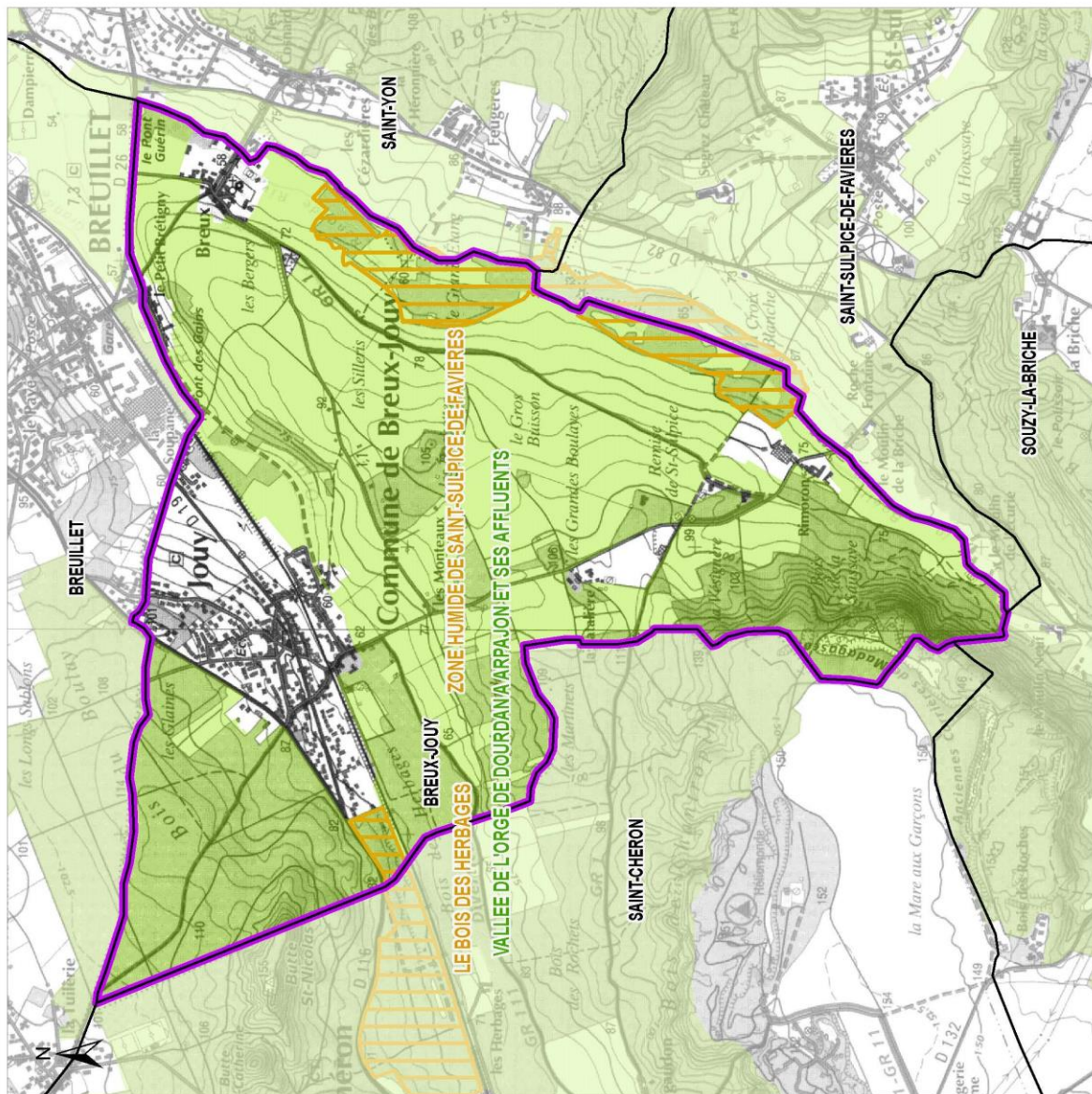


*Source : INPN*

#### **L'Epipactis des Marais (Orchidée)**



*Source : INPN*



- Limites communales
- Breux-Jouy
- ZNIEFF de type I
- ZNIEFF de type II



**1:20 000**  
 (Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)  
 Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL, 2015  
 Source de fond de carte : IGN, SCAN 25  
 Sources de données : BD Carthage de l'IGN, INPN, MNHN

## 2.4 LA TRAME VERTE ET BLEUE

La notion de Trame verte et bleue (TVB) qui doit se traduire notamment par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) a été introduite par le GRENELLE II (juillet 2010).

La trame verte est définie dans le cadre du Grenelle de l'environnement comme un "outil d'aménagement du territoire qui permettra de créer des continuités territoriales".

Elle est complétée par une trame bleue formée des cours d'eau et masses d'eau et des bandes végétalisées généralisées le long de ces cours et plans d'eau.

L'objectif de la TVB est d'assurer une continuité biologique entre les grands ensembles naturels et dans les milieux aquatiques pour permettre notamment la circulation des espèces sauvages.

Concrètement, caractériser la Trame Verte et Bleue consiste à identifier à la fois les noyaux ou cœurs de biodiversité et les espaces que pourront emprunter la faune et la flore sauvages pour communiquer et échanger entre ces cœurs de nature.

### La TVB

- Elle représente l'ensemble des continuités écologiques terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue) composées de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques
- A l'échelle régionale, c'est l'Etat et la Région qui traduiront la TVB à travers un SRCE

### La TVB et le PLU

- Les PLU ont l'obligation d'intégrer les enjeux identifiés par le SRCE, mais aussi de préserver et remettre en état les continuités écologiques ;
- La traduction locale du SRCE porte sur une réflexion sur la fonctionnalité des continuités écologiques de l'ensemble du territoire, plus particulièrement dans les zones non bâties (y compris les zones à urbaniser du PLU actuel). À l'échelle communale, elle se traduit par des mises en œuvre opérationnelles et une opposabilité aux tiers par le document d'urbanisme.

### La trame générale du territoire ou "de quoi sont composés les corridors écologiques ?"

- **Les corridors à préserver :**  
**alluviaux multitrames le long des rivières** de l'Orge et la Renarde,  
**de la sous-trame arborée** (Sud-Ouest) ;
- **Les corridors écologiques à restaurer :**  
**Alluviaux multitrames le long des fleuves et des rivières en contexte urbain** (Breux, Jouy, Le Pont des Gains),  
**de la sous-trame arborée** (Nord-Ouest) ;
- **Les milieux humides** le long de la Renarde,
- **Les réservoirs de biodiversité** sur la majeure partie de la commune.

### Des éléments fragmentent ces trames et des points de fragilité sont observés :


- **Les obstacles de la sous-trame arborée :** les coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures ferrées du RER C et routières de la RD 116 ;
- **Des points de fragilité du corridor arboré** au Nord-Ouest ;
- **Des obstacles sur les cours d'eau** au nord de l'Orge et de la Renarde.

La Trame Verte et Bleue à Breux-Jouy




**CORRIDORS À PRÉSERVER  
OU RESTAURER**


**Principaux corridors à préserver**

 Corridors de la sous-trame arborée


**Corridors alluviaux multitrames**

 Le long des fleuves et rivières

**Principaux corridors à restaurer**

 Corridors de la sous-trame arborée

Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain

 Le long des fleuves et rivières

**AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR**

pour le fonctionnement des continuités écologiques


**ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS  
À TRAITER PRIORITAIREMENT**

**Obstacles et points de fragilité  
de la sous-trame arborée**


 Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes

 Points de fragilité des corridors arborés


**Obstacles et points de fragilité  
de la sous-trame bleue**

 Obstacles sur les cours d'eau

**ÉLÉMENTS À PRÉSERVER**

 Réservoirs de biodiversité

 Milieux humides

 Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

Source : SRCE Ile-de-

## 2.5 LE PATRIMOINE NATUREL

Tout site inscrit ou classé au titre de l'article L341 du Code de l'Environnement doit être préservé, d'après la loi du 2 mai 1930.

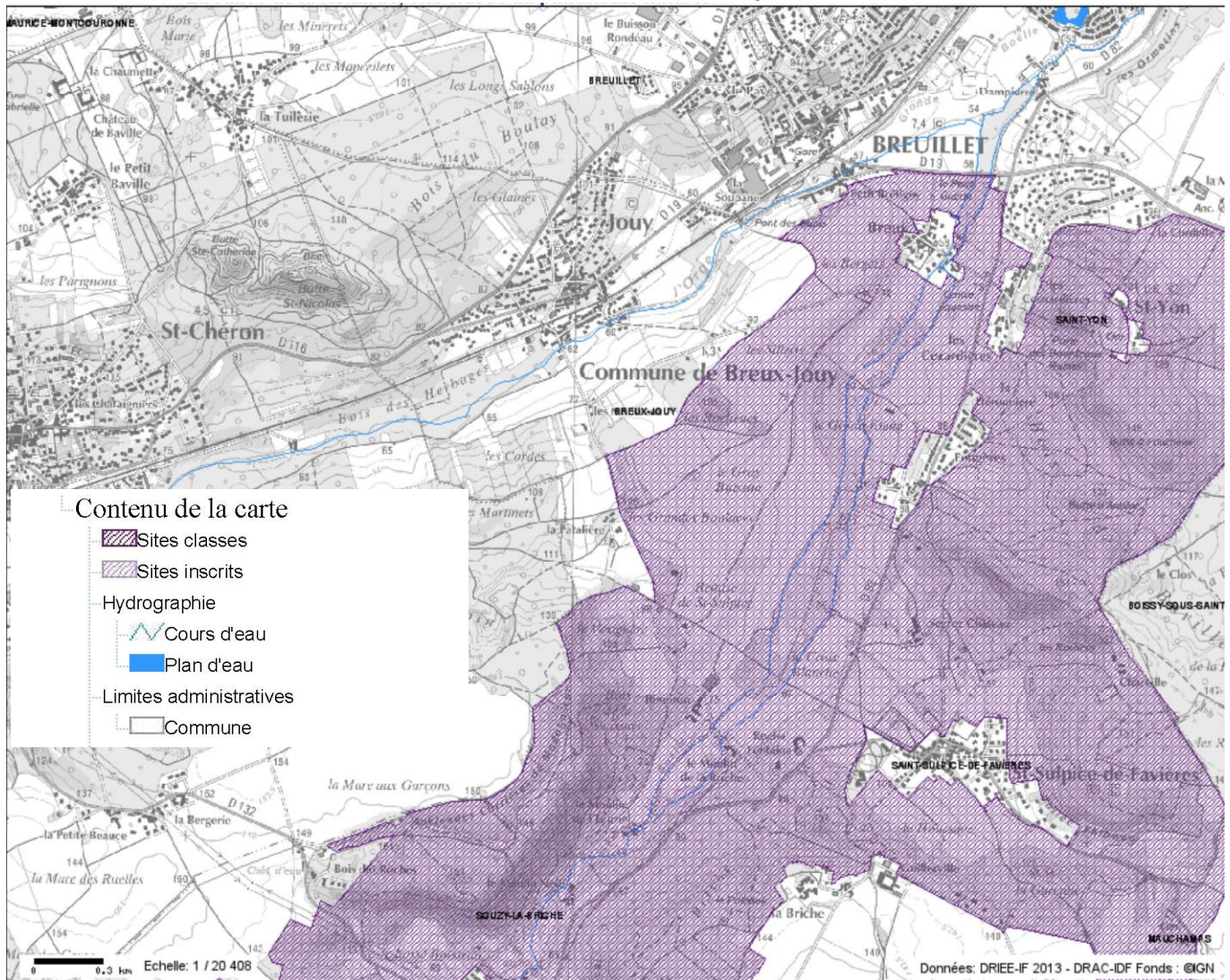
Le site de la vallée de la Renarde est concerné par :

- Une inscription par arrêté ministériel du 1<sup>er</sup> juin 1977 ;
- Un classement par décret du 16 décembre 1987.

L'article L341-1 du Code de l'environnement précise que « L'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention. »

L'article L341-10 indique que « Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale ».

### La vallée de la Renarde, un site classé et inscrit du patrimoine naturel



Source : DRIEE Ile-de-France, Document imprimé le 10 Décembre 2015, serveur Carmen v2.2.



## Le milieu physique et naturel : constats et enjeux

### Constats :

- Trois risques majeurs identifiés sur la commune : des risques d'inondation, de mouvement de terrain et de transport de matières dangereuses sur le territoire.
- Un réseau hydrographique développé avec des milieux aquatiques et humides (rivière de l'Orge et zones humides de la Renarde).
- Des corridors écologiques fragiles des milieux humides et boisés identifiés dans la Trame Verte et Bleue.
- Des réservoirs de biodiversité importants valorisés par trois ZNIEFF et la vallée classée.

### Enjeux :

- Prendre en compte les risques dans le développement urbain éventuel.
- Préserver ou restaurer les continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue.
- Protéger les espèces mises en valeur par les ZNIEFF.
- Éviter la diffusion des constructions et interdire le mitage des espaces agricoles les plus sensibles.

### 3 LES COMPOSANTES HUMAINES ET CULTURELLES DU TERRITOIRE

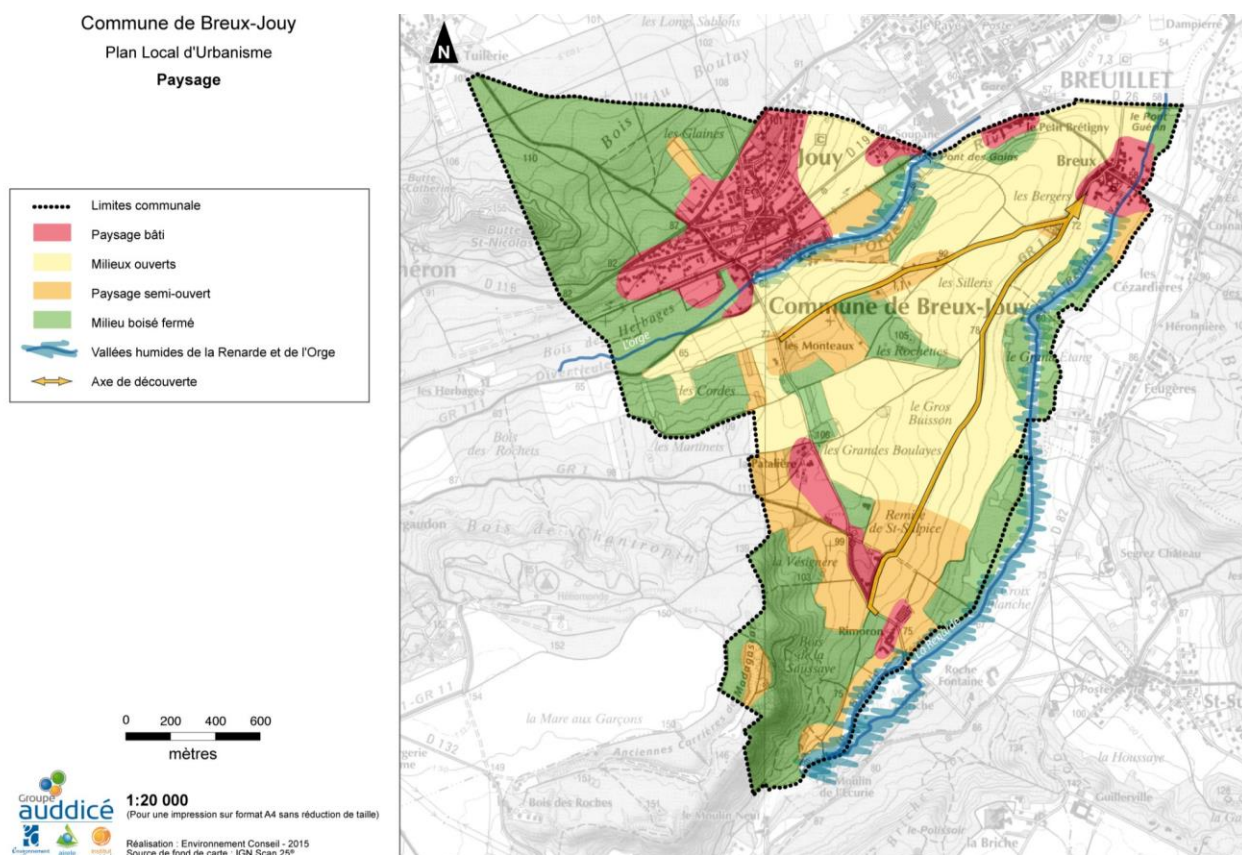
#### 3.1 Une commune aux confins de trois entités paysagères, la Rémearde et l’Orge, le CENTRE ESSONNE ET LA BEUCE<sup>20</sup>

Le paysage est un atout majeur pour la qualité de vie et pour l'image même de la commune. Sa préservation représente un enjeu pour la conservation d'un cadre de vie agréable, et peut se traduire aussi à long terme, par des retombées économiques (maintien de la population en place, attrait de nouvelles populations...), touristiques et bien sûr environnementales.

L’Atlas des Paysages de l’Essonne classe Breux-Jouy aux confins de trois entités paysagères distinctes : la Rémearde et l’Orge, le Centre Essonne et la Beuce. Ces trois entités confèrent une pluralité paysagère remarquable, aux enjeux contrastés :

- L’Orge offre une vue paysagère boisée structurée autour de l’Orge et de la RD116 ;
- Le Centre Essonne et le mitage des terres agricoles lié à la pression foncière de l’Arpajonnais ;
- La vallée de la Renarde et les paysages boisés en friche.

#### 3.2 UN PAYSAGE A PLUSIEURS FACETTES



<sup>20</sup> Source : Atlas des paysages de l’Essonne (CAUE 91)

### 3.2.1 Le paysage boisé de l'Orge

Le Nord-Ouest du territoire est caractérisé par un boisement dense qui enveloppe la rivière de l'Orge. La ripisylve qui court aux abords de l'Orge se confond avec le paysage boisé en arrière-plan. Des tons brunâtres distinguent cependant les essences hygrophiles de la ripisylve en contrebas des boisements sombres en amont.

La limite paysagère avec les terres agricoles est tracée par les légères sinuosités de la zone humide et la route qui la longe. La verticalité de ce paysage tranche avec l'horizontalité caractérisée du sol agricole.

La route de Rimoron forme un axe de découverte de ce paysage boisé.

#### La vue paysagère de l'Orge route de Rimoron



*Source : GoogleMaps, 2009.*

### 3.2.2 Les paysages agricoles à préserver du mitage

Les paysages agricoles du centre et du nord du territoire sont rompus rompu par l'horizon des paysages urbains et boisés de l'Orge.

Les alternances de cultures offrent une diversité de couleurs en été et de textures paysagères en été. Les chemins tracés par les engins agricoles forment des lignes parallèles horizontales régulières.

Ces paysages sont menacés par la pression foncière exercée sur les villes de l'Arpajonnais. La proximité de la gare de Breuillet voit s'étendre des lotissements qui consomment les terres agricoles. Le phénomène de mitage de ces terres par le nord et l'ouest du territoire les caractérise.

### **Une vue paysagère des terres agricoles sur la route de Jouy à Breux**



Source : GoogleMaps, 2008

### **3.2.3 La vallée de la Renarde**

Ce paysage appartient à l'entité paysagère de la Beauce boisée. Il alterne entre arbres plantés le long des routes et des zones humides en premier plan, prairies éparses en deuxième plan et coteaux boisés denses en arrière-plan.

Plus généralement dans la vallée de la Renarde, l'abandon des cultures et le manque d'entretien des boisements et des ripisylves referment les paysages. De nombreuses portions de vallées ne laissent plus passer le regard. L'enjeu paysager majeur concerne la préservation des espaces agricoles et des espaces naturels en fond de vallée. Ce paysage comporte une ligne de coteaux boisés continus, dont il convient d'assurer la gestion, notamment par l'entretien des cheminements (par exemple le GR 11 C).

### **Un paysage de friches boisées discontinues de la Beauce le long de la route de Rimoron**



Source : GoogleMaps, 2008

### 3.3 QUATRE FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES A BREUX-JOUY

Quatre paysages urbains sont remarquables sur le territoire par leur forme, leur densité et leur localisation.

#### 3.3.1 Le centre-bourg de Jouy

Le centre-bourg de Jouy est la composante urbaine principale du territoire communal en termes de population. Il constitue également le cœur administratif de la commune, concentrant les équipements publics (mairie, école, bibliothèque...).

Le modèle pavillonnaire disposé « en lanières » domine le long de la RD 19 et des axes radiaux secondaires.

##### La route départementale 19 bordée de pavillons à Jouy



Source : GoogleMaps, 2008

Le centre-bourg de Jouy est coupé au sud par la voie SNCF qui enclave une large zone pavillonnaire au sud. Le carrefour entre la rue Gabriel Péri, la rue de la Soupaine et l'allée de la Résistance constitue le centre.

Le cœur est composé d'un bâti plus hétérogène, à l'alignement de la voie, construit entre le XIX<sup>è</sup> et le XX<sup>è</sup> siècle.

##### Un centre-bourg de Jouy caractérisé par un parcellaire en lanières



Source : Géoportail Producteur de la donnée : Institut national de l'information géographique et forestière, Eurogeographics

### Maisons mitoyennes à Breux-Jouy



Source : GoogleMaps, 2009

Les pavillons sont placés au centre de parcelles longues et étroites. Leurs formes et hauteur sont hétérogènes. Elles varient selon la décennie de construction. Elles sont composées d'un rez-de-chaussée, éventuellement d'un étage supplémentaire, avec des combles aménagés de lucarnes ou de fenêtre sur toit. La toiture généralement à deux pans est en tuile mécanique orangée brune ou noire. Les façades sont en brique enduite de teinte beige, grise ou plus rarement jaune.

### 3.3.2 Les hameaux

#### - Les hameaux au nord du territoire

**Le Pont des Gains**



**Le Petit Brétigny**



Source : Géoportail Producteur de la donnée : Institut national de l'information géographique et forestière, Eurogeographics

Ces hameaux situés sur le territoire communal de Breux-Jouy se trouvent en limite nord de celui-ci. Une continuité urbaine, par la zone d'activités route de Dourdan pour le Pont des Gains d'une part et par le tissu d'habitat rue de la Gare pour le Petit Brétigny d'autre part, les relie fonctionnellement à la ville de Breuillet au regard de sa proximité immédiate.

Leur style bâti est cependant très différencié. On note la présence d'un bâti récent au Pont des Gains, de nature similaire au style pavillonnaire du bourg de Jouy. Tandis qu'un style ancien villageois du XIXème siècle caractérise le bâti du Petit Brétigny, tel que dans le bourg de Breux.

- Les hameaux au sud du territoire

**La Patulière**



**Rimoron**



Source : Géoportail Producteur de la donnée : Institut national de l'information géographique et forestière, Eurogeographics

Les hameaux au sud du territoire se sont développés autour d'une ou plusieurs activités économiques. Le hameau de la Patulière a émergé autour des activités de terrassement et de l'événementiel. Une propriété est constituée du « Domaine de la Patulière » et du « Domaine de la Renarde ». L'entreprise organise des réceptions événementielles et héberge sur place les participants en proposant une offre de vingt chalets d'une capacité de logement de quatre personnes chacun.

**Le hameau de Rimoron** <sup>21</sup>est constitué autour d'un domaine fermier reconverti en centre équestre.

La plupart des matériaux employés dans le hameau de Rimoron sont traditionnels.

Rimoron est la seule ferme à subsister à Breux-Jouy. Elle présente une structure fermée autour d'une cour carrée. Le grand porche, véritable passage couvert, conserve une passerelle en bois reliant les greniers des bâtiments de chaque côté. Le pigeonnier est inclus dans l'une des ailes, sous la forme d'une tour carrée. La trace visible d'une arche sur le bâtiment opposé à l'entrée laisse supposer l'existence antérieure d'un deuxième passage couvert donnant accès à la cour du château, où un troisième passage conduit au parc

**Le hameau de Rimoron, un bâti rural caractéristique de la vallée de la Renarde**



Source : GoogleMaps, 2009

<sup>21</sup> Source : <http://www.mixhandi-capsurlavie.fr/patrimoine-breux-jouy.htm>

### 3.3.3 Le bourg de Breux

#### La place de l'église à Breux



Source : GoogleMaps, 2008

Breux est le cœur historique de la commune. Les principales fonctions d'un village se concentrent en ce lieu (place centrale, église...).

#### Le bâti villageois à Breux



Source : GoogleMaps, 2008

Le bâti est caractérisé par un style exclusivement ancien rénové. Les maisons sont à l'alignement de la voie. Elles se composent d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de combles aménagés ou non. Les façades sont en brique de pierre calcaire ou couvertes d'enduit dans des tons clairs. Les toitures, à forte pente, (souvent à deux versants) sont composées de tuile plate noire ou rouge.

### Forme urbaine du bourg de Breux



Source : Géoportail Producteur de la donnée : Institut national de l'information géographique et forestière, Eurogeographics

### 3.3.4 L'habitat dispersé

#### Une habitation le long de la route de Breux



Source : GoogleMaps, 2008

L'habitat dispersé est localisé au centre du territoire, le long de la route de Breux. Il est constitué d'habitations pavillonnaires récentes et de bâtiments agricoles isolés. Les constructions sont en retrait de la route. Des boisements entourent généralement les maisons, les dissimulant partiellement à la vue.

### L'habitat dispersé le long de la route de Breux



Source : Géoportail Producteur de la donnée :  
Institut national de l'information géographique et forestière, Eurogeographics

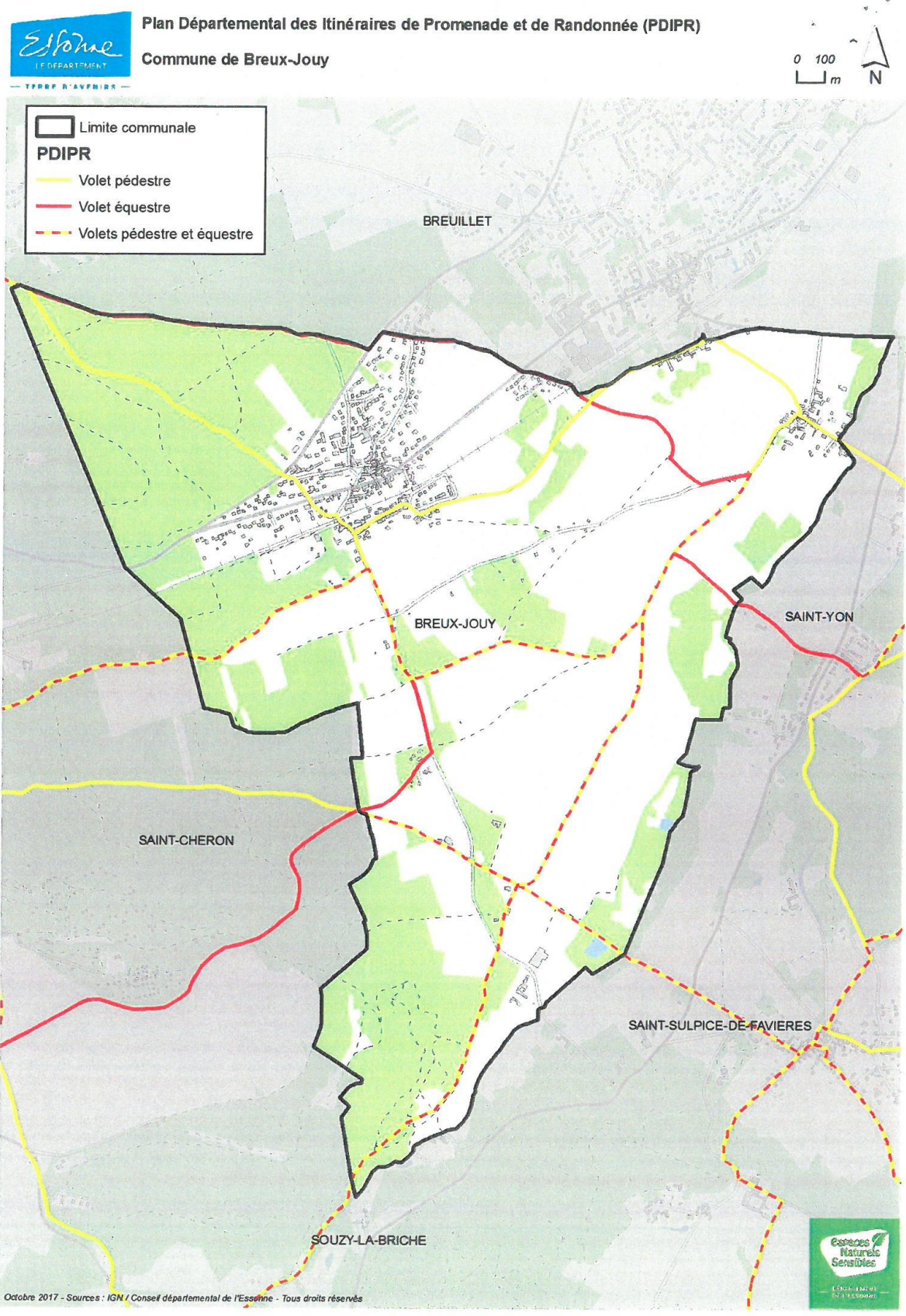
## 3.4 LES CHEMINS DE DECOUVERTE

### 3.4.1 Le Plan Départemental de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

La commune de Breux-Jouy est inscrite par délibération en date du 14 juin 2005 au Plan Départemental de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

Ce PDIPR a pour objectifs :

- D'assurer la protection juridique des chemins ;
- De favoriser la pratique de la randonnée en assurant la continuité des itinéraires à travers les communes afin de constituer sur l'ensemble de l'Essonne un réseau cohérent ;
- De contribuer à la découverte des patrimoines naturels, culturels et touristiques essonniers ;
- D'assurer un maillage des espaces naturels.

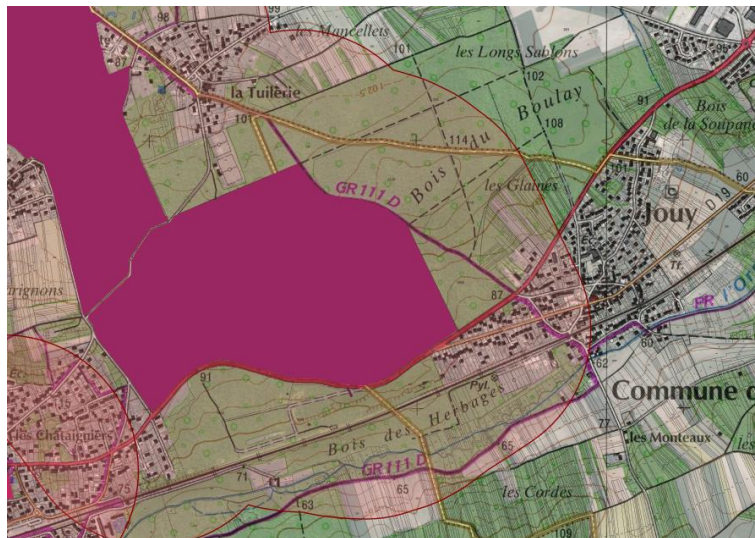


### 3.5 UN PATRIMOINE HISTORIQUE A PRESERVER

#### 3.5.1 Les Monuments Historiques

Deux sites inscrits au patrimoine des Monuments Historiques impactent le territoire de la commune.

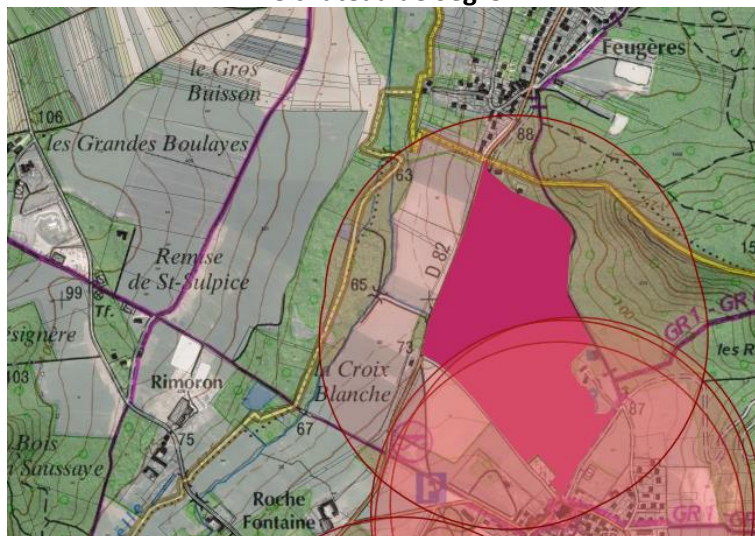
##### Le château de Baviile



Source : Atlas des Patrimoines, Ministère de la Culture

L'ouest du centre-bourg de Jouy est impacté par un rayon de protection de 500 mètres autour du château de Baviile à Saint-Chéron. Une partie de l'enclos boisé se trouve dès lors sur le territoire de la commune. Tout projet de construction dans ce secteur est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

##### Le château de Segrez



Source : Atlas des Patrimoines, Ministère de la Culture

L'Est du territoire est impacté dans une moindre mesure par un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour du château de Segrez à Saint-Sulpice-de-Favières. Cependant, il impacte une partie boisée non habitée de la limite communale.

### **Les abords des monuments historiques<sup>22</sup>**

Les monuments sont indissociables de l'espace qui les entoure : toute modification sur celui-ci rejaillit sur la perception et donc la conservation de ceux-là. Aussi la loi impose-t-elle un droit de regard sur toute intervention envisagée à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques. Depuis la loi du 13 décembre 2000 dite " Solidarité et renouvellement urbain " (SRU), le périmètre de 500 mètres peut être adapté aux réalités topographiques et patrimoniales, sur proposition de l'ABF, après accord de la commune et enquête publique, dans le cadre de l'élaboration ou de la révision du PLU.

Protéger la relation entre un édifice et son environnement consiste, selon les cas, à veiller à la qualité des interventions (façades, toitures, matériaux), à prendre soin du traitement des sols, du mobilier urbain et de l'éclairage, voire à prohiber toute construction nouvelle aux abords du monument.

La servitude de protection des abords intervient automatiquement dès qu'un édifice est classé ou inscrit. Toutes les modifications de l'aspect extérieur des immeubles, les constructions neuves, mais aussi les interventions sur les espaces extérieurs doivent recevoir l'autorisation de l'ABF. La publicité et les enseignes sont également sous son contrôle.<sup>[1][2][3][4][5][6][7][8][9][10][11][12][13][14][15][16][17][18][19][20][21][22][23][24][25][26][27][28][29][30][31][32][33][34][35][36][37][38][39][40][41][42][43][44][45][46][47][48][49][50][51][52][53][54][55][56][57][58][59][60][61][62][63][64][65][66][67][68][69][70][71][72][73][74][75][76][77][78][79][80][81][82][83][84][85][86][87][88][89][90][91][92][93][94][95][96][97][98][99][100]</sup> La notion de " co-visibilité " avec le monument est ici déterminante ; il s'agit pour l'ABF de déterminer si le terrain d'assiette du projet et le monument sont soit visibles l'un depuis l'autre, soit visibles ensemble d'un point quelconque.

S'il y a co-visibilité, l'ABF dispose d'un avis conforme. Dans le cas contraire, son avis est simple.<sup>[1][2][3][4][5][6][7][8][9][10][11][12][13][14][15][16][17][18][19][20][21][22][23][24][25][26][27][28][29][30][31][32][33][34][35][36][37][38][39][40][41][42][43][44][45][46][47][48][49][50][51][52][53][54][55][56][57][58][59][60][61][62][63][64][65][66][67][68][69][70][71][72][73][74][75][76][77][78][79][80][81][82][83][84][85][86][87][88][89][90][91][92][93][94][95][96][97][98][99][100]</sup> La différence entre avis simple et avis conforme ne signifie pas que seul le second est obligatoire car les deux avis le sont.

Avis simple et avis conforme diffèrent sur d'autres points :

Pour l'avis conforme, l'autorité (maire ou préfet) qui délivre l'autorisation est liée par l'avis de l'ABF ; elle ne peut s'y opposer qu'en engageant une procédure de recours auprès du préfet de région. Ce dernier tranchera après consultation de la CRPS. Ce recours ne devrait avoir lieu que lorsque la discussion n'a pas permis d'aboutir à un accord.

Pour l'avis simple, l'autorité qui prend la décision n'est pas liée par l'avis de l'ABF ; elle peut passer outre à celui-ci et engage alors sa propre responsabilité, l'avis faisant référence en cas de contentieux. À titre exceptionnel, le Ministre chargé de la culture peut " évoquer ", c'est-à-dire se saisir du dossier et émettre l'avis requis - qu'il soit conforme ou simple - à la place des autorités déconcentrées.

### **3.5.2 Autres bâtiments d'intérêt patrimonial**

#### **Le château de Rimoron<sup>23</sup>**

D'origine ancienne, la ferme de Rimoron appartient au début du XIV<sup>e</sup> siècle à Agnès de Saint-Yon, épouse de Robert de Tanlay. Il est vendu comme bien national pendant la Révolution. L'aménagement du château date du XIX<sup>e</sup> siècle. Il s'agit d'une maison bourgeoise, en surplomb sur la rivière, jouxtant la ferme. Son parc renferme des sources et un canal.

---

<sup>22</sup> Source: <http://www.culture.gouv.fr>

<sup>23</sup> Sources : <http://www.mixhandi-capsurlavie.fr/patrimoine-breux-jouy.htm> et <http://fr.topic-topos.com/chateau-de-rimoron-breux-jouy>

### Le château de Rimoron



Source : <http://fr.topic-topos.com/chateau-de-rimoron-breux-jouy>

### L'église Saint-Martin<sup>24</sup>

Sa construction se situe aux alentours du XIII<sup>e</sup> siècle. Son toit est réalisé en bâtière. Elle renferme des objets d'arts remarquables tels qu'un masque datant du XII<sup>e</sup> siècle et un lutrin en bois sculpté, une statue de la Vierge en bois (XVII<sup>e</sup> siècle), une croix de procession du XV<sup>e</sup> siècle et un maître-autel du XVII<sup>e</sup> siècle. En 1984, les habitants se sont mobilisés pour la restauration de ce patrimoine voué à disparaître.

---

<sup>24</sup> Source : site internet de la CC du Dourdannais en Hurepoix

### L'église Saint-Martin



Source : [cartefrance.fr](http://cartefrance.fr)

### Le pont romain

En limite communale en direction de Saint-Yon, un pont romain préservé permet d'enjamber la rivière de la Renarde pour rejoindre la commune voisine.

### Vue sur le pont romain en limite communale avec Saint-Yon



Source: <http://www.mixhandi-capsurlavie.fr/patrimoine-breux-jouy.htm>

### 3.5.3 Le patrimoine archéologique

L'Etat peut définir des zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Ces zones sont définies par arrêté du Préfet de Région (article R523-6 du Code du Patrimoine). Elles peuvent intégrer des secteurs du territoire considérés comme à fort potentiel archéologique même si aucun vestige n'est avéré.

Dans ces zones, les opérations d'aménagement entrant dans le champ de l'article R123-4 du Code du Patrimoine doivent faire l'objet d'une saisine du Préfet de la Région Ile-de-France (Direction Générale des Affaires Culturelles-service régional de l'archéologie).

Elles doivent être entreprises dans le respect des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique telles que définies par l'article L522-1 du Code du Patrimoine. L'arrêté de zonage définit les zones concernées ainsi que les seuils d'emprises au sol à partir desquels la saisine est nécessaire.

**La commune de Breux-Jouy est concernée par l'arrêté n°2013-079 du 9 septembre 2013 du Préfet de Région.**

Il convient de rappeler les lois suivantes :

- Loi du 15 juillet 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945) particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),
- Loi du 15 juillet 1980 (articles L. 322.1 et 322.2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive,
- Articles R. 111-3-2 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

### **Le paysage, la forme urbaine et l'architecture : constats et enjeux**

#### **Constats**

- Un cadre paysager rural assez bien préservé.
- Un territoire au carrefour de trois sous-unités paysagères : la Rémarde et l'Orge, l'Arpajonnais et la vallée de la Renarde.
- Une pression foncière urbaine sur les terres agricoles.
- Une diversité des formes urbaines : village, centre-bourg, hameaux, habitat dispersé.
- Un territoire dans le rayonnement de deux monuments historiques : les châteaux de Segrez et de Baville.
- Un patrimoine local témoin de l'histoire antique et médiévale de la commune.

#### **Enjeux paysagers**

- Prise en compte des multiples facettes du paysage.
- Prévention du morcellement paysager des terres agricoles.

#### **Enjeux urbains**

- Maintien d'un cadre de vie rural de qualité.
- Prise en compte dans le PLU des spécificités de quatre formes urbaines distinctes.
- Intégration des contraintes architecturales liées aux périmètres autour des Monuments Historiques.
- Mise en valeur d'un patrimoine historique local intéressant.

**Troisième partie : Justifications des orientations du PADD, de la délimitation des zones et des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement**



## 1 UNE DEMARCHE PARTICIPATIVE

---

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...

## **1.1 LES ORIENTATIONS DU PADD**

Les grandes orientations du PLU de Breux-Jouy sont identifiées dans le PADD et ont fait l'objet d'un débat au cours du Conseil Municipal du 7 juin 2013.

### **1.1.1 Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme**

#### **1.1.1.1 Orientation n°1 : Assurer un développement maîtrisé de la commune**

Considérant l'attractivité communale et une certaine pression foncière, l'objectif communal est de permettre une croissance de la population visant à maintenir les équipements communaux tout en cadrant et maîtrisant l'évolution dans le temps afin que la commune conserve son cadre de vie.

Ainsi, un développement de 10% de la population est retenu comme scénario de développement sur lequel s'appuie la déclinaison du PLU et des pièces règlementaires.

#### **1.1.1.2 Orientation n°2 : Encourager la densification des zones urbaines**

Les projets d'ensemble des dernières décennies ont principalement pris la forme du pavillonnaire. Aujourd'hui, afin d'optimiser les espaces, le projet fixe comme priorité la poursuite de la densification des zones urbaines par l'utilisation des dents creuses et la requalification des anciennes constructions offrant un potentiel intéressant.

Afin de respecter le cadre de vie, cette densification se veut maîtrisée et cohérente avec le tissu urbain de la commune.

#### **1.1.1.3 Orientation n°3 : Intégrer la structure rurale du territoire**

Si la commune est administrativement rattachée à l'agglomération parisienne par le SDRIF, il est important de prendre en compte son caractère rural. C'est pourquoi il est clairement exprimé le souhait de maîtriser les divisions parcellaires, les nouvelles formes architecturales... et de préserver le petit patrimoine, la forme urbaine par un encadrement des hauteurs.

#### **1.1.1.4 Orientation n°4 : Ouvrir un secteur à l'urbanisation**

Si la priorité est donnée à l'urbanisation des dents creuses et à la requalification des anciennes constructions, compte-tenu de la rétention foncière, de la localisation des parcelles, la commune a souhaité permettre le développement d'un nouveau secteur, en continuité du bourg de Jouy.

Afin de mener une stratégie de consommation foncière raisonnée, seule une partie minime des terrains classés par le précédent PLU est maintenue pour répondre strictement aux besoins induits par la stratégie démographique évoqué ci-dessus.

#### **1.1.1.5 Orientation n°5 : Assurer un équilibre entre habitat pavillonnaire, intermédiaire et collectif**

En complément du volet quantitatif, le projet intègre la volonté d'équilibre dans l'offre de logements afin de répondre aux besoins des différentes étapes du parcours résidentiel.

Toutefois, le nombre important de logements collectifs en cours de construction au moment de la révision du PLU a conduit à orienter les nouvelles constructions plutôt vers du pavillonnaire, maison mitoyenne, maison de ville.

### **1.1.1.6 Orientation n°6 : Intégrer la présence d'une ferme en cœur de bourg**

Le caractère rural de la commune se traduit notamment par la présence d'une ferme que le PLU prend en compte, aussi bien les bâtiments et le siège d'exploitation que les espaces cultivés situés en périphérie des zones urbaines.

## **1.1.2 Orientations générales concernant les transports et les déplacements**

### **1.1.2.1 Orientation n°1 : Créer des voiries nécessaires à la desserte des nouvelles zones à urbaniser**

La commune inscrit comme principe principale la création des voies et réseaux nécessaires afin que les nouveaux secteurs d'urbanisation s'inscrivent parfaitement dans la zone urbaine.

### **1.1.2.2 Orientation n°2 : Favoriser le bouclage des voiries**

Sachant que les derniers aménagements ont fait apparaître des impasses, il est important que les nouveaux aménagements permettent un bouclage entre les rues favorisant une bonne communication entre les quartiers.

### **1.1.2.3 Orientation n°3 : Préserver les itinéraires doux traversant le territoire**

Le territoire s'inscrit dans un territoire où la nature, le paysage sont le support d'activités, notamment les promenades. Le maintien de la connexion avec les territoires voisins est donc primordial.

### **1.1.2.4 Orientation n°4 : Prendre en compte la problématique de stationnement dans le contexte de densification**

Si la densification permet d'optimiser le foncier, elle peut ponctuellement poser des problèmes, notamment dans la gestion du stationnement et son impact sur l'espace public. La réflexion communale a donc fait émerger cette thématique comme objectif majeur du PLU, traduit principalement dans le règlement et les OAP.

### **1.1.2.5 Orientation n°5 : Sécuriser les déplacements vers la gare RER**

L'attractivité de la commune repose également sur la proximité avec la gare de Breuillet. La sécurité du cheminement permettant de relier cette gare est donc un enjeu majeur.

### **1.1.2.6 Orientation n°6 : Sécuriser les carrefours et les entrées de ville**

Afin d'accompagner le développement de la commune, la sécurisation des carrefours, notamment en entrée de ville Est est un objectif important conduit par la commune.

## **1.1.3 Orientations générales concernant les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques**

Ce chapitre du PADD concerne des thématiques dont la compétence est exercée à des niveaux supra-communaux. En conséquence, la commune fixe des objectifs généraux mais essentiel à un alignement du territoire cohérent et responsable.

### **1.1.3.1 Orientation n°1 : Assurer une desserte numérique optimale**

Dans les facteurs favorisant l'implantation des nouveaux habitants ou de nouvelles entreprises, une desserte numérique efficace est un préalable.

### **1.1.3.2 Orientation n°2 : Intégrer le développement des besoins en eau potable**

Le projet est défini avec comme préalable la prise en compte des équipements publics existants, il est donc normal d'imposer l'anticipation de besoins nouveaux.

### **1.1.3.3 Orientation n°3 : Intégrer la gestion des eaux usées et des eaux pluviales**

Comme pour l'alimentation en eau potable, la commune souhaite être vigilante sur l'impact de tout nouvel aménagement sur les réseaux.

## **1.1.4 Orientations générales concernant le développement économique, commercial et les loisirs**

### **1.1.4.1 Orientation n°1 : Permettre l'implantation et le développement d'activités économiques**

Si la commune n'est pas identifiée, à l'échelle du territoire, comme pôle de développement économique ou commercial, la mixité urbaine reste un objectif en permettant l'implantation de commerces, services de proximité, artisans... compatibles avec le caractère résidentiel du bourg.

### **1.1.4.2 Orientation n°2 : Soutenir l'activité agricole dans la commune**

Au-delà du corps de ferme existant dans le bourg, l'activité agricole est prise en compte d'une manière générale en actant le principe de préservation des sièges d'exploitations, des chemins ruraux et des surfaces productives

### **1.1.4.3 Orientation n°3 : Conserver et développer les espaces de loisirs**

Afin de répondre aux différents besoins de la population, la commune souhaite porter un projet ambitieux de requalification du cœur de bourg mais aussi maintenir l'espace vert de loisirs autour du bassin de rétention des eaux pluviales.

Il est également important d'intégrer les activités existantes de tourisme et loisirs que l'on retrouve en plusieurs points du territoire, plus généralement contribuer au développement de l'éco-tourisme véritable potentiel pour le territoire.

### **1.1.5 Orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**

#### **1.1.5.1 Orientation n°1 : Préserver les paysages remarquables du territoire**

Afin de valoriser les éléments partagés par tous comme contribuant au cadre de vie, la commune inscrit comme principe le maintien des éléments paysagers, la maîtrise du volume des nouvelles constructions pour en limiter l'impact, la gestion des franges urbaines notamment des nouvelles zones d'urbanisations et enfin la préservation de la vallée recensée à travers plusieurs inventaires supra-communaux comme élément remarquable.

#### **1.1.5.2 Orientation n°2 : Conserver le patrimoine bâti et naturel de la commune**

Dans la même optique, le PLU intègre la protection du patrimoine bâti et naturel en définissant les règles pour prendre en compte les formes urbaines historiques notamment.

#### **1.1.5.3 Orientation n°3 : Réduire les risques de ruissellement des eaux pluviales**

Afin de prendre en compte la topographie ainsi que le phénomène de densification, la commune souhaite réduire les risques de ruissellement en préservant un maximum d'espace perméable.

#### **1.1.5.4 Orientation n°4 : Intégrer le risque inondation et remontées de nappe**

Les secteurs soumis au risque d'inondation et remontées de nappe sont pris en compte afin d'y limiter les possibilités d'y implanter de nouvelles constructions.

#### **1.1.5.5 Orientation n°5 : Intégrer des règles de constructions dans les zones d'aléas des argiles**

Dans le même registre, la commune souhaite intégrer les règles de constructions spécifiques aux zones concernées par les argiles.

#### **1.1.5.6 Orientation n°6 : Valoriser la Trame Verte et Bleue**

Inscrit dans un environnement général, le territoire est le support de réserves de biodiversité, y compris en zone urbaine, et de corridors permettant la communication entre ces espaces, le PLU inscrit donc comme objectif la valorisation de la Trame Verte et Bleue.

## 1.1.6 Objectifs chiffrés fixés en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

### 1.1.6.1 Les objectifs généraux d'urbanisation

La commune dispose d'une situation géographique attractive, l'accessibilité vers les pôles d'emplois de la région parisienne est facilitée par un bon maillage routier et la gare ferroviaire. La commune s'avère être un pôle d'accueil résidentiel privilégié pour la population locale à la recherche d'un cadre de vie positif (patrimoine, espaces naturels et paysagers...). De par cette situation, la commune a vu se développer un habitat pavillonnaire correspondant aux attentes des nouveaux arrivants.

Devant ces différents constats, la commune a choisi de réfléchir au devenir du territoire et de fixer des objectifs dans le cadre d'un document de planification. La commune a pour ambition de :

- **Renouveler et accroître sa population** car celle-ci connaît un phénomène de vieillissement. Ce renouveau démographique lui permettra de redynamiser la vie locale et de pérenniser le fonctionnement des équipements et services du territoire.
- **Diversifier l'offre de logements** pour répondre à l'ensemble des besoins des habitants qui évoluent en fonction des différents stades du parcours résidentiel.
- **Avoir une stratégie globale de développement.** La politique d'habitat ne peut uniquement suffire pour attirer des habitants. Celle-ci doit être accompagnée d'une politique plus globale visant à dynamiser la vie locale et à satisfaire les besoins en équipements des habitants.

### 1.1.6.2 Définir le besoin en logements à créer...

En s'appuyant sur l'évolution observée ces dernières années sur le territoire, la commune souhaite mettre en place les outils nécessaires à l'accueil d'une hausse de population moyenne annuelle d'environ 1%/an à une échelle de 12 ans (horizon 2030 du SDRIF).

La commune structure ainsi son projet sur la base d'un scénario de croissance, visant à accueillir environ 120 habitants supplémentaires. Cela permettra entre autres d'accueillir une population nouvelle dans un cadre respectueux de l'environnement.

C'est donc sur une hypothèse d'environ 100 nouveaux logements que se bâtit le projet des élus. Ce besoin en nouveaux logements, calcul, théorique et mathématique, a été identifié grâce :

- À l'état des lieux en matière de logements (résidences principales occupées),
- À l'analyse des évolutions sociétales (prise en compte des phénomènes de desserrement de la population, de rajeunissement et de vieillissement de la population) – hypothèse prise de 2,45 personnes par ménages au vu des données constatées lors des recensements ultérieurs à l'échelle de la commune
  - Le tableau ci-après permet de définir l'ambition démographique communale. Il prend en compte le desserrement des ménages qui est en cours sur la commune. Ainsi, la taille moyenne des ménages a évolué et diminué en passant de 2,89 personnes à 2,64 personnes entre 1999 et 2011. Ce phénomène restant visible depuis plus d'une décennie, nous admettons l'hypothèse d'une taille moyenne des ménages de 2,45 d'ici une douzaine d'années en raison du vieillissement de la population. Ce phénomène entraîne un besoin de construction ne serait-ce que pour maintenir la population actuelle au même niveau d'ici dix ans. Ce chiffre s'élève à 37 logements neufs.
- A la prise en compte du parc de renouvellement sur lui-même. L'analyse de la situation actuelle du parc de logements et les tendances constatées sur la commune permettent d'estimer que l'évolution du parc de logements permettra de créer quelques nouvelles résidences principales. En effet, la commune est confrontée à une forte pression foncière induisant une très faible vacance sur le territoire (taux de vacance inférieur à 5% - donnée nationale de vacance permettant une fluidité sereine du parc de logement) qu'il faut compenser.

- Le nombre de résidences vacantes pouvant être transformées en résidences principales est estimé à 13 unités.

Cette évolution du parc de logement sur lui-même permet donc d'identifier un besoin en logement, après prise en compte du point mort, à 100 logements pour une croissance de la population de 1% par an dans les prochaines années.

### Tableau de calcul de l'objectif démographique

|   | Recensements population   |                   |       | Evolution de la population selon<br>4 scénarii |                         |             |             |             |
|---|---|-------------------|-------|--|-------------------------|-------------|-------------|-------------|
|   | 1999  | 2006              | 2011  | Population stable                              | Hausse de la population |             |             |             |
|   |   |                   |       | 0%   | 1%                      | 5%          | 10%         |             |
| <b>LA PRISE EN COMPTE DU DESSERTEMENT DES MENAGES</b>               |   |                   |       |  |                         |             |             |             |
| <b>A</b>  | Nombre d'habitants  | 1 259             | 1 235 | 1 224  | <b>1224</b>             | <b>1236</b> | <b>1285</b> | <b>1346</b> |
| <b>B</b>  | Résidences principales occupées   | 436               | 451   | 463  |                         |             |             |             |
| <b>C</b>  | Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune  | 2,89              | 2,74  | 2,64   |                         | 2,45        |             |             |
| <b>D</b>  | Nombre moyen d'occupants par logement sur le territoire du intercommunalité   | 2,73              | 2,60  | 2,52   |                         |             |             |             |
| <b>E</b>  | <b>Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser du nombre d'habitants = (A / C) - B</b>  |                   |       |  | <b>37</b>               |             |             |             |
| <b>LA COMPENSATION D'UN NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS TROP FAIBLE</b> |   |                   |       |  |                         |             |             |             |
| <b>F</b>  | Nombre de logements vacants   | 10                | 19    | 15   |                         |             |             |             |
| <b>G</b>  | Part des logements vacants en %   | 2,24%             | 4,04% | 3,14%  |                         |             |             |             |
| <b>H</b>  | Nombre de résidences principales occupées en 2030   | = A / C           |       |  | 500                     | 505         | 525         | 550         |
| <b>I</b>  | Part des logements vacants en 2030  | 5% = 5% x (F + H) |       |  | 26                      | 26          | 27          | 28          |
| <b>J</b>  | <b>Nombre de logements vacants à ajouter dans l'objectif de production en logements pour compenser la trop faible représentation des logements vacants par rapport à l'équilibre offre / demande ("norme" = 5%)</b> |                   |       |  | <b>11</b>               | <b>11</b>   | <b>12</b>   | <b>13</b>   |
| <b>K</b>  | <b>LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIE A L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE = (A / C) - B + J</b>  |                   |       |  | <b>47</b>               | <b>53</b>   | <b>74</b>   | <b>100</b>  |

### 1.1.6.3 Définir l'implantation du parc de logements selon le principe de moindre impact

La commune a pour volonté que l'accueil de nouveaux habitants s'effectue en cohérence avec l'urbanisation existante et que l'impact sur le territoire soit le plus modéré possible. Les élus se fixent pour principe d'urbaniser en priorité les secteurs de renouvellement urbain pour éviter ainsi la définition d'une zone constructible d'importance sur des terres agricoles ou naturelles et éloignées du tissu bâti existant, des équipements et services de transport.

#### Analyse des potentialités de renouvellement urbain

Pour répondre à ce besoin, l'étude des possibilités au sein de l'enveloppe urbaine, ou dite partie actuellement urbanisée, est nécessaire. Ces secteurs doivent toutefois répondre à de multiples enjeux : proximité et accessibilité des équipements, situation des réseaux, conditions de desserte et de sécurité routière, moindre impact sur l'occupation du sol actuelle, prise en compte des risques...

Afin de déterminer le besoin en nouveaux logements et leur traduction en matière d'ouverture à l'urbanisation, les élus souhaitent analyser l'ensemble des potentialités de renouvellement existantes sur le territoire.

#### Méthodologie employée :

La commune a souhaité que son PLU puisse être élaboré en co-construction avec la population, notamment au travers d'une association poussée en phase diagnostic et PADD. Aussi le sujet du diagnostic foncier (analyse des potentialités de renouvellement urbain, travail sur les densités), a-t-il fait l'objet d'échanges avec les habitants au travers d'ateliers de concertation et de forums.

- Lors de l'atelier du 14 octobre 2015, les thèmes de la consommation foncière, de l'étalement urbain et de leurs impacts sur l'activité agricole ont été présentés. Les habitants ont pu ensuite travailler sur les notions de « Partie Actuellement Urbanisée », de « dents creuses » en travaillant directement sur le plan cadastral de la commune.
- L'atelier du 04 novembre 2015 a quant à lui permis d'aborder le sujet sensible de la densification visant à exploiter au mieux les zones actuellement urbanisées pour éviter au maximum les extensions sur les zones agricoles ou naturelles. Les habitants ont été invités à identifier les atouts et contraintes en termes de cadre de vie et de définir les conditions nécessaires à une densification cohérente au regard du cadre de vie.

#### Principales conclusions des ateliers :

Les élus et la population se sont penchés sur les typologies d'espaces suivants, pouvant participer à la création de logements au sein des parties actuellement urbanisées :

- Les logements générés par les projets en cours. Des projets engagés (CUB, terrains à vendre, PC...) participent à répondre au besoin de la commune pour les années à venir. Ces données doivent être prises en compte car elles peuvent ne pas être négligeables. Actuellement, **la commune compte plusieurs opérations engagées pour un total de 20 logements.**
- Les possibilités de renouvellement de l'urbanisation ont été identifiées :
  - Les dents creuses : espaces non bâtis disponibles dans les Parties Actuellement Urbanisées sans enjeu agricole, naturel ou hydraulique).
  - Les divisions parcellaires : unités foncières déjà bâties dans les enveloppes urbaines susceptibles d'être découpées en vue d'un nouveau lot à construire. Des potentialités de développement dans le tissu urbain (estimé au cas par cas (configuration, accès, densité environnante...)) existent. **Les espaces de renouvellement de l'urbanisation représentent ainsi 40 équivalents logements** (voir cartographies de synthèse ci-après).

A noter qu'il a également été étudié :

- Les emprises mutables (emprises faisant déjà l'objet d'urbanisation ou d'occupation mais se trouvant aujourd'hui sous-occupées et qui pourraient à terme être transformées en logements sous conditions de transformation/réhabilitation). Le bourg de Jouy comporte notamment une de ces emprises. Toutefois, en l'absence de réflexion d'ensemble possible et de maturation du projet, au vu du caractère stratégique de l'emprise (située en cœur de bourg), cette dernière n'a pas été retenue pour être traitée et incorporée dans le présent PLU.
- Le changement de destination. Certains corps de ferme peuvent présenter des configurations complexes pour le maintien de l'agriculture (inadaptabilité des bâtiments à l'activité agricole moderne). Ce type de configuration n'a pas été identifiées sur le territoire.

Ainsi, à l'issue du diagnostic foncier mené, **l'implantation du parc de logement pour répondre aux besoins démographiques identifiés peut prendre place à hauteur de 80 équivalents logements au sein des parties actuellement urbanisées.** Ces possibilités sont insuffisantes pour répondre en totalité aux besoins en logements (pour rappel évolution de 1% nécessitant à l'horizon des 12 prochaines années la réalisation de 100 logements), mais permettent de diminuer l'impact sur la consommation foncière de l'urbanisation. **Ainsi, le besoin de création de logements sur les espaces périphériques sur la commune n'est que de 20 équivalents logements.**

Commune de BREUX-JOUY

Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic foncier 1/2

Capacités de densification et de mutation de l'espace bâti

Secteur actuellement constructible à densifier

- 1 4 logements
- 2 1 logements
- 3 4 logements
- 4 13 logements en cours
- 5 23 logements en cours
- 6 1 logement
- 7 3 logements
- 8 1 logement
- 9 6 logements
- 10 3 logements
- 11 6 logements
- 12 8 logements




Commune de BREUX-JOUY

Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic foncier 2/2

**Capacités de densification et de mutation de l'espace bâti**

 Secteur actuellement constructible à densifier

① 4 logements

② 2 logements et création d'un parking



### Définition du secteur d'extension de l'urbanisation

**Une zone d'extension de l'urbanisation est donc nécessaire.** Cette zone d'extension, en tenant compte des densités environnantes et des prescriptions liées aux documents supra-communaux nécessitent la définition d'une surface dédiée **de 1,1 hectares (prise en compte d'une densité de 20 logements à l'hectare et d'une surface supplémentaire de 15% à prévoir pour les espaces publics).**

### Tableau de calcul de l'objectif démographique

|  | Recensements population   |                    |       | Evolution de la population selon 4 Scenari |                         |      |      |      |     |    |
|--|---|--------------------|-------|--|-------------------------|------|------|------|-----|----|
|  | 1999  | 2006               | 2011  | Population stable                          | Hausse de la population |      |      |      |     |    |
|  |   |                    |       | 0%   | 1%                      | 5%   | 10%  |      |     |    |
| <b>LA PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES</b>  |   |                    |       |  |                         |      |      |      |     |    |
| A  | Nombre d'habitants  | 1 259              | 1 235 | 1 224                                      | 1224                    | 1236 | 1285 | 1346 |     |    |
| B  | Résidences principales occupées   | 436                | 451   | 463  |                         |      |      |      |     |    |
| C  | Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune  | 2,89               | 2,74  | 2,64                                       | 2,45                    |      |      |      |     |    |
| D  | Nombre moyen d'occupants par logement sur le territoire de l'intercommunalité   | 2,73               | 2,60  | 2,52                                       |                         |      |      |      |     |    |
| E  | <b>Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser du nombre d'habitants = (A / C) - B</b>  |                    |       |  | 37                      |      |      |      |     |    |
| <b>LA COMPENSATION D'UN NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS TROP FAIBLE</b>  |   |                    |       |  |                         |      |      |      |     |    |
| F  | Nombre de logements vacants   | 10                 | 19    | 15   |                         |      |      |      |     |    |
| G  | Part des logements vacants en %   | 2,24%              | 4,04% | 3,14%                                      |                         |      |      |      |     |    |
| H  | Nombre de résidences principales occupées en 2030   | = A / C            |       |  | 500                     | 505  | 525  | 550  |     |    |
| I  | Part des logements vacants en 2030  | 5% = 5% x (F + H)  |       |  | 26                      | 26   | 27   | 28   |     |    |
| J  | <b>Nombre de logements vacants à ajouter dans l'objectif de production en logements pour compenser la trop faible représentation des logements vacants par rapport à l'équilibre offre / demande ("norme"=5%)</b> |                    |       |  | 11                      | 11   | 12   | 13   |     |    |
| K  | <b>LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIE A L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE = (A / C) - B + J</b>  |                    |       |  | 47                      | 53   | 74   | 100  |     |    |
| L  | Logements potentiels dans la partie actuellement urbanisée (= logements considérés dans les dites "dents creuses")  |                    |       |  | 40                      |      |      |      |     |    |
| M  | Nombre de logements accordés participant à atteindre l'objectif (base de référence au 01/01/2016)   |                    |       |  | 40                      |      |      |      |     |    |
| N  | <b>LE BESOIN EN LOGEMENTS POUR DES OPERATIONS D'ENSEMBLE HORS PAU = K - L - M</b>   |                    |       |  | 0                       | 0    | 0    | 20   |     |    |
| <b>L'impact foncier des objectifs d'urbanisation (prise en compte de l'emprise au sol des opérations d'urbanisation)</b> |   |                    |       | Population stable                          | Hausse de la population |      |      |      |     |    |
|  |   |                    |       | 0%   | 1%                      | 5%   | 10%  |      |     |    |
| N  | <b>LE BESOIN EN LOGEMENTS POUR DES OPERATIONS D'ENSEMBLE HORS PAU = K - L - M</b>   |                    |       |  | 0                       | 0    | 0    | 20   |     |    |
| Lots libres :  |   | 600 m <sup>2</sup> | 60%   | 0  | 60%                     | 0    | 60%  | 0    | 50% | 10 |
| Lots individuels mitoyens :  |   | 300 m <sup>2</sup> | 40%   | 0  | 40%                     | 0    | 40%  | 0    | 50% | 10 |
| Logements collectifs (R+2)   |   | 150 m <sup>2</sup> | 0%    | 0  | 0%                      | 0    | 0%   | 0    | 0%  | 0  |
| Logements collectifs (R+3)   |   | 100 m <sup>2</sup> | 0%    | 0  | 0%                      | 0    | 0%   | 0    | 0%  | 0  |
| O  | Emprise foncière des logements (en ha)  |                    |       |  | 0,00                    | 0,00 | 0,00 | 0,89 |     |    |
| P  | Emprise foncière des logements + espaces publics et voiries (en ha)   | + 15%              |       |  | 0,00                    | 0,00 | 0,00 | 1,02 |     |    |
| Densité de logements / ha (sans prise en compte de la voirie et des espaces publics) = N / O                             |   |                    |       | 0  |                         |      |      | 0    | 0   | 22 |
| Densité de logements / ha (incluant la voirie et les espaces publics) = N / P  |   |                    |       | 0  |                         |      |      | 0    | 0   | 19 |

Ce choix de cette ouverture à l'urbanisation doit être effectué en fonction de l'étude des contraintes. Effectivement, le secteur d'urbanisation doit répondre à de multiples enjeux : cohérence avec la morphologie des zones urbanisées, proximité et accessibilité des équipements, situation des réseaux, conditions de desserte et de sécurité routière, moindre impact sur l'occupation des sols et l'activité agricole, intégration paysagère, prise en compte des continuités écologiques, contexte paysager et patrimonial, réseaux, risques, servitudes ... mais doit également tenir compte du SDRIF et de ses prescriptions sur les possibilités d'urbanisation (continuité urbaine, proximité des gares...).

A ce titre le SDRIF prévoit l'urbanisation de la commune dans un périmètre de 2 km autour de la gare de Breuillet, soit dans les hameaux de « Pont aux Gains » et « le Petit Bretigny ».

**Le secteur de la Soupaine a été identifié comme secteur de moindre impact.** Bien que le SDRIF privilégie l'urbanisation au plus près des secteurs desservis par les gares, la traduction de ce principe sur la commune aurait engendré une incohérence globale vis-à-vis des enjeux environnementaux présents sur le territoire. En effet, au regard de la présence de zone inondable et humide dans la vallée de l'Orge, de la présence des espaces agricoles et naturels de qualité sur les pourtours du territoire, de la présence de plusieurs hameaux moins équipés que le bourg regroupant la majorité des services et équipements, il a été effectivement fait le choix d'urbaniser cette emprise. Ce choix répond au souhait d'urbaniser en continuité des espaces bâtis du bourg et ainsi de conforter une urbanisation au plus près des équipements existants dans un secteur de moindre impact environnemental.

Il répond également à une volonté de mettre en œuvre via cette opération une réflexion globale sur l'amélioration des conditions de sécurité routière de ce secteur du bourg (voie étroite, secteur enclavé).

Enfin des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur cette emprise et visent à inscrire durablement l'intégration paysagère et urbaine de cette opération dans le tissu urbanisé. Ainsi des prescriptions permettant d'organiser la circulation dans l'opération, favorisant l'implantation des constructions vis à vis de la topographie et de l'orientation du terrain sont ainsi définies.

Il est à noter qu'une réduction de la zone ne permettrait pas de répondre aux objectifs d'évolution de la population et de la mixité des typologies de logement en cohérence avec le tissu urbain existant et la morphologie rurale du village. La volonté de recréer un maillage cohérent ne serait par ailleurs plus permise.

Ces différentes problématiques et enjeux ainsi que la nécessité d'une urbanisation cohérente ont conduit à diriger l'urbanisation future sur le secteur de la Soupaine.

#### 1.1.6.4 Synthèse des objectifs chiffrés : objectifs chiffrés de nombre de logements

L'objectif d'urbanisation tient compte des besoins démographiques identifiés et du faible taux de vacance.

**Nombre d'habitants projeté à horizon 2030 : 1350 habitants** soit un gain d'environ 120 habitants par rapport à la population de 2015.

##### 1- Besoin brut en logements : 100 logements

\* Prenant en compte :

- Un taux de vacance à 5% ;
- Un desserrement de la population à 2,45 habitants/logements.

##### 2- Besoin net en logements: 20 logements

\* Prenant en compte :

- La construction en cours de 40 logements ;

- La construction de 40 logements en dents creuses.

### 1.1.6.5 Les objectifs de maîtrise de la consommation foncière

Emprise foncière maximale des logements : 1,1 hectare

\* Prenant en compte :

- Une densité de 20 logements à l'hectare soit 0.9 hectare ;
- Une surface supplémentaire de 15% à prévoir pour les espaces publics dont les voiries, espaces verts, stationnement...) soit 2 000 m<sup>2</sup>.

Aussi, l'objectif chiffré en matière d'urbanisation est de ne pas dépasser une **surface totale de 1,1 hectares de zones d'extension à vocation résidentielle** sur la zone d'extension identifiée

## 1.2 PRESENTATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

Étant donné que le projet de territoire ne peut se traduire de manière uniforme sur l'ensemble du territoire communal de Breux-Jouy, l'urbanisme réglementaire s'appuie sur la technique du zonage qui permet de différencier ou d'adapter les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques des espaces pris en compte et des évolutions souhaitées pour ces espaces.

Le territoire couvert par le PLU est donc divisé en zones et secteurs. A chaque zone correspond un règlement. Les secteurs permettent de moduler ce règlement pour en cas de spécificités bien précises.

Il est à noter que le zonage est autonome par rapport aux limites de propriété existantes. Le zonage n'a pas nécessairement à être calqué sur le parcellaire.

### 1.2.1 Les zones urbaines

*« 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.

### 1.2.2 Les zones d'urbanisation future

*« 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 minime 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.

### 1.2.3 Les zones agricoles

*« 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 jusqu'à la limite de Breuillet. Il est à noter que le PLU a utilisé un secteur agricole protégé, Ap, pour reconnaître les espaces agricoles présents au sein des contours du site classé.

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.

### 1.2.4 Les zones naturelles et forestières

*« 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 naturelles ;*
- *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.

### 1.3 L'ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LES DOCUMENTS

| Ancien PLU                     |               | PLU                            |               | Evolution      |
|--------------------------------|---------------|--------------------------------|---------------|----------------|
| Zones                          | Surface (ha)  | Zones                          | Surface (ha)  |                |
| Zone UG                        | 10.63         | Zone UA                        | 4.62          |                |
| Zone UH                        | 35.19         | Zone UB                        | 37.24         |                |
| Zone UL                        | 2.41          | <i>Secteur UBA</i>             | 0.73          |                |
| Zone UR                        | 2.94          | <i>Secteur UBB</i>             | 0.86          |                |
|                                |               | Zone UC                        | 5.76          |                |
| <b>Sous total zones U</b>      | <b>51.17</b>  | <b>Sous total zones U</b>      | <b>49.21</b>  | <b>-1.96</b>   |
| Zone AU                        | 2.06          |                                |               |                |
| Zone AU-UHa                    | 5.97          |                                |               |                |
| Zone AU-UL                     | 3.04          | Zone 1 AU                      | 1.34          |                |
| Zone AU-UJ                     | 2.01          |                                |               |                |
| <b>Sous total zones NA</b>     | <b>13.08</b>  | <b>Sous total zones AU</b>     | <b>1,34</b>   | <b>- 11.74</b> |
| Zone A                         | 188.8         | Zone A                         | 135.01        |                |
| A*/A**                         | 0.55          | <i>Secteur Ap</i>              | 49.80         |                |
| Zone N                         | 205.02        |                                |               |                |
| N*                             | 4.46          | Zone N                         | 227.81        |                |
| N**                            | 0.69          | <i>Secteur Ne</i>              | 2.33          |                |
| N***                           | 4.23          | <i>Secteur Nt</i>              | 9.50          |                |
| <b>Sous total zones A et N</b> | <b>403.75</b> | <b>Sous total zones A et N</b> | <b>424.45</b> | <b>+ 20.70</b> |
| <b>Total</b>                   | <b>468</b>    | <b>Total</b>                   | <b>475</b>    | <b>/</b>       |

La surface des zones urbaines est stable, seule une légère diminution est observée concernant les zones de loisirs. Cette stabilité confirme une densification de l'enveloppe urbaine.

L'évolution la plus importante concerne les zones d'urbanisation future avec une réduction de près de 12 hectares. En effet, ce nouveau projet se traduit par la définition d'une zone d'extension d'une surface juste suffisante pour répondre au projet démographique.

En toute cohérence les zones agricoles et naturelles progressent d'un peu plus de 20 hectares en rappelant qu'une partie de la zone agricole initiale est transformée en zone N afin de prendre en compte les aléas inondation, les zones humides, les espaces présentant des enjeux paysagers...

## 1.4 ANALYSE DE LA CONSOMMATION FUTURE D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Le projet de PLU impacte les surfaces suivantes :

| Zone | Localisation        | Surface               | Occupation des sols actuelle | Impacts  |
|------|---------------------|-----------------------|------------------------------|--|
| UB   | Jouy – La Vaillerie | 6 300 m <sup>2</sup>  | 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 <sup>2</sup> | Culture                      | Minime au regard de la Surface Agricole Utile de l'exploitant  |

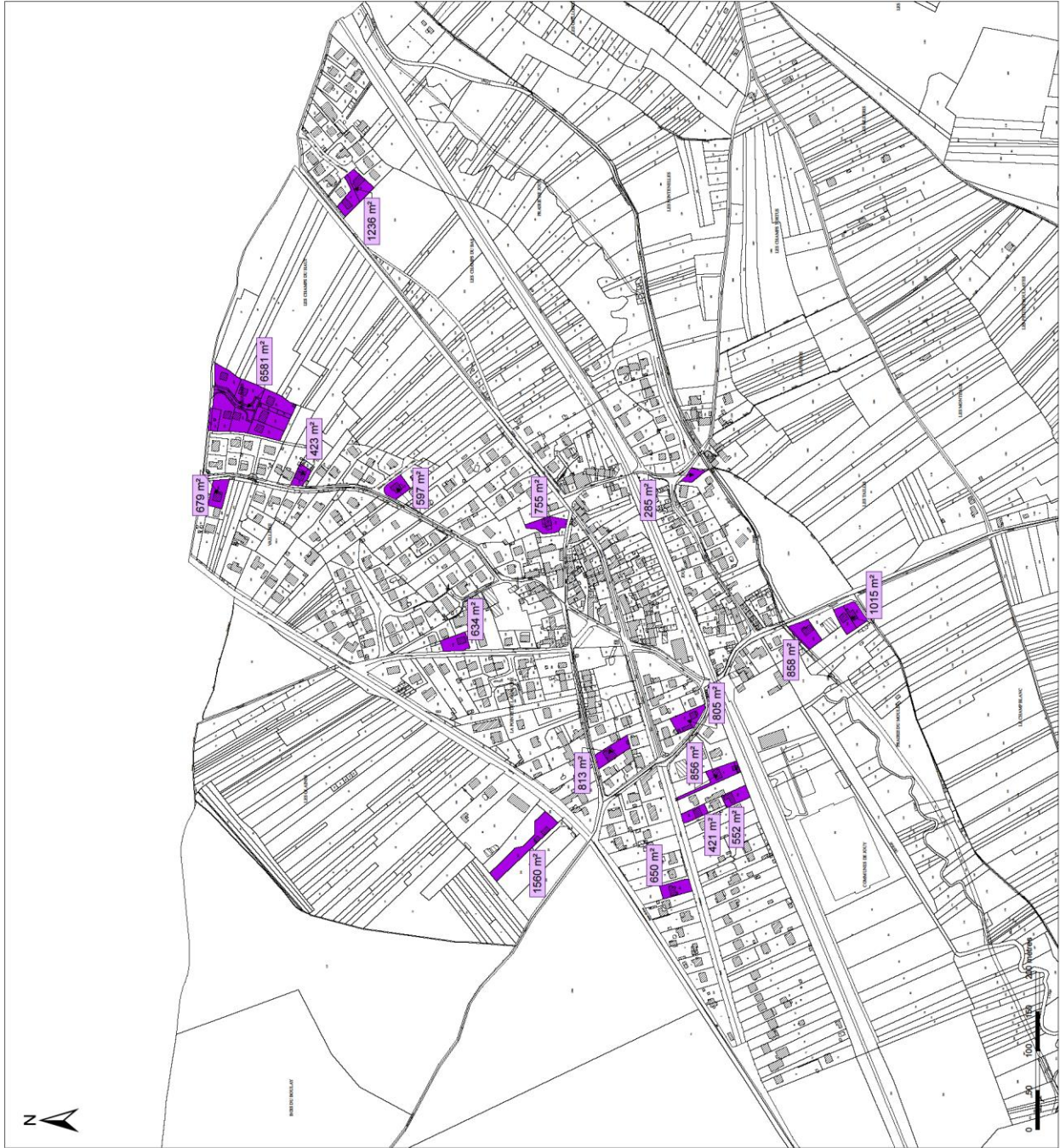
Le PLU favorise le secteur de « La Vaillerie » pour un projet de densification plutôt que de maintenir les EBC. Ce choix est issu de l'application de la législation existante visant à densifier les espaces déjà bâtis plutôt que les espaces périphériques. Ce secteur, bien que boisé aujourd'hui se trouve enclavé entre les espaces bâtis et la route de Saint-Chéron. Bien que constituant un espace de respiration au sein du bâti, il ne répond pas à un principe de corridor écologique fonctionnel, la RD constituant une rupture. Cette emprise n'a par ailleurs pas été identifiée comme un espace qualitatif pour les espèces floristiques et faunistiques qu'elle pourrait accueillir (absence de classement en ZNIEFF, Natura 2000...) et n'a pas fait l'objet d'acquisition par le département pour une éventuelle valorisation en ENS. Bien que représentant aujourd'hui un espace non bâti, il ne participe pas du point de vue écologique ou paysager à une trame particulière sur la commune.

Il est à noter que plusieurs riverains avaient souligné la dangerosité de ce secteur en lien avec son non entretien et l'engendrement de chutes d'arbres. De même, plusieurs riverains ont signalé à la commune la présence de nuisibles dans ces secteurs potentiellement néfastes pour les habitations voisines.

Le PLU favorise également la densification de l'Est de Jouy car le site concerné n'est pas de qualité (friche arborée) et il n'a pas été détectée de sensibilité écologique particulière (absence de protection réglementaire d'échelle nationale ou européenne). Il a en effet été fait le choix de densifier ce secteur afin d'éviter d'autres secteurs plus impactant en termes d'environnement et d'urbanisme (prise en compte des zones inondables, des zones humides, des réservoirs écologiques, des espaces agricoles, évitement du mitage et de l'éparpillement de l'urbanisation, rapprochement des futures zones habitées des zones équipées et desservies...).

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

Il est à noter que sur un objectif d'une centaine de logements à réaliser à l'horizon des 10 prochaines années, seul 20 prennent place en extension de l'urbanisation, eu égard aux possibilités de densification (une quarantaine de logements identifiés) et à la prise en compte des projets en cours participant à la réalisation de l'objectif (une quarantaine de logements identifiés également). L'objectif chiffré en matière d'urbanisation est de ne pas dépasser une surface totale de 1,1 hectares de zones d'extension à vocation résidentielle sur la zone d'extension identifiée, ce qui représente un certain effort de moindre artificialisation au vu de l'analyse du précédent document d'urbanisme (réduction de près de 12 hectares des surfaces précédemment allouées à l'urbanisation dans le PLU actuel).



Commune de  
**Breux-Jouy**  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
Consommation foncière 2005 - 2015  
12,000

Vu pour être annexé à la délibération du  
conseil municipal en date du 12/06/2015  
relatif aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme.  
Fait à Breux-Jouy,  
Le Maire,

auddicé  
urbanisme  
auddicé.com

ANNEXE N° 1  
APPRIUVÉ LE 12/06/2015

Service de l'Urbanisme  
Mairie de Breux-Jouy  
10 rue de la Vallée  
51100 Breux-Jouy  
Tél : 03 27 31 10 00  
Fax : 03 27 31 10 01  
www.breuxjouy.fr

**Légende**

Consommation foncière (18 720 m²)

## 2 JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT

---

### 2.1 Les objectifs du règlement

Les mesures réglementaires retenues pour établir le projet urbain de Breux-Jouy répondent à plusieurs objectifs définis en cohérence avec le PADD de la commune. Pour traduire ces objectifs, les prescriptions réglementaires du PLU de Breux-Jouy se présentent à la fois sous forme écrite et sous forme graphique.

### 2.2 Les prescriptions écrites

Les prescriptions écrites sont regroupées dans le document « Règlement » qui présente les prescriptions applicables dans chacune des zones.

Ce règlement prend une nouvelle forme et s'organise autour de 3 chapitres :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités ;
- Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Équipements et réseaux.

Au-delà de la simplification de forme, l'objectif conduit par la commune est d'assouplir les règles pour faciliter l'optimisation du foncier, dans ce contexte de densification, et l'intégration des nouveaux matériaux et techniques de constructions tout en assurant une cohérence globale en respect du cadre de vie.

Chaque zone présente une règle commune destinée à répondre à l'objectif de préservation et de valorisation du cadre de vie. Il est ainsi prévu que sur tout le territoire dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.

De la même manière, dans les parcelles concernées par l'aléa argiles, les constructions doivent être conçues en conséquence pour éviter d'être soumis au retrait ou gonflement du sous-sol.

Enfin, une étude zone humide sera réalisée obligatoirement au préalable de chaque aménagement de cet espace, afin que toutes opérations situées dans l'enveloppe d'alerte (classe 3) de la DRIEE

#### 2.2.1 Les dispositions applicables à la zone UA

Cette zone urbaine caractérisant le centre-bourg a pour destination première l'habitat, le commerce et les activités compatibles avec ce caractère résidentiel.

Dans ce cadre, sont clairement interdites les exploitations agricoles et forestières, le commerce de gros, le cinéma, les équipements sportifs, l'industrie et les centres de congrès et d'exposition.

Sont également interdits les affouillements et exhaussements des sols, les terrains de camping, les caravanes... qui ne sont pas compatibles avec un centre-bourg.

Les constructions concourant à la mixité urbaine sont quant à elles soumises à quelques conditions : une surface maximale de 150 m<sup>2</sup> pour les commerces, la notion de compatibilité avec le caractère résidentiel pour l'artisanat, les salles d'art, les équipements recevant du public, les entrepôts, les bureaux.

Afin de contribuer au respect de la forme urbaine observée en zone UA, quelques points majeurs intégrés au règlement sont à souligner :

- Une hauteur limitée à 11 mètres au faîtage (3 niveaux habitables) ;
- Implantation à l'alignement ;
- Alignement marqué par un mur de 1.8 à 2 mètres ;
- Implantation sur au moins une limite séparative

Dans le même esprit d'intégration cohérente des nouvelles constructions avec comme objectif permanent d'équilibre entre le respect du patrimoine et l'autorisation de techniques de constructions contemporaines, les règles relatives à l'implantation et au volume sont complétées concernant l'aspect des constructions :

- Obligation d'un aspect de type enduit à la chaux gratté ou enduit au plâtre traditionnel ou pierre apparente pour les façades, une dérogation étant permis en cas de construction particulièrement étudiée ;
  - Préserver les façades en pierre apparente, sauf en cas d'isolation particulière ;
  - Obligation de toitures en tuile ou ardoise ou alors de toitures-terrasses notamment végétalisées ;
  - Possibilité d'implanter des panneaux solaires mais sans occuper plus de  $\frac{3}{4}$  de la toiture ;
  - Intégrer les coffres des volets roulants ;
  - Imposer une harmonie des ouvertures par rapport à la composition générale de l'ilot ou de la rue ;
  - Limiter les clôtures à 2 formes, un mur ou un muret de 0.8 à 1.2 mètres surmonté d'une grille, le tout de 2 mètres maximum.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées par la réalisation d'aires de stationnement sur l'unité foncière propre à l'opération. Le constructeur devra justifier que le nombre d'emplacements prévus correspond aux besoins de la construction dans son ensemble.

Pour les constructions à vocation d'équipements publics et d'activités, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

Enfin, le chapitre relatif aux équipements et réseaux intègre les principes généraux imposant le raccordement au réseau d'eau potable, aux rejets dans le réseau d'assainissement, l'infiltration

des eaux pluviales à la parcelle ainsi que les règles minimales en terme de sécurité concernant les accès et le voiries.

### 2.2.2 Les dispositions applicables à la zone UB

Cette zone urbaine caractérisant les zones urbaines périphériques a pour destination première l'habitat, le commerce et les activités compatibles avec ce caractère résidentiel.

Dans ce cadre, sont clairement interdites les activités forestières, le commerce de gros, le cinéma, les équipements sportifs, l'industrie et les centres de congrès et d'exposition.

Sont également interdits les affouillements et exhaussements des sols, les terrains de camping, les caravanes... qui ne sont pas compatibles avec un centre-bourg.

À propos des exploitations agricoles, considérant l'existence d'un corps de ferme en activité, elles sont autorisées mais uniquement les aménagements des nouvelles constructions agricoles existantes dans le cadre d'une diversification ou mise aux normes des activités existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Des dispositions particulières sont prévues pour les secteurs :

- En secteur UBa, les logements sont interdits pour ne permettre que les équipements et aménagements publics et/ou d'intérêt général ;
- En secteur UBb, seules des extensions sont permises dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, afin de limiter le développement de ce secteur situé au Nord de la RD 16.

Les constructions concourant à la mixité urbaine sont quant à elles soumises à quelques conditions : une surface maximale de 150 m<sup>2</sup> pour les commerces, la notion de compatibilité avec le caractère résidentiel pour l'artisanat, les salles d'art, les équipements recevant du public, les entrepôts, les bureaux.

Afin de contribuer au respect de la forme urbaine observée en zone UB, en continuité de la zone UA, quelques points majeurs intégrés au règlement sont à souligner :

- Une hauteur limitée à 9 mètres au faîtage voire 11 mètres pour l'habitat collectif (3 niveaux habitables) ;
- Implantation en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement ;
- Implantation d'au moins 6 mètres par rapport à la limite séparative.

Dans le même esprit d'intégration cohérente des nouvelles constructions avec comme objectif permanent d'équilibre entre le respect du patrimoine et l'autorisation de techniques de constructions contemporaines, les règles relatives à l'implantation et au volume sont complétées concernant l'aspect des constructions :

- Obligation d'un aspect de type enduit à la chaux gratté ou enduit au plâtre traditionnel ou pierre apparente pour les façades, une dérogation étant permis en cas de construction particulièrement étudiée ;
- Obligation de toitures en tuile ou ardoise ou alors de toitures terrasses notamment végétalisées ;

- Possibilité d'implanter des panneaux solaires mais sans occuper plus de  $\frac{3}{4}$  de la toiture ;
- Intégrer les coffres des volets roulants ;
- Imposer une harmonie des ouvertures par rapport à la composition générale de l'ilot ou de la rue ;
- Limiter les clôtures à 2 formes, un mur ou un muret de 0.8 à 1.2 mètres surmonté d'une grille, le tout de 2 mètres maximum. Le grillage doublé d'une haie vive est permis dans cette zone aux caractéristiques pavillonnaires.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées par la réalisation d'aires de stationnement sur l'unité foncière propre à l'opération. Le constructeur devra justifier que le nombre d'emplacements prévus correspond aux besoins de la construction dans son ensemble.

Pour les constructions à vocation d'équipements publics et d'activités, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

Considérant, le caractère plus ouvert de la zone UB et l'évolution de la densification, il est imposé un coefficient de biotope de 0.4 afin d'assurer la préservation d'espaces verts, perméables pour favoriser le maintien de supports pour la biodiversité et contribuer à la Trame Verte et Bleue.

Enfin, le chapitre relatif aux équipements et réseaux intègre les principes généraux imposant le raccordement au réseau d'eau potable, aux rejets dans le réseau d'assainissement, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ainsi que les règles minimales en termes de sécurité concernant les accès et les voiries.

### **2.2.3 Les dispositions applicables à la zone UC**

Cette zone urbaine caractérisant le centre ancien de Breux a pour destination première l'habitat, le commerce et les activités compatibles avec ce caractère résidentiel.

Dans ce cadre, sont clairement interdites les exploitations agricoles et forestières, le commerce de gros, le cinéma, les équipements sportifs, l'industrie et les centres de congrès et d'exposition. Sont également interdits les affouillements et exhaussements des sols, les terrains de camping, les caravanes... qui ne sont pas compatibles avec un centre-bourg.

Les constructions concourant à la mixité urbaine sont quant à elles soumises à quelques conditions : une surface maximale de 150 m<sup>2</sup> pour les commerces, la notion de compatibilité avec le caractère résidentiel pour l'artisanat, les salles d'art, les équipements recevant du public, les entrepôts, les bureaux.

Afin de contribuer au respect de la forme urbaine observée en zone UC, en cohérence avec la zone UA du centre de Jouy, quelques points majeurs intégrés au règlement sont à souligner :

- Une hauteur limitée à 11 mètres au faîtage (3 niveaux habitables) ;
- Implantation à l'alignement ;
- Alignement marqué par un mur de 1.8 à 2 mètres ;

- Implantation sur au moins une limite séparative

Dans le même esprit d'intégration cohérente des nouvelles constructions avec comme objectif permanent d'équilibre entre le respect du patrimoine et l'autorisation de techniques de constructions contemporaines, les règles relatives à l'implantation et au volume sont complétées concernant l'aspect des constructions :

- Obligation d'un aspect de type enduit à la chaux gratté ou enduit au plâtre traditionnel ou pierre apparente pour les façades, une dérogation étant permis en cas de construction particulièrement étudiée ;
  - Préserver les façades en pierre apparente, sauf en cas d'isolation particulière ;
  - Obligation de toitures en tuile ou ardoise ou alors de toitures-terrasses notamment végétalisées ;
    - Possibilité d'implanter des panneaux solaires mais sans occuper plus de  $\frac{3}{4}$  de la toiture ;
    - Intégrer les coffres des volets roulants ;
    - Imposer une harmonie des ouvertures par rapport à la composition générale de l'ilot ou de la rue ;
    - Limiter les clôtures à 2 formes, un mur ou un muret de 0.8 à 1.2 mètres surmonté d'une grille, le tout de 2 mètres maximum.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou transformées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées par la réalisation d'aires de stationnement sur l'unité foncière propre à l'opération. Le constructeur devra justifier que le nombre d'emplacements prévus correspond aux besoins de la construction dans son ensemble.

Pour les constructions à vocation d'équipements publics et d'activités, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

Considérant, la surface importante de la plupart des propriétés de Breux, il est imposé un coefficient de biotope de 0.6 afin d'assurer la préservation d'espaces verts, perméables pour favoriser le maintien de supports pour la biodiversité et contribuer à la Trame Verte et Bleue.

Enfin, le chapitre relatif aux équipements et réseaux intègre les principes généraux imposant le raccordement au réseau d'eau potable, aux rejets dans le réseau d'assainissement, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ainsi que les règles minimales en termes de sécurité concernant les accès et les voiries.

#### **2.2.4 Les dispositions applicables à la zone 1 AU**

Cette zone d'urbanisation future a comme vocation principale l'accueil d'habitat, qui une fois urbanisée aura vocation à être intégrée à la zone UB.

Dans ce cadre, sont clairement interdites toutes les constructions à l'exception de la destination Habitation et quelques destinations complémentaires : restauration, activités de services,

hébergement hôtelier et touristique, les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf salle de spectacle et équipements collectifs). De la même manière, afin de permettre le développement de quelques activités complémentaires mais compatibles avec le caractère résidentiel de la zone : l'artisanat et le commerce de détail, de moins de 150 m<sup>2</sup>, les équipements recevant du public et les bureaux.

Considérant que la zone est à aménager intégralement, le règlement impose que tout projet doit se faire sous forme d'aménagement d'ensemble et s'inscrire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La simplification du règlement se traduit également par le fait qu'aucune autre disposition n'est contenu dans le règlement de la zone 1 AU et que ce sont les OAP qui contiennent les règles incontournables. Cette évolution s'inscrit dans l'objectif, évoqué précédemment, de permettre une certaine souplesse tout en assurant une bonne cohérence et une performance environnementale de ce nouveau quartier avec le reste des zones urbaines.

### **2.2.5 Les dispositions applicables à la zone A**

Cette zone agricole couvre une partie importante du territoire, principalement cultivée, destinée à accueillir les équipements nécessaires aux activités agricoles. Les exploitations agricoles et forestières sont donc naturellement autorisées, tout comme les logements mais à condition d'être nécessaires aux activités agricoles et d'être implantées sur le site d'exploitation pour éviter le mitage des constructions et préserver les espaces agricoles.

Afin de permettre la diversification des activités agricoles, le projet permet également d'implanter des constructions à destination d'artisanat, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, de bureau lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation.

À propos des constructions n'ayant pas de vocation agricole, afin de prendre en compte l'existant, sont admises les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50m<sup>2</sup> supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m<sup>2</sup>) réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU. Dans tous les cas, cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone

Afin de limiter l'impact des nouvelles constructions, la hauteur des habitations est limitée à 2 niveaux habitables (R+1 ou R+ combles) et celles des bâtiments d'exploitation à 10 mètres. Bien entendu, une dérogation est prévue en cas de justifications techniques.

Considérant la nature des activités et des matériels utilisés, il est imposé un recul de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Par ailleurs, pour éviter tout problème futur en cas d'évolution de la zone urbaine, il est prévu qu'aucun bâtiment agricole ne puisse s'implanter à moins de 200 mètres des zones UA, UB et 1AU.

En raison de la nature particulière des constructions agricoles, seules des règles générales sont reprises concernant l'aspect extérieur. Quelques précisions sont apportées concernant les habitations en cohérence avec les règles observées en zones urbaines.

Enfin, le chapitre relatif aux équipements et réseaux intègre les principes généraux imposant le raccordement au réseau d'eau potable, aux rejets dans le réseau d'assainissement, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ainsi que les règles minimales en termes de sécurité concernant les accès et les voiries.

### **2.2.6 Les dispositions applicables à la zone N**

Cette zone naturelle couvre les espaces boisés, naturels et de vallée du territoire et a pour objectif de les protéger et est à ce titre inconstructible, le régime est donc plutôt l'exception.

Tout d'abord, les nombreuses constructions disséminées au cœur du territoire, notamment route de Breux, sont prises en compte en leur permettant une extension dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire sans porter la surface de plancher plus de 110 m<sup>2</sup> réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU. Cette règle est très importante car elle prend en compte l'existant tout en actant l'arrêt du mitage du territoire.

Le règlement prévoit ensuite les occupations du sols permises dans les STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités), Ne et Nt.

En secteur Ne, destiné aux équipements publics, sont autorisés locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs.

En secteur Nt, afin de conforter les activités existantes, sont autorisés les hébergements et les hébergements hôtelier et touristique dans le cadre d'une valorisation touristique, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans le cadre d'une activité équestre ou d'hébergement touristique. Les installations des résidences mobiles ou démontables sont aussi autorisées sur ce secteur.

Par ailleurs, considérant la vallée et l'existence de zones humides, le règlement ouvre la possibilité de créer un plan d'eau ou un étang mais uniquement dans le cadre d'un aménagement à vocation écotouristique et que le projet ne porte pas atteinte à la la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que le porteur de projet soit en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.

Pour préserver le caractère naturel des lieux, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres, le coefficient de biotope est fixé à 0.6 minimum.

### **2.2.7 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

**Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme définissent le contenu des orientations d'aménagement et de programmation.**

Ainsi, les OAP permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

Les opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les OAP, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit. Aussi, elles ne fixent pas de localisation précise des différents éléments à prendre en compte dans l'aménagement des zones.

L'aménagement est réfléchi d'une manière globale mais permet de travailler par phase en distinguant notamment 3 secteurs :

- Secteur Est,
- La Soupane,
- Rue du Docteur Babin.

Les OAP répondent à des enjeux importants pour la commune.

Tout d'abord **en termes de desserte** en prévoyant une connexion, dont voies douces, entre les voies existantes, le désenclavement de l'impasse des Champs d'eu Haut et de la Soupane et la réalisation d'un aménagement d'entrée de ville sécurisé.

Plus particulièrement, pour le secteur de la Soupane, Les orientations d'aménagement ont été définies de façon globale pour permettre une réflexion étendue et cohérente sur les principes de circulation de ce secteur de Jouy. Ainsi l'objectif n'est pas d'enclaver ces emprises ou de penser leur accès uniquement depuis la RD16 mais au contraire de permettre un bouclage cohérent et plus global des nouvelles opérations qui verront le jour sur la commune en profitant de cette opération pour desservir d'autres secteurs jointifs qui actuellement sont peu ou mal desservis. Il est à noter que la réflexion a effectivement été portée sur un secteur de projet et des arrières de propriété.

Il s'agit ensuite d'assurer une **bonne insertion paysagère** des nouvelles constructions par la création d'espaces tampon en périphérie des futurs quartiers ainsi qu'en complément des voies et accès.

L'OAP prévoit un **principe de mixité des formes urbaines dans l'opération**. Ainsi, est-il prévu des logements individuels en accession et des logements de type groupés ou petit collectif. Cette mixité des typologies d'habiter peut permettre de favoriser le parcours résidentiel des ménages en proposant un choix dans les formes urbaines. Concernant le logement locatif, il est à noter que la commune a déjà produit des efforts en la matière dans son cœur de bourg et souhaite aujourd'hui favoriser un équilibre dans l'offre de logement proposée.

La commune a pour volonté de travailler à la diversification des parcours résidentiels des ménages, notamment en étayant la typologie de logement proposé sur le territoire (plus petits logements).

Les OAP intègre également **la densité** pour assurer le respect d'une moyenne de 22 logements/hectare en distinguant des phases à 15-20 ou 20-25 logements/hectares afin d'organiser l'espace de manière organisée tout en répondant aux besoins du parcours résidentiel des habitants.

Enfin, en l'absence de règlement écrit, les OAP intègrent **les règles architecturales de bases** ;

- Les constructions ne pourront pas dépasser 9 mètres au faîtage et ne seront pas composées de plus de deux niveaux habitables (R+1) ;
- Les constructions devront observer un recul de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, elles devront également être édifiées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;

- Les clôtures doivent présenter une hauteur inférieure à 1.80 mètre.
- L'aménagement de chaque unité foncière doit observer un coefficient de biotope d'au moins 0,4, dont les règles de calculs sont jointes en annexe du présent règlement.

### **2.2.8 Les emplacements réservés (ER)**

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public. Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé, que s'il est destiné à recevoir un des équipements d'intérêt public énumérés à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, à savoir la réalisation de voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- Entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
- N'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

S'il souhaite exercer son droit de délaissement, conformément à l'article L.152-2, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Si l'emplacement réservé n°1 est prévu pour un besoin éventuel liés aux équipements scolaires et le n°11 pour la requalification du centre-bourg, les autres emplacements réservés ne répondent qu'au seul besoin de sécurisation des circulations, notamment douces, par l'élargissement de trottoirs, la création de stationnement ou d'une aire de retournement.

### **2.2.9 Les Espaces Boisés Classés**

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.113-1 et L.113-2) stipulant notamment que :

- Tout changement d'affectation, ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,

- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :
  - s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
  - s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
  - si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Les EBC ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au Code de l'Urbanisme.

Les EBC ont donc été délimités au niveau des boisements existants à l'instar des EBC du document précédent.

Seul un espace au secteur La Vaillerie est déclassé pour permettre la densification de la zone urbaine. Pour autant l'impact est limité au regard de la faible qualité des boisements en place et de l'intégration dans les OAP de l'obligation d'assurer des plantations et par la mise en place d'un coefficient de biotope pour contribuer à la diversification de milieux et de la nature en ville.

#### **2.2.10 L'application de l'article L. 151-19**

La commune a souhaité identifier des éléments du patrimoine urbain afin d'imposer qu'en cas de projet une attention particulière y soit portée.

Une propriété située en face de la mairie a été identifiée comme stratégique au regard de la surface de plancher et surtout de la surface de l'unité foncière. Dans un contexte de pression foncière importante, la commune souhaite qu'une réflexion particulière soit menée en cas de changement de destination, de changement de propriétaire.

#### **2.2.11 L'application de l'article L. 151-23**

La commune a souhaité identifier des éléments du patrimoine paysager afin d'imposer qu'en cas de projet une attention particulière y soit portée.

Un parc situé au milieu a été identifiée comme un élément du patrimoine paysager remarquable ainsi que certain jardin. Dans un contexte de pression foncière importante, la commune souhaite qu'une réflexion particulière soit menée en cas de changement de propriétaire ou de densification de ces espaces.

#### **2.2.2 Les servitudes d'utilité publique**

Les servitudes d'utilité publique entraînent des mesures conservatoires et de protection, des interdictions ou des règles particulières d'utilisation et d'occupation. Elles ont un caractère d'ordre public.

Les servitudes sont annexées au PLU (liste et plan des servitudes délivrés par l'État dans le cadre du Porter à Connaissance).

**Quatrième partie : Les incidences de  
la mise en œuvre du PLU sur  
l'environnement et les mesures prises  
pour la préservation et sa mise en  
valeur**



## 1 LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

---

Les incidences des évolutions induites par le PLU sur le milieu seront limitées. En effet, l'évolution du PLU repose sur la volonté affirmée de :

- Déterminer un potentiel constructible raisonnable adapté au projet démographique ;
- Localiser les extensions urbaines dans la continuité du bâti existant dans une perspective de gestion de l'espace,
- Limiter et cadrer fortement l'urbanisation dans les hameaux et l'évolution du bâti isolé,
- Préserver le cadre de vie et accompagner la densification de la zone urbaine en affirmant la volonté d'inscrire l'évolution future de la commune dans un cadre de vie rural et villageois,
- Protéger les milieux naturels les plus sensibles,
- Maintenir les continuités écologiques présentes sur le territoire,
- Prendre en compte la gestion des risques identifiés sur le territoire communal.

### 1.1 LA DELIMITATION DES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Le PLU propose une surface urbanisable qui s'étend au-delà des Parties Actuellement Urbanisées déjà constructibles.

**Le nouveau zonage offre un total de surfaces urbanisables et à urbaniser (U et AU) moins important que dans le document précédent de l'ordre de 13.3 hectares.** Cette diminution de surface est liée à l'adaptation du PLU au nouveau contexte foncier qui a évolué, mais aussi à un projet communal raisonné par rapport aux objectifs démographiques et au fait que la commune n'a pas vocation à accueillir de développement économique majeur.

L'évolution est majoritairement liée la réduction des zones d'extension future à vocation résidentielle passant de 13 hectares à 1,45 hectares ;

Ainsi les zones à urbaniser à vocation résidentielle permettront de maîtriser l'arrivée de population nouvelle et d'anticiper dans le temps l'évolution communale tout en limitant l'utilisation d'espaces naturels ou agricoles.

**Dans l'ensemble, les zones urbanisables et à urbaniser représentent 11% du finage communal.**

D'une manière générale, l'élaboration du PLU permet à la commune d'assurer le développement futur de la commune grâce à cette nouvelle lisibilité du contexte foncier.

Les zones urbaines et à urbaniser contribuent à la préservation du cadre de vie car :

- Elles proposent des zones d'extension réfléchies qui concentrent la construction dans un programme d'ensemble,
- Elles permettent la valorisation des derniers espaces disponibles au sein du bourg,

- Elles tiennent compte de la trame viaire déjà existante et permettent de relier le bâti au tissu urbain existant et assurer le bouclage d'impasses actuelles,
- Elles canalisent les extensions urbaines et préservent du même coup les zones naturelles et agricoles périphériques du mitage,

Concernant la prise en compte des risques, par la redéfinition de son zonage et par les nouvelles prescriptions réglementaires, le PLU vise à ne pas aggraver l'existant et à tenter de minimiser l'exposition aux risques pour les personnes et les biens.

## 1.2 LA DELIMITATION DES ZONES AGRICOLES

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.**

## 1.3 LA DELIMITATION DES ZONES NATURELLES

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.

## 1.4 LA VALLEE DE LA RENARDE ET SA CONTINUITÉ ECOLOGIQUE

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.

## 1.5 COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE SEINE-NORMANDIE ET LE SAGE ORGE ET YVETTE

| Les défis du SDAGE   | Les enjeux du SAGE  | Compatibilité du PLU  |
|--|---|---|
| <b>Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques</b>                  | <b>Améliorer la qualité de l'eau</b>                            | Le PLU n'a pas d'impact direct ou indirect sur les pollutions.  |
| <b>Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques</b>                           |   | Le PLU n'a pas d'impact direct sur les pollutions.<br>Le zonage vise à interdire toute nouvelle construction à proximité des milieux aquatiques. Le règlement du PLU impose de respecter les normes en vigueur pour les dispositifs autonomes. Ces règles s'appliquent toutefois indépendamment du PLU.<br>Par ailleurs, sur les projets de grande surface, des études loi sur l'eau devront être menées, indépendamment du PLU.<br>Le traitement des eaux usées au niveau des nouvelles constructions devra respecter les normes en vigueur. |
| <b>Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants</b>              |   | Le PLU n'a pas d'impact direct sur les pollutions.<br>Le zonage vise à interdire toute nouvelle construction à proximité des milieux aquatiques.  |
| <b>Réduire les pollutions microbiologiques des milieux</b>                               |   | Le PLU n'a pas d'impact direct ou indirect sur les pollutions.  |
| <b>Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future</b> | <b>Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau</b> | Un captage abandonné est présent sur la commune. Les périmètres de protection de ce captage sont définis par l'arrêté préfectoral de DUP n°860463 du 17 février 1986.   |
| <b>Gérer la rareté de la ressource en eau</b>  |   | Les projections du PLU engendreront une augmentation inévitable de la consommation en eau potable.<br>Cependant, elles resteront mesurées au regard des objectifs démographiques visés et elles entreront dans les capacités de production offertes par les réseaux desservant l'ensemble des zones bâties.   |
| <b>Limiter et prévenir le risque d'inondation</b>  | <b>Prévenir et gérer les risques naturels liés à l'eau</b>      | Le risque inondation est pris en compte à travers la SUP qui s'applique sur le territoire   |

## 1.6 COMPATIBILITE AVEC LE SDRIF HORIZON 2030

### 1.1.1 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.

### 1.1.2 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 15% 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. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.**

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.

Dans le cadre du PLU, il a donc été fait le choix de développer l'urbanisation sur Jouy au regard des contraintes environnementales présentes sur les autres secteurs du territoire. En effet, le bourg de Breux est en site classé et fortement contraint aux alentours par le site classé de la vallée de la renarde. Le hameau du Petit Brétigny est desservi par une voie en cul de sac en fond de la vallée de l'Orge avec un bâti ancien à l'alignement n'offrant aucune possibilité de densification. Le hameau du Pont des Gains est en zone inondable soumis à un risque plus ou moins important dont les dernières densifications ont accentué les problématiques de remontée de nappe et d'évacuation des eaux. Le Hameau de Rimoron est isolé au Sud de la commune en fond de vallée de la Renarde intégré au site classé couvrant cette dernière.

**Ainsi, la présence de ces contraintes environnementales majeures ne permet pas de pouvoir densifier et optimiser de façon uniformément répartie sur le territoire l'ensemble des secteurs urbanisés.**

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.

### **1.1.3 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.



### **1.1.4 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.

Il est à noter que le PLU favorise effectivement le secteur de « La Vaillerie » pour un projet de densification plutôt que de maintenir les EBC. Ce choix est issu de l'application de la législation

existante visant à densifier les espaces déjà bâtis plutôt que les espaces périphériques. Ce secteur, bien que arboré aujourd’hui se trouve enclavé entre les espaces bâtis et la route de Saint-Chéron. Bien que constituant un espace de respiration au sein du bâti, il ne répond pas à un principe de corridor écologique fonctionnel, la RD constituant une rupture. Cette emprise n’a par ailleurs pas été identifiée comme un espace qualitatif pour les espèces floristiques et faunistiques qu’elle pourrait accueillir (absence de classement en ZNIEFF, Natura 2000...) et n’a pas fait l’objet d’acquisition par le département pour une éventuelle valorisation en ENS. Bien que représentant aujourd’hui un espace non bâti, il ne participe pas du point de vue écologique ou paysager à une trame particulière sur la commune. L’état actuel du site en friche présente un risque (chute d’arbre...) et des nuisances potentielles (squattes et présence de nuisibles) pour les riverains.

### 1.1.5 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.







### 1.1.6 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%     |



Commune de Breux-Jouy  
Plan local d'Urbanisme

Analyse de la consommation foncière

-  Zone Urbanisée
-  Zone d'urbanisation future maintenue sur les espaces agricoles ou naturels - **1,33 ha**
-  Zone urbaine maintenue sur les Espaces Agricoles - **0,77 ha**
-  Zone urbaine maintenue sur les Espaces Boisés Classés - **0,84 ha**
-  Zone d'urbanisation future rendue aux espaces agricoles ou naturels - **2,61 ha**
-  Zone d'urbanisation future restituée en zone N - **3,56 ha**

0 100 200 mètres

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : Environnement Conseil - 2015  
Source de fond de carte : IGN, Scaem 100P  
Source de données : ARCEL 2011 - IFC TERRE 2006

## 2 LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

---

### 2.1 Une gestion qualitative de l'espace

Le PLU décline un projet urbain visant à maîtriser le développement de la commune de Breux-Jouy et à optimiser son renouvellement de façon à :

- Éviter une urbanisation diffuse consommatrice d'espaces et génératrice de déplacements motorisés.
- Préserver et valoriser le patrimoine naturel reconnu de la commune,
- Prendre en compte les espaces à enjeux liés à l'existence de risques,
- Minimiser la réalisation de nouveaux réseaux (voirie, AEP, assainissement...) aux coûts de gestion démultipliés,
- Permettre le bouclage de certaines voiries et faciliter la communication entre les quartiers.

#### **Identifier de nouvelles zones d'extension en continuité du bâti existant**

Le PLU propose une surface urbanisable qui s'étend au-delà des Parties Actuellement Urbanisées déjà constructibles du village. La surface d'extension a été définie en prenant en compte les possibilités de construire dans la ville, à travers les dents creuses ou les opérations de densification, sur la base d'un travail approfondi avec l'ensemble de la population.

Elle s'inscrit en continuité du tissu urbain existant.

La superficie globale du secteur voué à l'urbanisation future est proportionnée par rapport aux objectifs de croissance démographique fixés par les élus qui prennent notamment en compte le cadre de vie communale et la volonté d'un développement progressif.

#### **Clarifier le contexte foncier**

Le PLU permet à la commune d'assurer le développement futur grâce à cette nouvelle lisibilité du contexte foncier. La zone à urbaniser contribue à la préservation du cadre de vie car :

- Elle propose des zones d'extension réfléchies qui concentrent la construction dans un programme d'ensemble défini à travers un phasage et les orientations d'aménagement et de programmation,
- Elle canalise l'extension urbaine et préserve du même coup les zones naturelles ou agricoles périphériques du mitage progressif.

### 2.2 La préservation et la mise en valeur des espaces naturels et du paysage

Le PLU met en place des dispositions assurant l'intégration la préservation et la mise en valeur des grands ensembles naturels du territoire communal. Il prend en compte les paysages (urbains et ruraux) et protège les espaces d'intérêt écologique selon leur sensibilité environnementale.

### Espaces naturels et paysage rural

Le PLU préserve, par un classement en zone N ou par d'autres outils, les entités naturelles présentant un fort intérêt écologique, tout en permettant la poursuite d'une activité agricole dans les zones cultivées :

- Le PLU prend en compte les grands défis du SDAGE Seine-Normandie et notamment les enjeux inhérents à la vallée de la Renarde en protégeant de la constructibilité les espaces naturels sensibles (zones humides) et en prenant en compte le risque inondation.
- Le PLU préserve de toute constructibilité les milieux naturels reconnus et particulièrement les zones humides.
- Le PLU protège de la constructibilité les boisements de plateau et protège la destination des sols qui devront rester boisés dans les espaces boisés classés.
- Le PLU prend en compte le contexte patrimonial et paysager du site classé de la vallée de la Renarde en circonscrivant le village de Breux dans ses limites et en classant les emprises concernées en secteur agricole protégé et zone naturelle.

### Patrimoine urbain et paysage urbain

Le PLU vise à maintenir des grands principes urbains et architecturaux qui caractérisent le centre ancien, tout en définissant un cadre général pour maintenir une cohérence architecturale dans l'ensemble du village.

Bien qu'étant plus souples qu'en zone UA, les règlements des zones UB et 1 AU fixent des principes généraux visant une bonne intégration des extensions dans le paysage urbain.

## 2.3 La prise en compte de l'environnement dans le projet urbain

Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement retenus pour les zones à urbaniser (AU) prennent en compte le souci de préservation de l'environnement :

- En privilégiant leur aménagement par des opérations d'aménagement d'ensemble permettant un développement cohérent et réfléchi dans sa globalité,
- En fixant des principes de densité visant à éviter un gaspillage des espaces voués à l'urbanisation,
- En traitant à travers une vision d'ensemble la problématique des circulations et notamment des liaisons douces qui ont pour objectif d'assurer le bouclage des liaisons existantes.

## 3 LA SYNTHÈSE DE L'IMPACT DU PLU

| Effets "négatifs" du PLU             | Effets "positifs" du PLU  |
|--------------------------------------|---|
| Imperméabilisation des sols          | Préservation et requalification du cadre de vie   |
| Artificialisation d'espaces naturels | Planification du développement résidentiel sur le court et le long terme à travers un projet d'ensemble |
|                                      | Intégration des zones d'urbanisation future dans le paysage urbain et naturel à travers le              |

|  |   |
|--|---|
|  | règlement et les orientations d'aménagement   |
|  | Définition de liaisons douces dans les zones d'extension                              |
|  | Bouclage des voiries et suppression de certaines impasses                             |
|  | Protection des surfaces agricoles utiles  |
|  | Préservation des boisements et des continuités écologiques                            |
|  | Valorisation des zones humides  |
|  | Prise en compte des risques naturels reconnus et notamment du risque inondation (PSS) |
|  | Intégration des grands enjeux du SDAGE Seine-Normandie                                |
|  | Intégration des enjeux du SDRIF   |

## 4 BILAN TRIENNAL SUR LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS : INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

### Article L. 153-27

« **Neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.** »

Dans l'article R.151-3 6°, le code de l'urbanisme stipule que le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 153-27.

Les indicateurs définis pour le bilan sont les suivants :

| Critères   | Indicateurs   | Modalités de suivi                           |
|--|---|--|
| <b>Évolution du parc de logement</b>   |   |  |
| 1- Logements neufs   | - Nombre<br>- Type de logement (réhabilitation de bâti existant ou non)<br>- Type d'occupation (résidentiel / secondaire - propriété / locatif)   | Mairie de BREUX-JOUY<br><br>DGFIP<br><br>IAU |
| 2- Logements vacants   | - Nombre et évolution du nombre de logements vacants  | Mairie de BREUX-JOUY<br><br>DGFIP<br><br>IAU |
| <b>Localisation des surfaces urbanisées</b>                                  |   |  |
| 1- Optimisation des dents creuses (à l'intérieur du tissu urbanisé existant) | - Surface urbanisée (en m <sup>2</sup> )<br>- Type de bâti (collectif / individuel – habitat / activité)<br>- Densité pour les zones résidentielles (nbr. de logements à l'hectare)<br>- Surface imperméabilisée (en m <sup>2</sup> ) | Mairie de BREUX-JOUY<br><br>DGFIP<br><br>IAU |
| 2- Extension de l'urbanisation   | - Surface urbanisée (en m <sup>2</sup> )<br>- Type de bâti (collectif / individuel)<br>- Densité pour les zones résidentielles (nbr. de logements à l'hectare)<br>- Surface imperméabilisée (en m <sup>2</sup> )                      | Mairie de BREUX-JOUY<br><br>DGFIP<br><br>IAU |
| <b>Impact sur les sols consommés par l'urbanisation</b>                      |   |  |
| 1- Urbanisation d'espaces naturels   | - Surface consommée (en m <sup>2</sup> )  | Mairie de                                    |

|  |  |                                      |
|--|--|--------------------------------------|
|  |  | BREUX-JOUY<br>DGFIP<br>IAU           |
| 2- Urbanisation de surfaces agricoles cultivées                  | - Surface consommée (en m <sup>2</sup> )     | Mairie de BREUX-JOUY<br>DGFIP<br>IAU |
| 3- Urbanisation de surfaces agricoles toujours en herbe          | - Surface consommée (en m <sup>2</sup> )     | Mairie de BREUX-JOUY<br>DGFIP<br>IAU |
| <b>Impact sur la gestion de l'eau potable et des eaux usées</b>  |  |                                      |
| 1- Évolution de la consommation en eau                           | - Consommation annuelle (en m <sup>3</sup> ) | Mairie de BREUX-JOUY                 |
| 2- Évolution du nombre d'équivalent/habitant traités par la STEP | - Nbr. d'EH traité annuellement              | Mairie de BREUX-JOUY<br>DGFIP<br>IAU |