



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Révision N°1

RÉUNION DE CONCERTATION PUBLIQUE- 2 JUILLET 2021

# LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU P.L.U.

- > *Délibération en CM : 15 octobre 2018*
- > *Réunion de Démarrage : 19 novembre 2019*
  
- > *Réunion diagnostic : 16 juin 2020*
- > *Réunion PPA n°1 : 21 septembre 2020*
- > *Réunion PADD : 21 septembre 2020*
- > *Réunion PPA n°2 : 4 juin 2021*
- > *Réunion publique n°1 : 2 juillet 2021*
- > *Débat PADD : juillet 2021*

## Prescription de la révision n°1 du PLU

### Élaboration du projet

*Phase 1 : Diagnostic*

*Phase 2 : PADD - DAP*

**Débat au sein du Conseil Municipal** sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables – Saisine de l'autorité environnementale

### Élaboration du projet

*Phase 3 : Traduction réglementaire*

*Phase 4 : Mise en forme du PLU*

concertation

> *Décembre 2021*

## Arrêt du PLU

**Transmission pour avis aux personnes publiques associées → 3 mois**

**Réception des avis**

> *Avril – mai 2022*

**Enquête publique → 1 mois**

**Rapport du commissaire enquêteur → 1 mois**

***Phase 5 : Modifications éventuelles du projet arrêté***

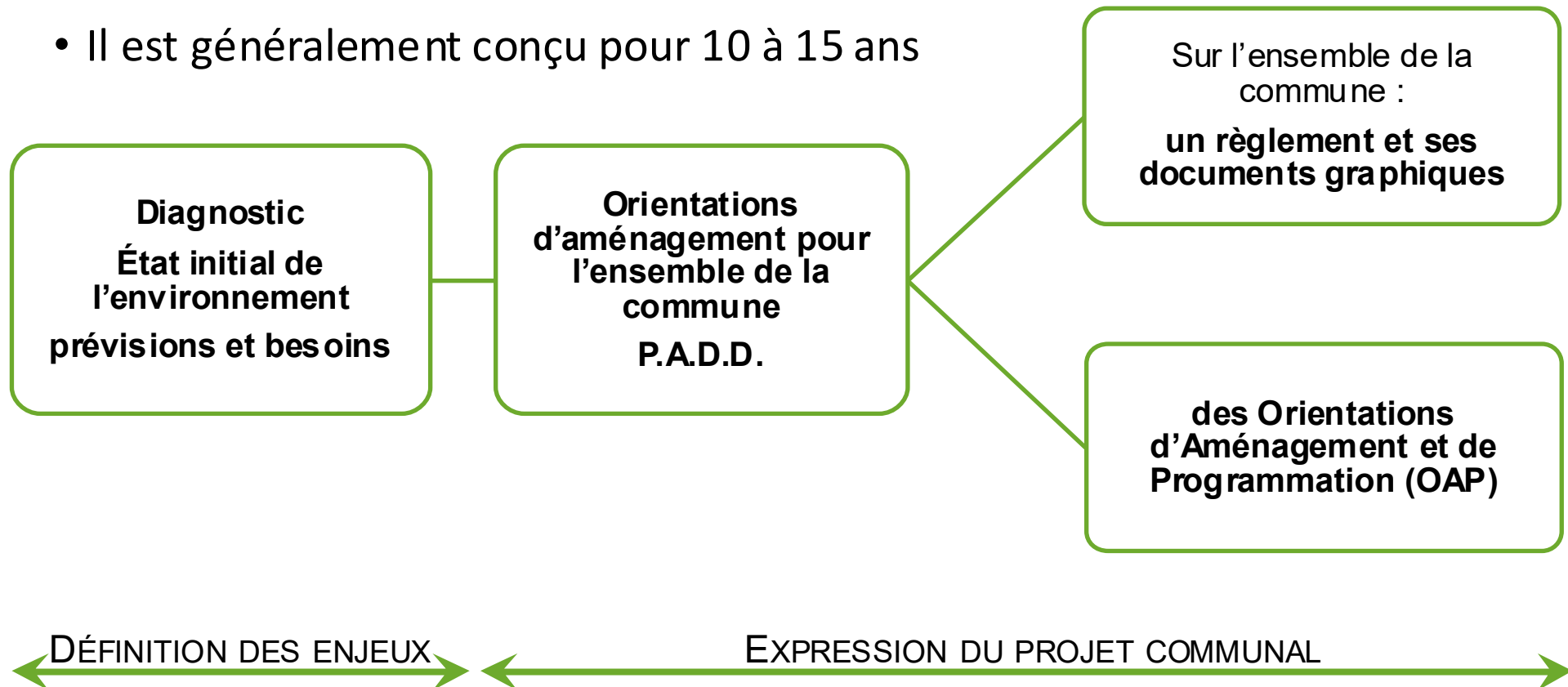
> *Juillet 2022*

**Approbation du PLU**



# L'ÉLABORATION DU PROJET DE RÉVISION DU P.L.U.

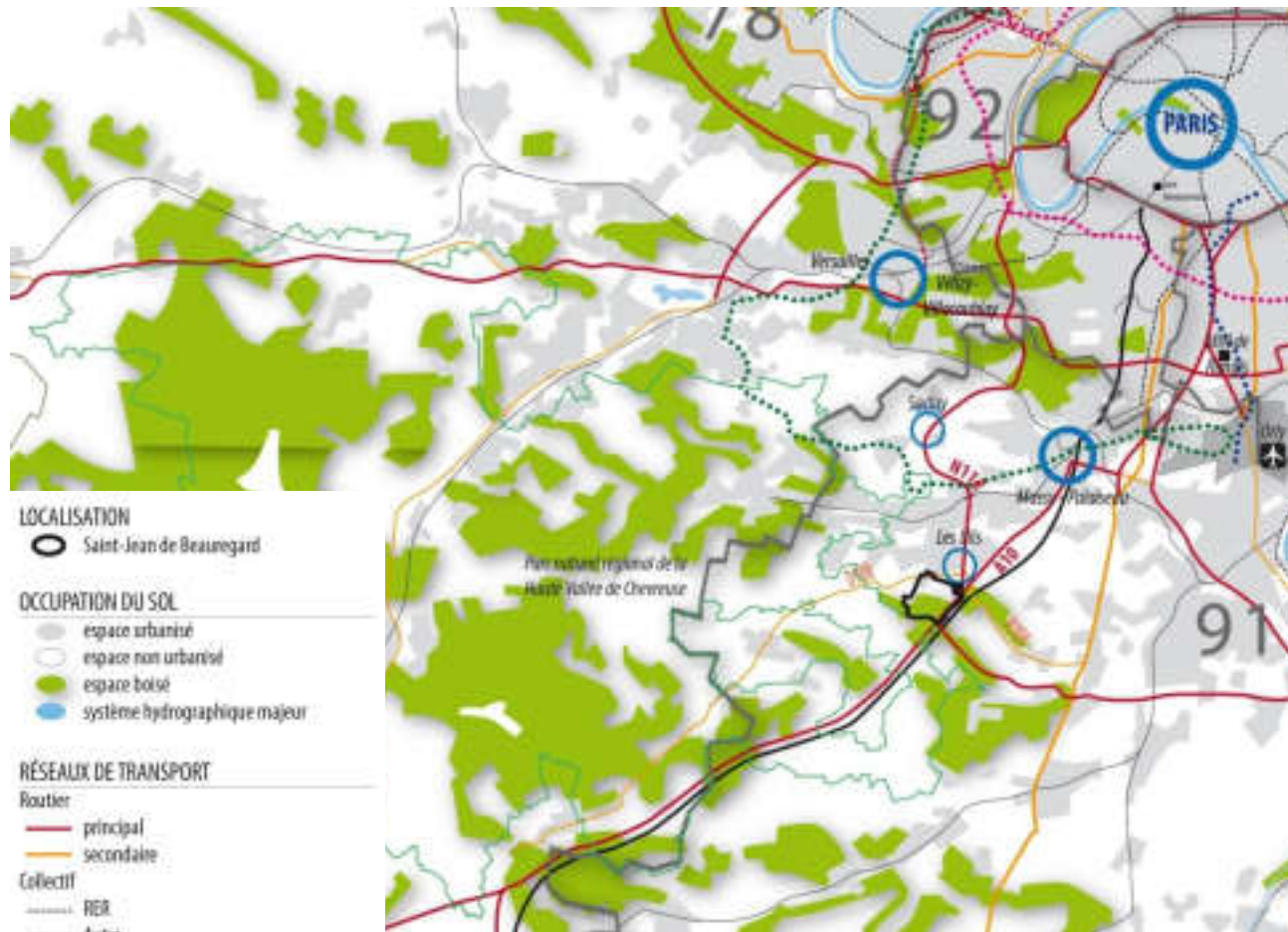
- Le P.L.U est un document :
  - de planification à l'échelle communale
  - qui traduit le projet politique d'aménagement et d'urbanisme de la Ville
  - qui encadre le droit des sols dans le respect des orientations stratégiques retenues à l'échelle de la commune
- Il est généralement conçu pour 10 à 15 ans





# La SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC et les ENJEUX

# POSITIONNEMENT RÉGIONAL ET LOCAL



- ✓ Commune rurale inscrite dans le **périmètre du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse**
- ✓ Située en limite du continuum urbain du sud-ouest francilien, à **proximité immédiate d'importants pôles d'emploi et d'équipements**,
- ✓ Membre de la communauté de communes du Pays de Limours ...mais dans l'aire d'attractivité de la CA de Saclay
- ✓ Une **bonne desserte** par l'A10 et la N118 vers Paris et vers l'**ouest francilien** et une bonne accessibilité aux **RER B et C**
- ✓ Le **château du XVIIème siècle** et son domaine : un équipement culturel et touristique de rayonnement

## ENJEUX

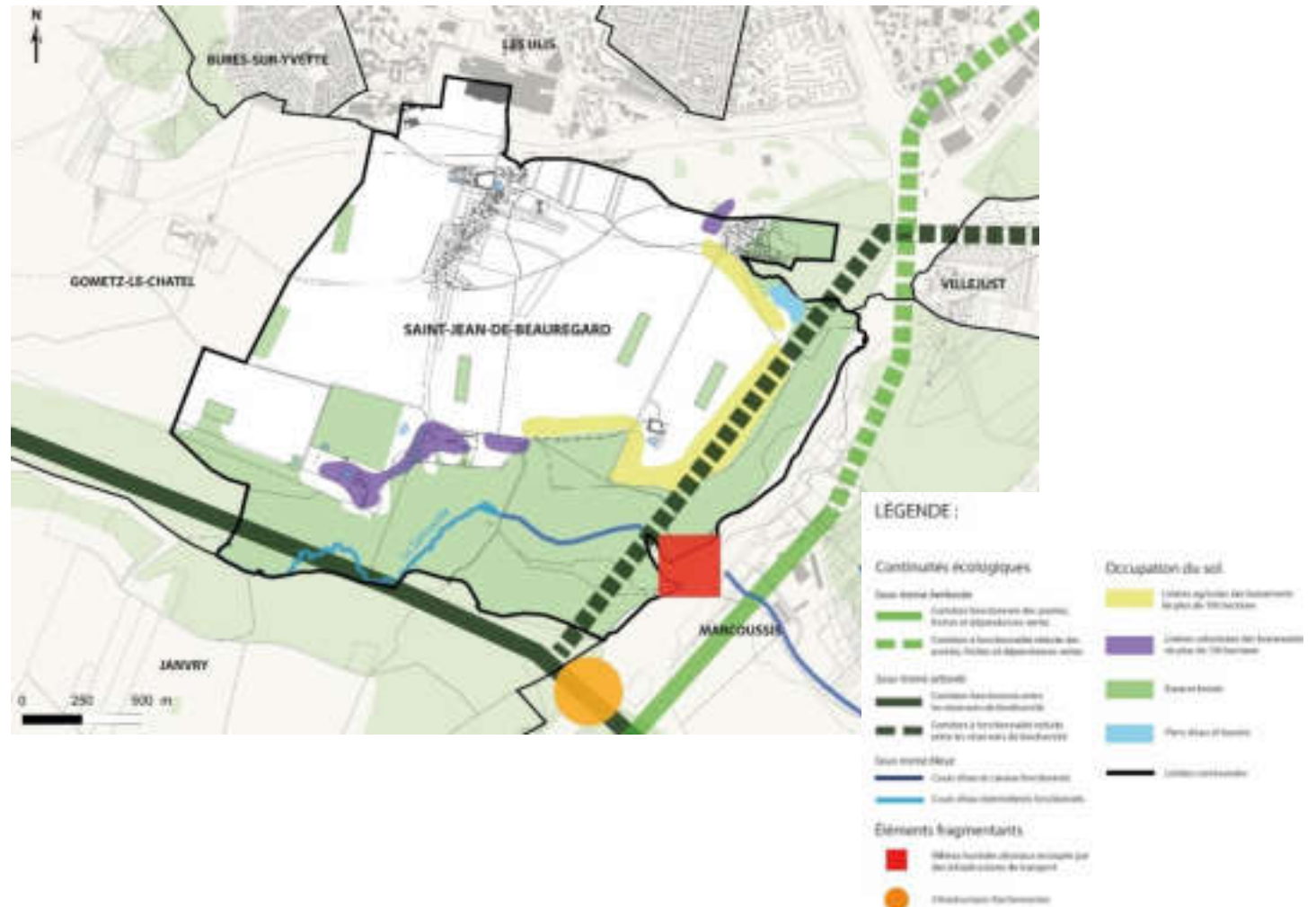
- Préservation de l'identité rurale de Saint-Jean-de-Beauregard
- Renforcement du rayonnement culturel et touristique

# L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

---

# ENVIRONNEMENT NATUREL - LA TRAME VERTE ET BLEUE

- ✓ Des **sols limoneux** du plateau favorables à l'activité agricole ...mais 50% en culture intensive
- ✓ Bordée au sud du territoire par le **cours d'eau de la Salmouille**, rivière affluent de l'Orge,
- ✓ ...**réduction progressive des mares**, d'étang et de zones humides
- ✓ Un corridor écologique de la sous-trame arborée fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité que constitue le bois de Saint-Jean, ... mais une **fragmentation importante** du corridor arboré par les infrastructures de transport A10 et N104
- ✓ **Trois Zones d'Intérêt Ecologique (ZIEC)** repérées au plan de parc
- ✓ Des **remises boisées** accueillant la petite faune ... mais une trame verte fragile

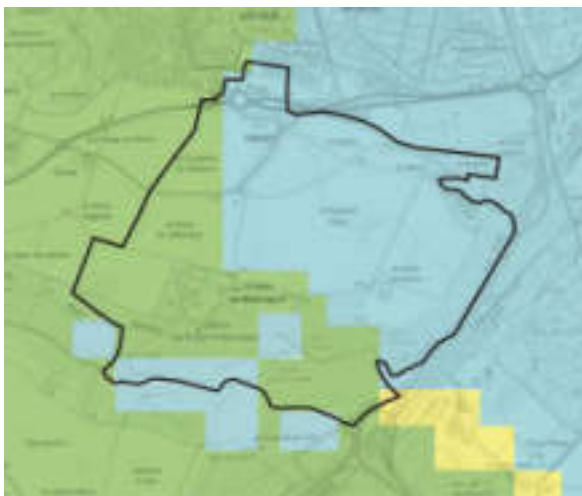


## ENJEUX

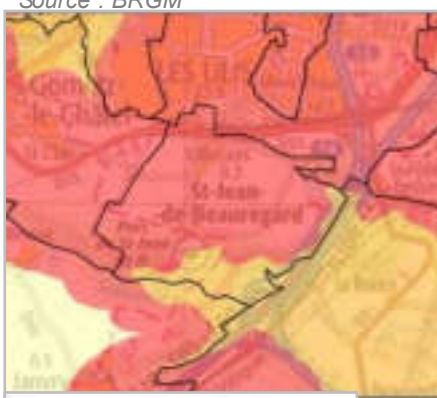
- Une meilleure protection des mares, des étangs et de zones humides
- La préservation et le renforcement des corridors écologiques
- La valorisation du vallon de la Salmouille
- La préservation des bandes boisées et des vergers

# L'ENVIRONNEMENT HUMAIN : LES RESSOURCES ET LES RISQUES

CARACTÉRISTIQUES  
GÉOTHERMIQUES DU  
MEILLEUR AQUIFÈRE  
SOURCE : AGENCE KR  
D'APRÈS BRGM, 2016

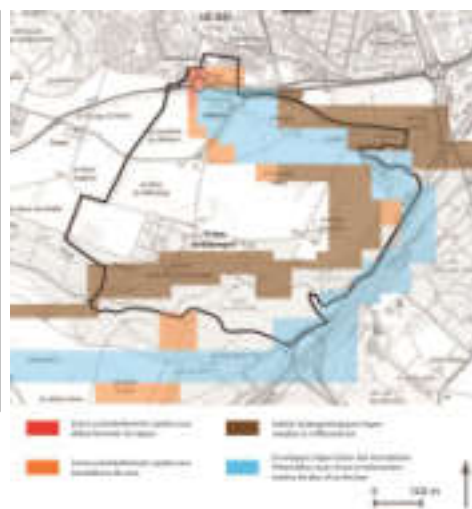


CARTE DES ALÉAS DE  
GONFLEMENT RETRAIT  
DES SOLS ARGILEUX  
Source : BRGM



Exposition au retrait gonflement des argiles  
Propriétaire : BRGM/MEDEE  
Information : Non renseigné

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible



REMONTÉES DE NAPPES

SOURCE : AGENCE KR D'APRÈS BRGM, 2016

- ✓ Des **énergies renouvelables valorisables** sur la commune (potentiel de géothermie sur nappe superficielle fort à très fort, énergie solaire, bois énergie)
- ✓ Un patrimoine bâti composé de **maisons individuelles**, construit en grande partie avant la première Réglementation Thermique, et donc **très énergivore**
- ✓ Un **risque fort de mouvements de terrain en aléa de retrait gonflement des argiles** sur quasiment tout le territoire
- ✓ Un **risque d'inondation de la Salmouille** : PPRi de l'Orge et de la Salmouille
- ✓ **Risque d'inondation par ruissellement pluvial** avec plusieurs axes identifiés sur la commune et risques d'inondation par **remontée de nappe** localisés
- ✓ Des **nuisances sonores** liées aux **infrastructures de transports terrestres** (voies routières et ferrées) et au survol des **avions** (PPBE de l'aérodrome d'Orly)

## ENJEUX

- La prise en compte de la rénovation énergétique du bâti
- La valorisation des ressources
- La préservation de la ressources en eau et la protection des eaux souterraines
- La prise en compte des risques (mouvements de terrain, inondation) pouvant impacter le bâti et la population
- La prise en compte des nuisances acoustiques dans le développement urbain



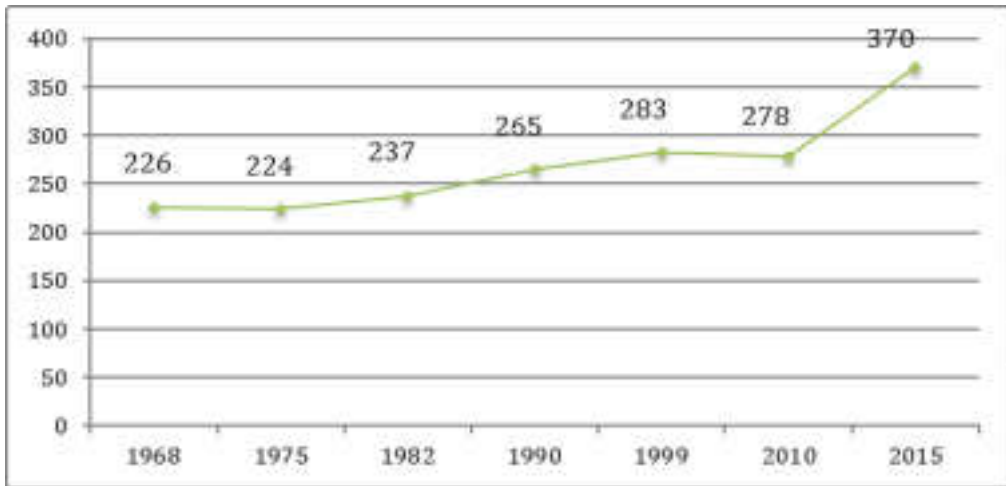
# POPULATION ET ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

---

*Source : Recensements INSEE 2011-2016*

# POPULATION

## Evolution de la population communale



✓ Une **très forte croissance** entre 2010 et 2015, près de 6% par an (population de 447 habitants en 2017)

✓ ...accompagnée d'un **net rajeunissement** de la population

✓ ...et d'une **augmentation de la population active**

✓ Une forte proportion de **ménages familiaux** et de couple avec enfant.

✓ Une **taille moyenne des ménages en augmentation** passant de 2,3 à 2,6 personnes par ménage entre 2011 et 2016), et supérieure à celle de la CCPL, du département de l'Essonne, de la région et de la France

✓ 25% des actifs représentés dans les **professions intermédiaires** et 18,5% de **cadres et professions intellectuelles supérieures**

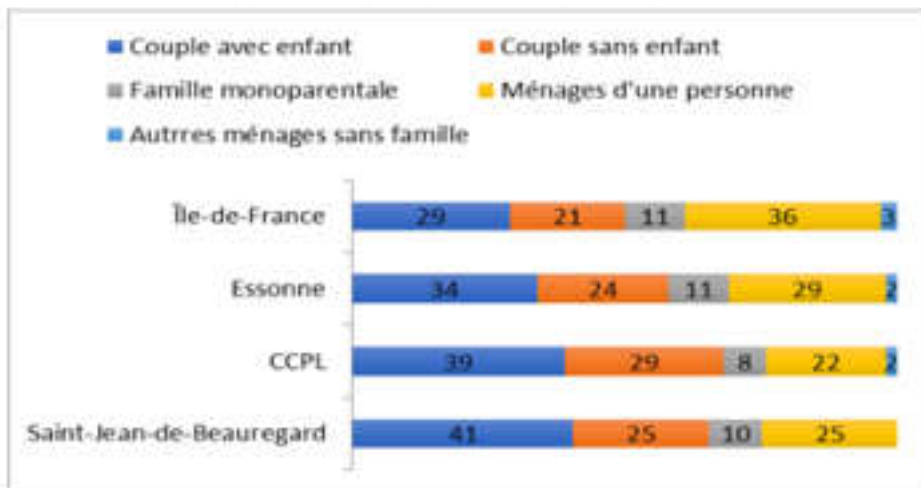
✓ Un **taux de chômage extrêmement bas** et en baisse

## ENJEUX

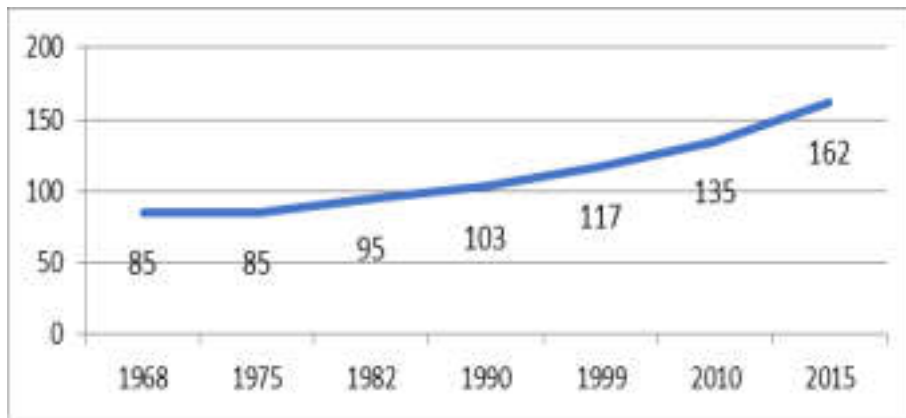
- ↳ Le maintien d'une croissance démographique modérée en cohérence avec les capacités et l'équilibre du territoire
- ↳ La recherche d'un équilibre sociologique de la population

## COMPOSITION DES MÉNAGES EN 2015, VISION COMPARATIVE

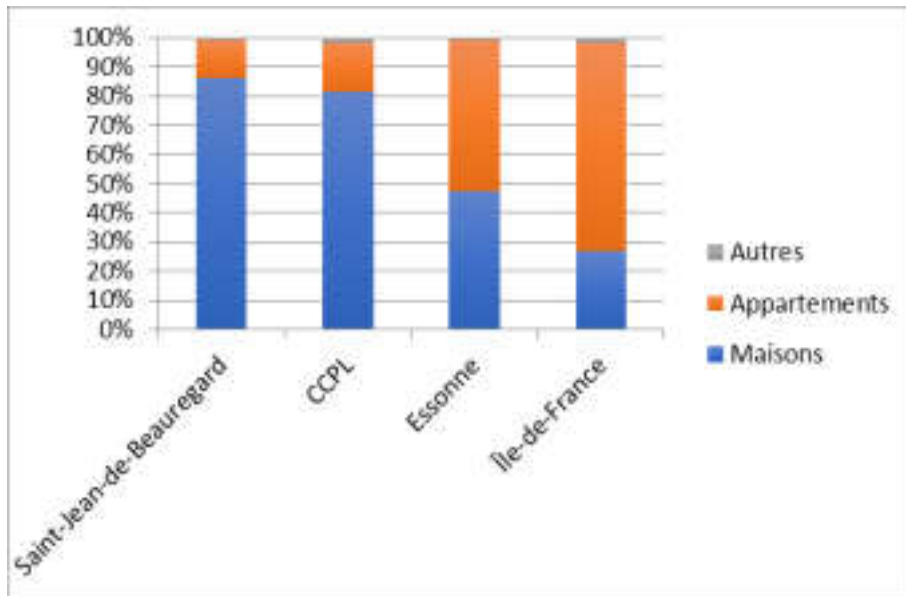
Sources : INSEE, RP2012, exploitation principale



# EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT



Evolution du parc de logements



Typologie du parc de logements en 2015

✓ Une **croissance** régulière du **parc de logements** depuis 1975 avec une nette **accélération** à partir de 2010, plus de 20%.

✓ Un parc de logements dominé par **l'habitat individuel (87%)** en 2016 ; la réalisation récente de quelques logements collectifs devrait amorcer un rééquilibrage ...accompagnée d'un **net rajeunissement** de la population

✓ Un parc principalement composé de **résidences principales** et dominé par les **logements de grande taille** (80% de 4 pièces et plus)

✓ Un **taux de vacance élevé** (8,4%) comparativement au département.

## ENJEUX

- Le renforcement de la diversité et de la mixité du parc de logements,
- ...en favorisant une offre variée pour répondre à l'évolution de la population

# ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE, EMPLOI ET ÉQUIPEMENTS

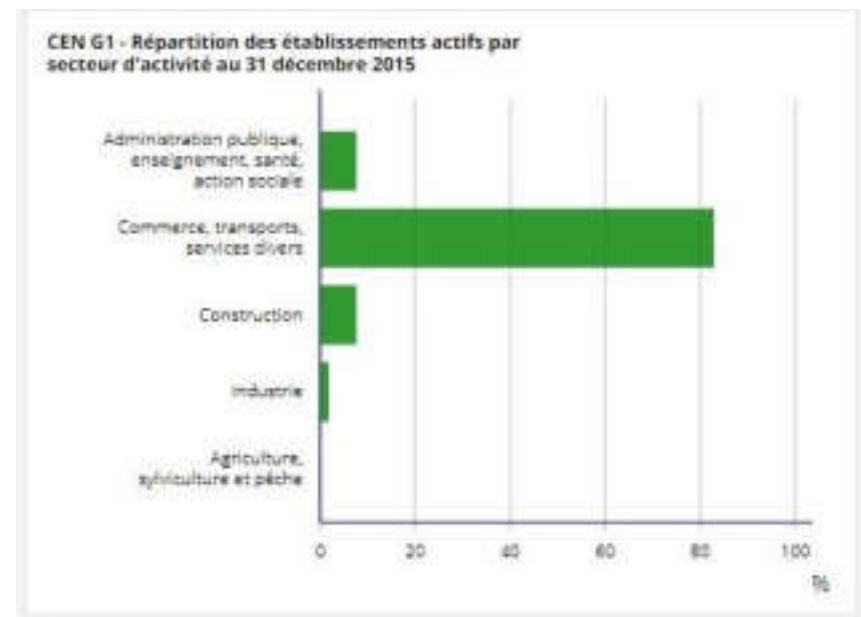
---

# ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET EMPLOI

	Atouts/Potentialités	Faiblesses/Dysfonctionnements
EMPLOIS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une <b>majorité d'emplois</b> liés au <b>commerce, transport et services divers</b> dans le <b>centre commercial</b> des Ulis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Stabilité du nombre d'emplois</b> malgré croissance démographique</li> <li>• <b>Insuffisance d'emplois</b> répondant au <b>profil</b> de la population.</li> <li>• Une <b>majorité d'actifs « sortants »</b> (80% des actifs), générant des déplacements domicile-travail.</li> </ul>
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une <b>activité agricole très présente</b> sur la commune (50% de la superficie communale dédié à la SAU)</li> <li>• Un <b>tissu économique assez bien développé</b> (40 établissements en 2017) principalement sous forme de petites entreprises dans <b>centre commercial des Ulis</b></li> <li>• Une <b>dynamique de création</b> observée en <b>2018</b> : 5 nouvelles entreprises</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un <b>manque de diversité des cultures</b> agricoles.</li> </ul>

## ENJEUX

- L'accueil de populations correspondant aux emplois locaux
- La pérennité et la diversification des activités agricoles
- La préservation et le renforcement du tissu économique local



Atouts/Potentialités	Faiblesses/Dysfonctionnements
<ul style="list-style-type: none"><li>• Un <b>équipement culturel et de rayonnement</b> : le <b>château et son domaine</b></li><li>• Une réponse aux besoins au travers de la <b>CCPL</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Une <b>offre</b> en équipements <b>minimum</b> en lien avec la <b>taille de la commune</b></li><li>• Une offre <b>essentiellement à l'extérieur du territoire communal</b>, relativement <b>à proximité</b> sur la commune des Ulis <b>mais hors CCPL</b></li></ul>



## ENJEUX

- ↳ Le maintien, voire le renforcement de l'offre en équipements notamment scolaires et socio-culturels, pour les besoins des populations
- ↳ Le développement d'une offre en espace vert public au nord de la commune

# AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

---

# AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE : LE GRAND PAYSAGE



- ✓ Les **espaces boisés** de la **vallée de la Salmouille** : une entité paysagère remarquable
- ✓ Des **points de vue qualitatifs** sur la plaine agricole
- ✓ Une **transition paysagère peu qualitative** entre le front urbain des Ulis et la plaine agricole
- ✓ Des **effets de coupures** liés aux infrastructures de transport

## ENJEUX

- ↘ La protection et la valorisation des espaces agricoles et naturels du territoire
- ↘ Le traitement des abords de la RD35 (front urbain des Ulis) et des limites ville-campagne
- ↘ La maîtrise des extensions urbaines



# AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE : LA MORPHOLOGIE URBAINE



✓ Une **grande unité** paysagère et urbaine de chacun des **trois hameaux** :

- ✓ Les maisons rurales du Village à proximité du château et ses communs et la chapelle
- ✓ Le village-rue de Villeziers et ses cours communes
- ✓ Le tissu pavillonnaire groupé au hameau de la Gâtine

... mais aussi :

- ✓ Des **extensions urbaines** qui « **déstructurent** » la trame historique et la cohérence urbaine de Villeziers
- ✓ Des **opérations enclavées** et non connectées au village
- ✓ Des jardins imperméabilisés et la suppression de la végétation
- ✓ Des **franges urbaines peu qualitatives** en limite de l'espace agricole

## ENJEUX

- ↘ La préservation et la valorisation de l'identité des trois entités urbaines : le Village, Villeziers et la Gâtine
- ↘ La maîtrise des extensions urbaines

# AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE : LE PATRIMOINE



✓ Le château et son domaine classés aux **Monuments Historiques**



✓ Le patrimoine agricole composé des **deux corps de ferme** : la ferme de la Grange aux Moines et la ferme de Villeziers

✓ Un « **petit patrimoine** » composé du tissu ancien du village et surtout du hameau de Villeziers

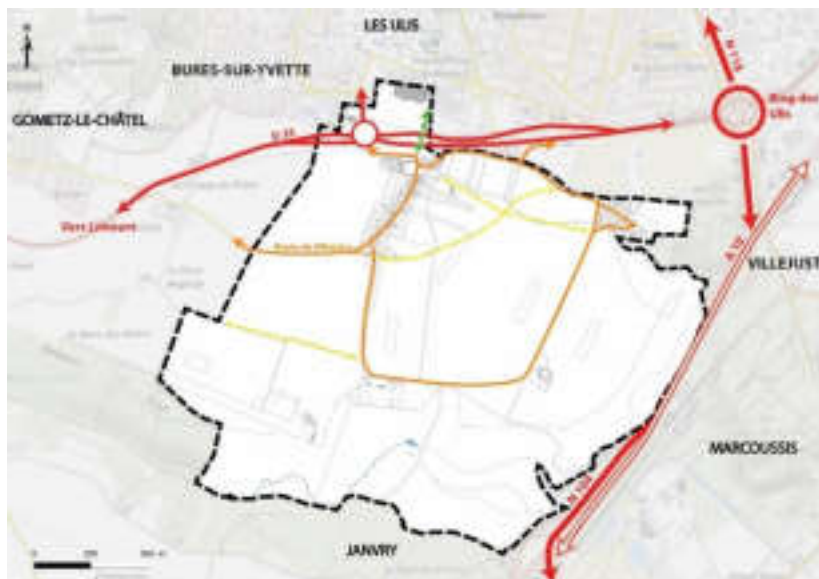


## ENJEUX

↳ La préservation et la valorisation du patrimoine paysager et bâti

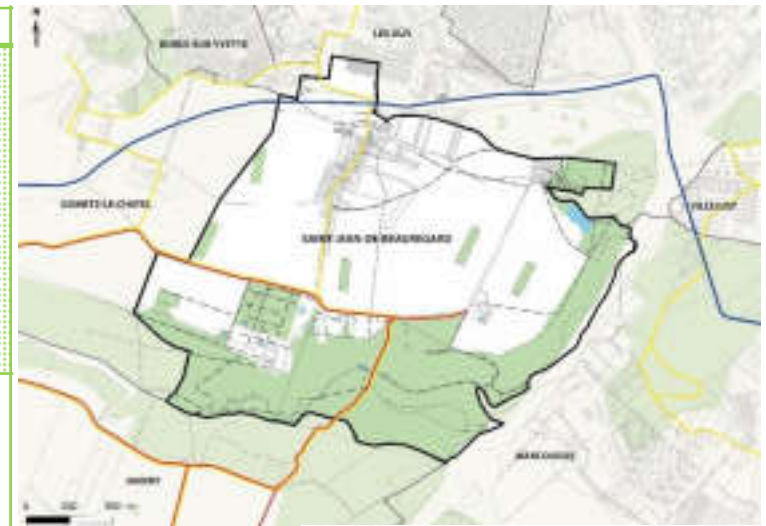
# TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS (1/2)

	Atouts/Potentialités	Faiblesses/Dysfonctionnement
<b>DESSERTE ROUTIÈRE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un <b>réseau viaire performant au nord</b> : une desserte via la RD35, par l'A10 et la RN 118, reliant l'ouest et le sud francilien et Paris</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une <b>desserte inexistante vers les communes situées au sud et à l'est</b></li> <li>• Une <b>seule voie de desserte</b> au hameau de <b>Villeziers</b></li> <li>• Des <b>appendices d'accès</b></li> <li>• Une <b>voie en impasse</b> dans la nouvelle opération du <b>clos de Villeziers</b></li> </ul>
<b>TRANSPORTS EN COMMUN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une <b>ligne de transport scolaire desservant tous les quartiers</b></li> <li>• Une offre en <b>transports en commun importante</b> à proximité avec la <b>gare routière du centre commercial des ULIS</b> qui dessert 7 lignes de bus reliant les usagers aux gares des RER B et C</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une <b>absence de ligne traversant la commune</b> à l'exception de la ligne scolaire</li> </ul>









# TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS (2/2)

	Atouts/Potentialités	Faiblesses/Dysfonctionnement
DÉPLACEMENTS DOUX	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un réseau fonctionnel permettant de <b>relier la gare routière</b> des Ulis par le <b>tunnel sous la RD 35</b></li> <li>• Un <b>réseau de modes actifs intercommunal</b> de loisirs assez <b>développé</b> vers le château et la vallée (réseau départemental d'itinéraires de promenade)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des <b>déplacements</b> très largement <b>dominés</b> par l'<b>usage de la voiture</b></li> <li>• Un <b>réseau communal</b> de pistes cyclables et sentes <b>quasi-inexistant</b></li> <li>• Des <b>trottoirs irréguliers, étroits et encombrés</b> engendrant insécurité et inconfort pour les piétons</li> </ul>
STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un <b>stationnement linéaire</b> le long des voies</li> <li>• Deux places équipées de <b>bornes électriques</b> au <b>centre commercial</b> des Ulis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un <b>déficit</b> observé tout particulièrement dans les <b>secteurs pavillonnaires</b></li> </ul>



## Légende :

-  Itinéraire 33 du SDDCD
-  Sentiers
-  Chemins inscrits au PDIPR (volet pédestre)
-  Chemins inscrits au PDIPR (volet pédestre)
-  Limites communales
-  Espaces boisés

## ENJEUX

- ↳ Le développement des aménagements en faveur des « modes actifs » fonctionnels vers les gares et les équipements
- ↳ La mise en place de solutions alternatives au « tout voiture » dans les déplacements du quotidien et pour les loisirs
- ↳ L'adaptation de l'offre en stationnement aux besoins d'aujourd'hui
- ↳ L'anticipation du développement du maillage viaire pour un bon fonctionnement des extensions envisagées



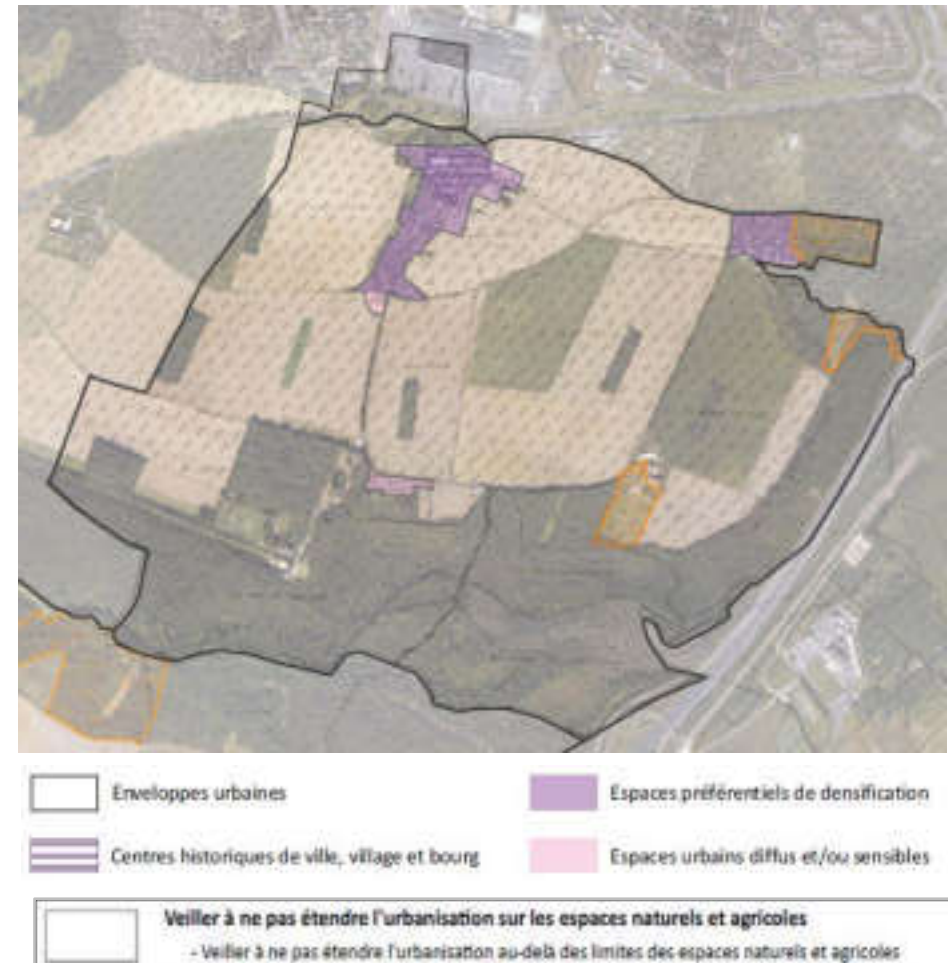
# Les documents SUPRA-COMMUNAUX qui s'imposent au PLU

# LES DOCUMENTS QUI S'IMPOSENT AU PLU

L'élaboration ou la révision d'un PLU s'inscrit dans un cadre juridique qui s'impose aux collectivités, notamment :

- Les textes législatifs et les décrets, notamment **les lois** (loi **SRU**, loi Engagement National pour le Logement-**ENL**, lois **Grenelle I et II**, loi sur le **Grand Paris**, loi **ALUR**, loi **ELAN**...)
- la **Charte du Parc Naturel Régional** de la Haute Vallée de Chevreuse
- le Schéma de Directeur de la Région Île-de-France (**SDRIF**) approuvé en décembre 2013
- Le Plan de Déplacement Urbain d'Île de France (**PDUIF**) de juin 2014
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (**SDAGE**),
- Le Schéma d'Aménagement et Gestion des Eaux Orge-Yvette (**SAGE**)
- le Plan de Gestion des Risques d'inondation (**PGRI**) pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie de décembre 2015
- le Schéma Régional des Continuités Écologiques (**SRCE**),
- **Les servitudes d'utilité publique**

Extrait du Plan de Parc



- ✓ Sur St Jean de Beauregard le plan du PNR identifie :
  - ✓ À Villeziers et à la Gâtine des **espaces préférentiels de densification**
  - ✓ Au Village et au sud de Villeziers des **espaces urbains diffus et/ou sensibles**.

# COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR RÉGION ÎLE DE FRANCE

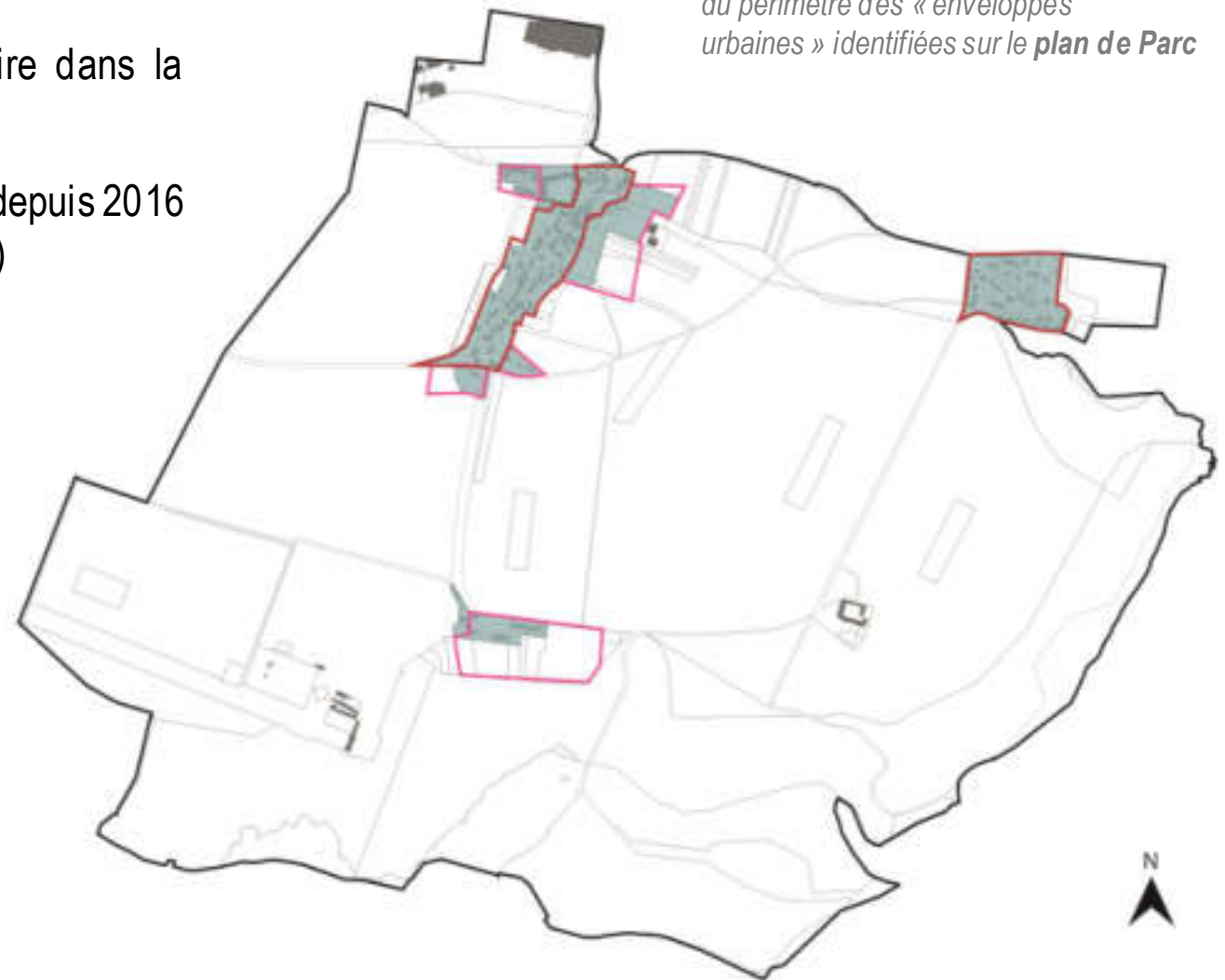
- ✓ Le **SDRIF** identifie différents types d'espaces urbanisés, et les orientations qui s'y rattachent.
- ✓ Saint-Jean-de-Beauregard comporte sur son territoire des « **espaces urbanisés à optimiser** », son document d'urbanisme est donc tenu de permettre une **augmentation minimale de 10%**, entre 2013 et 2030 :
  - ✓ de la **densité humaine** (*population + emplois*)
  - ✓ de la **densité moyenne des espaces d'habitats** (*rapport logements/espaces urbanisés*)
- ✓ **Orientations déjà atteintes en 2017**
- ✓ Le **SDRIF** classe Saint-Jean-de-Beauregard parmi les **bourgs, villages et hameaux**.
- ✓ Le développement de la commune doit donc s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, et les extensions doivent être limitées et compactées autour du tissu existant.
- ✓ Cependant, à l'horizon 2030, une extension de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé est possible, **soit 1,14 hectare**



# LA RÉVISION DU PLU ET LA CHARTE DU PNR

- ✓ Un **PLU en vigueur non conforme** au PNR
- ✓ Des extensions urbaines à réduire dans la révision à Villeziers et au Village
- ✓ Des zones à urbaniser caduques depuis 2016 (9 ans après l'approbation du PLU)

Superposition du **zonage** en vigueur et du périmètre des « enveloppes urbaines » identifiées sur le **plan de Parc**




## Légende

Zones du PLU en vigueur

 Zone UA

 Zone AU

Objectifs du plan de Parc

 «Veiller à ne pas étendre l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles »





VERS LE PROJET COMMUNAL POUR 2030 :  
Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables

# LE P.A.D.D. DU P.L.U. DE SAINT-JEAN-DE-BEAUREGARD

Le PADD (*article L.151-5 du CU*) définit :

- les **orientations** générales des **politiques**
  - *d'aménagement,*
  - *d'équipement,*
  - *d'urbanisme,*
  - *de paysage,*
  - *de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*
- les orientations générales concernant
  - *l'habitat,*
  - *les transports et les déplacements,*
  - *les réseaux d'énergie,*
  - *le développement des communications numériques,*
  - *l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,*

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le PADD présente le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair en conseil municipal. Il résume les choix d'aménagement communaux qui vont permettre d'établir la traduction réglementaire, dans les OAP et le règlement et ses documents graphiques.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et ses documents graphiques et les orientations d'aménagement et de programmation qui, eux, sont opposables, doivent être cohérents avec lui.

Le projet communal de Saint-Jean-de-Beauregard s'appuie sur les atouts du territoire, notamment son patrimoine agricole, naturel, bâti et culturel, pour renforcer son identité et préserver la qualité de vie de ses habitants, tout en assurant un développement durable.

Deux grandes orientations structurent le P.A.D.D. de Saint-Jean-de-Beauregard :

1. **Une identité rurale et patrimoniale à valoriser**
2. **Une qualité de vie à conforter**

# Orientation n°1 : Valoriser l'identité rurale et patrimoniale

---



- ✓ Préserver et renforcer la biodiversité locale
- ✓ Préserver les traditions agricoles locales et les paysages remarquables associés
- ✓ Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager



- ✓ Maîtriser la croissance urbaine

# Orientation n°1 : Valoriser l'identité rurale et patrimoniale

- ✓ Préserver et renforcer la biodiversité locale
  - Protéger et mettre en valeur les réservoirs de biodiversité
  - Protéger et renforcer les corridors écologiques
  - Protéger et gérer la ressource « eau »
- ✓ Préserver les traditions agricoles locales et les paysages remarquables associés
  - Maintenir l'activité agricole
  - Préserver les structures paysagères liées à l'agriculture

- Maintenir et diversifier l'activité agricole
- Préserver les espaces boisés et leur biodiversité
- Valoriser les parcs et les espaces naturels ouverts
- Préserver la qualité des mares et des plans d'eau
- Protéger les cours d'eau et renforcer la trame bleue qu'ils constituent
- Préserver les zones humides
- Protéger les ZIEC
- Requalifier les abords de la RD35 et les entrées de ville au nord
- Assurer les continuités écologiques



# Orientation n°1 : Valoriser l'identité rurale et patrimoniale



## Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine classé et le bâti rural traditionnel
- Préserver les paysages urbains et renforcer la «nature en ville»
- Améliorer le traitement des perspectives visuelles et les transitions ville-campagne

## Maîtriser la croissance urbaine

- Limiter la consommation de l'espace par des objectifs chiffrés compatible avec le SDRIF de 2013 et dans le respect de la charte du PNR
- Réduire l'empreinte des belliregardois sur l'environnement

# ORIENTATION N°2 : CONFORTER LA DYNAMIQUE LOCALE ET LA QUALITÉ DE VIE



- ✓ Répondre aux besoins des habitants
  - Garantir une offre en logements diversifiés et respectueuse des normes environnementales
  - Satisfaire les besoins en équipements
  
- ✓ Conforter la dynamique économique et culturelle
  - Consolider la dynamique économique et favoriser la diversité des activités
  - Renforcer le rayonnement culturel et touristique du domaine du Château
  
- ✓ Développer les mobilités alternatives
  - Encourager l'usage des transports en commun
  - Aménager le territoire pour les piétons et les mobilités douces
  - Développer le covoiturage
  - Encourager l'usage de voitures électriques
  - Réorganiser le stationnement des véhicules et des cycles
  
- ✓ Renforcer la résilience
  - Protéger la population contre les risques naturels et technologiques
  - Limiter la consommation énergétique
  - Exploiter les potentiels d'énergie renouvelable

# CARTE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU P.A.D.D.

