



Plan Local d'Urbanisme

REVISION N°1

Pièce n°2 : Rapport de présentation

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : 21 NOVEMBRE 2022 & 27 SPTEMBRE 2023





Plan Local d'Urbanisme

REVISION N°1

Pièce n°2.1: Rapport de présentation

Diagnostic - Capacités de densification et de mutation - Prévisions

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : 21 NOVEMBRE 2022 & 27 SEPTEMBRE 2023

SOMMAIRE

Introd	uctio	on	5
1	S	ituation	7
2		e positionnement_	- 8
	2.1	Une commune du PNR de la Haute vallée de Chevreuse8	_
	2.2	Membre de la Communauté de communes du Pays de Limours9	
	2.3	Les documents supra-communaux avec lesquels le PLU doit être compatible 10 $$	
I. Soci	o-dé	mographie, Habitat et Economie	17
1	L	e profil démographique de Saint-Jean-de-Beauregard	19
	1.1	L'évolution démographique19	
	1.2	La structure de la population et le profil socio-démographique21	
	1.3	La population active23	
2	Ľ	'habitat	25
	2.1	Le parc de logements25	
	2.2	Le parc de résidences principales27	
	2.3	La production récente de logements28	
	2.4	L'habitat des gens du voyage28	
3	Ľ	activité économique et l'emploi	29
	3.1	La ferme de Villeziers32	
	3.2	L'activité agricole32	
4	L	es équipements et la vie locale	35
	4.1	Les équipements35	
	4.2	Le tissu associatif*	

I. Occ	upation et organisation de l'espace	37
1	L'histoire de l'évolution urbaine	39
	1.1 Du XIIème au XIXème siècle	
	1.2 Du XXème à nos jours	
2	Le grand paysage	41
	2.1 La structure du grand paysage	
	2.2 Les entités paysagères	
3	Structure et morphologie urbaine - typologies	
aı	rchitecturales	49
	3.1 Le village	
	3.2 Le Villeziers	
	3.3 Le hameau de la Gâtine53	
	3.4 Le centre commercial des Ulis	
4	Le patrimoine bâti	55
5	Les transports et les déplacements	62
	5.1 L'offre en transports routiers	
	5.2 Le stationnement	
	5.3 Place et usage de la voiture	
	5.4 L'offre en transports en commun	
	5.5 Le réseau des modes actifs	
II. Svr	nthèse, enjeux et prévisions	71
oj. 1		 73
2	La consommation d'espaces naturels, agricoles et	, ,
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	70
TC		79
	 2.1 Analyse de la consommation d'espaces au cours des dix dernières années 79 2.2 Limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 81 	
3	La capacité de densification et de mutation du territoire	83
4	Les prévisions démographiques et économiques	85
	4.1 Les prévisions supra-communales	
	4.2 Les prévisions communales à l'horizon 2030	

Introduction

Le document d'urbanisme

Le premier document d'urbanisme était le P.O.S. approuvé le 6 août 1980. Sa révision et transformation en PLU a été approuvée le 22 octobre 2007 puis sa modification le 24 janvier 2008.

Par délibération en date du 15 octobre 2018, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du PLU conformément aux articles L153-31 et suivant, R153-11 et R153-12 du code de l'urbanisme avec les deux objectifs suivants :

- Se mettre en conformité avec la Charte du Parc Naturel Régional
- Se mettre en conformité avec les exigences de la loi « ALUR »

Les modalités de concertation définies dans cette même délibération sont les suivantes :

- Articles dans le bulletin municipal,
- Article spécial dans la presse local,
- Réunion publique avec la population,
- Exposition publique avant que le PLU soit arrêté.
- Dossier disponible en mairie,
- Mise à disposition du public d'un registre aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture,
- Possibilité d'écrire au maire.

Le présent diagnostic du PLU est établi conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ».

1 SITUATION

Localisée au nord-ouest du département de l'Essonne, la commune de Saint-Jeande-Beauregard est située en limite sud du continuum urbain de l'agglomération parisienne, à une trentaine de kilomètre de Paris.

Intégrée, depuis 2012, dans le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, la commune Saint-Jean-de-Beauregard peut être considérée comme la porte d'entrée Nord de ce parc naturel et comme la première commune essentiellement rurale au Sud de l'agglomération parisienne.

D'une superficie de 4 km² (INSEE), elle est située sur le plateau céréalier de Limours dans le prolongement du plateau de l'Hurepoix; elle constitue un fort contraste vis-à-vis de l'hyper urbanisation des Ulis voisins.

Le château de Saint-Jean-de-Beauregard, classé aux monuments historiques, tire en grande partie sa notoriété de la fête des plantes de rayonnement national organisée chaque année dans son parc.

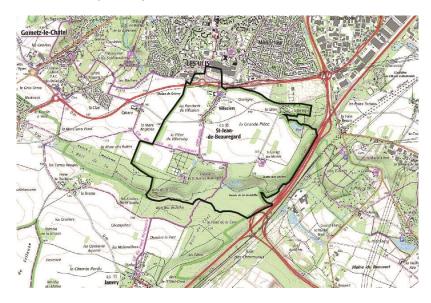
Les limites communales sont à la fois naturelles et infrastructurelles. Les communes limitrophes de Saint-Jean-de-Beauregard sont les suivantes :

- Les Ulis au nord et la D 35
- Marcoussis à l'Est, dont elle est cependant coupée par la tranchée de l'A10 et la ligne du TGV Atlantique
- Janvry au sud, au-delà des boisements dont une partie est intégré au parc du château, traversés par la rivière de la Salmouille, affluent de l'Orge
- Gometz-le-Châtel à l'ouest
- Bures-sur-Yvette au nord-ouest

Le centre commercial des Ulis 2 est partiellement implanté sur le territoire de la commune.

Saint-Jean-de-Beauregard bénéficie d'une très bonne desserte depuis la RD35 qui la relie à l'ouest parisien par la RN 118, à l'A10 et à la RN104 vers l'A6.

CARTE IGN DE SAINT-JEAN-DE-BEAUREGARD ET SES ENVIRONS Sources : IGN, d'après Géoportail



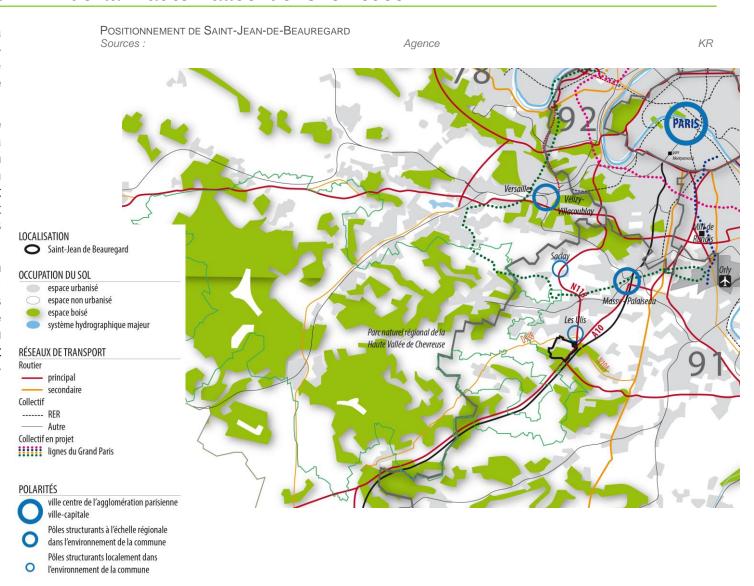
2 LE POSITIONNEMENT

2.1 Une commune du PNR de la Haute vallée de Chevreuse

Petit village agricole en périphérie de la ville nouvelle des Ulis, Saint-Jean-de-Beauregard constitue la porte orientale du parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Bénéficiant d'une bonne accessibilité routière et étant partie prenante de la zone d'activité des Ulis, son positionnement en frange du continuum urbain du sud-ouest francilien et l'importance de ses espaces agricoles et naturels en font une commune très attractive.

Elle est par ailleurs dotée d'un remarquable château de style Louis XIII classé au titre des monuments historiques. Le château et son domaine réputés pour leurs fêtes des plantes du Printemps et de l'Automne, concourent au rayonnement culturel de Saint-Jean-de-Beauregard.

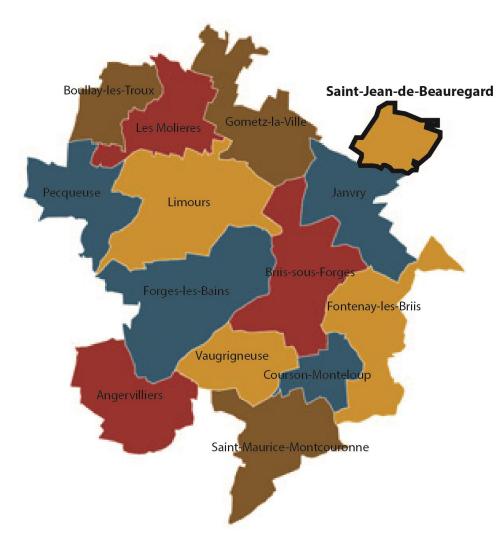


2.2 Membre de la Communauté de communes du Pays de Limours

Saint-Jean-de-Beauregard est membre de La Communauté de Communes du Pays de Limours (CCPL) créée en date du 31/12/2001 qui compte aujourd'hui 14 communes. Son siège se situe à Briis-sous-Forges.

L'intercommunalité exerce les compétences qui lui sont transférées par les communes membres dans les conditions fixées par le code général des collectivités territoriales.

Il s'agit du développement économique et l'aménagement du territoire, ainsi que l'organisation des transports en commun, la gestion des lieux d'accueil des gens du voyage, la gestion des équipements sportifs et culturels et la collecte et traitement des ordures ménagères.



Source Agence KR d'après carte CC du Pays de Limours

2.3 Les documents supra-communaux avec lesquels le PLU doit être compatible

Par délibération du 11 décembre 2008, le conseil communautaire de la communauté de communes du pays de Limours a décidé l'élaboration du schéma de cohérence territorial (SCoT) du Pays de Limours.

Selon l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, quand le SCoT est approuvé après l'approbation du PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible avec le SCoT dans un délai d'un an. Ce délai est porté à trois ans si la mise en compatibilité implique la révision du PLU.

Il est donc souhaitable de prendre en compte dans l'élaboration du PLU les dispositions de ce futur SCoT, si l'avancement des études le justifie, s'agissant notamment des objectifs en matière de logement.

Source PAC octobre 2018

L'article L.131-4 du code de l'urbanisme prévoit qu'en l'absence de SCoT, le PLU doit être compatible avec les documents d'urbanisme suivants :

2.3.1 Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France

Approuvé par Décret en Conseil d'Etat le 27 décembre 2013, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace à l'échelle de l'Île-de-France. Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le SDRIF « ... détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mis en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques. (...) »

D'une manière générale, le SDRIF porte « le projet de la transition de l'aménagement régional. Il est conçu à l'aune du développement durable, dans la perspective des décennies à venir. Il vise à l'attractivité et au rayonnement francilien et place au cœur de ses préoccupations le cadre de vie et le quotidien du Francilien d'aujourd'hui et de demain 1». La limitation de la consommation

d'espace, la densification des espaces déjà urbanisés, la maitrise des nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation, le renforcement de la mixité des fonctions ou la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sont des objectifs phares du SDRIF.

Les orientations règlementaires du SDRIF traduisent la mise en œuvre de son projet spatial autour de trois piliers indépendants : « relier et structurer », « polariser et équilibrer », « préserver et valoriser ». Le champ d'application géographique de ces orientations réglementaires figure dans la Carte de Destination Générale des Différentes Parties du Territoire (CDGT) sous forme d'aplats de couleurs et de symboles (cf. carte page suivante). Le PLU doit entretenir un rapport de compatibilité avec le SDRIF et ses orientations.

Polariser et équilibrer

Sur Saint-Jean-de-Beauregard, la CDGT du SDRIF fait apparaître *« des secteurs urbanisés à optimiser »* au nord de la D35 en continuité de la zone d'activités des Ulis et au sud sur le hameau du Villeziers.

Préserver et valoriser

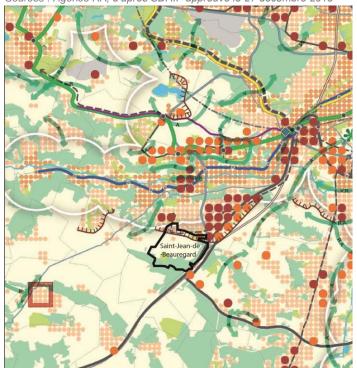
Saint-Jean-de-Beauregard est concernée au nord de son territoire, le long de la D35, par un front urbain d'intérêt régional repéré sur la CDGT du SDRIF par la légende « les fronts urbains d'intérêt régional ». La CDGT fait apparaitre également « les espaces agricoles » qui couvrent la majorité du territoire qui sont à préserver car ils constituent « des supports de production alimentaires et non alimentaires ainsi que des espaces de nature, de resourcement, de calme, d'intérêt paysager ».

Sont à préserver également « les espaces boisés et les espaces naturels » situés au sud et à l'est du territoire.

¹ Sources : Volet 2 du SDRIF – « Défis, projet spatial et régional et objectifs »

Extrait de la CDGT du SDRIF

Sources : Agence KR, d'après SDRIF approuvé le 27 décembre 2013



Et enfin, en ce qui concerne « les espaces verts et espaces de loisirs » sur le site du château, le SDRIF précise que le PLU doit « pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la vile dense et optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces ».

Relier et structurer

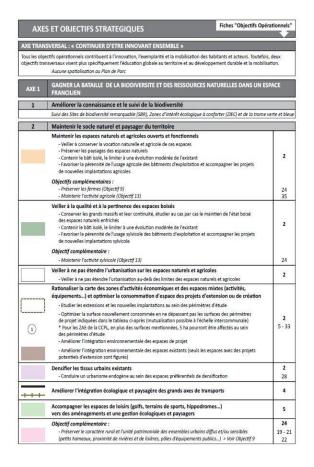
Sur la CDGT du SDRIF sont figurés deux types de projet de transports en commun :

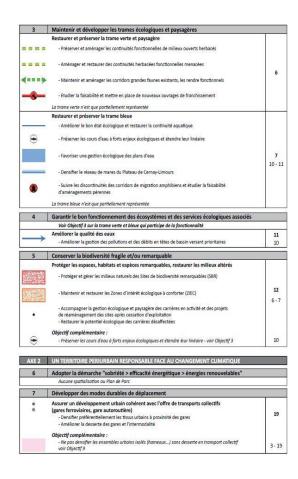
- Un projet « tracé » le long des axes A10 et A104 ;
- Un « principe de liaison » au nord du territoire de direction est-ouest/nord.

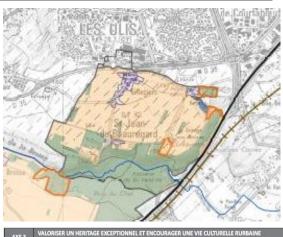


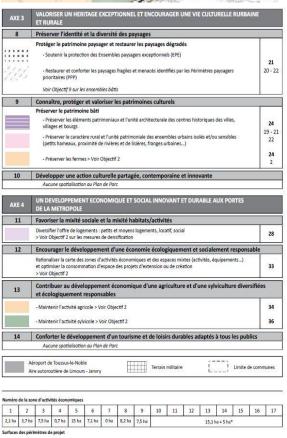
2.3.2 La Charte du PNR de la HVC

Saint-Jean-de-Beauregard est intégrée au périmètre du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse dont la Charte a été adoptée par décret du 3 novembre 2011. Les PNR définissent dans leur charte des objectifs stratégiques et opérationnels qui tiennent compte des milieux naturels. Il s'agit d'orientations de protection, de mise en valeur et de développement définies pour la durée de classement du territoire. Conformément à l'article L.333-1 du code de l'environnement, les PLU doivent être compatibles avec les orientations et les mesures prévues par la charte (source PAC octobre 2018)









2.3.3 Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

La commune de Saint-Jean-de-Beauregard est concernée par l'application du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016 – 2021 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands adopté par le Comité de bassin Seine Normandie le 5 novembre 2015 et approuvé par le préfet coordonnateur de bassin par arrêté du 1er décembre 2015. Le schéma intègre les obligations de la Directive Cadre sur l'Eau et les orientations du Grenelle de l'environnement. Il comporte 44 orientations et 191 dispositions organisées autour de huit défis différents tels que la diminution de la pollution des milieux aquatiques, la protection et la restauration de la mer et du littoral etc... (cf Etat initial de l'environnement »).

En application de l'article L.131-7 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible, ou rendu compatible dans un délai de trois ans, avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de qualité des eaux définis par le SDAGE 2016-2021 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, dont la mise en œuvre est effective depuis le 1er janvier 2016.

2.3.4 Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)

Les plans de gestion à l'échelle des bassins versants sont les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE). La loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) a renforcé la portée juridique des SAGE en leur adjoignant un plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) avec lequel les documents d'urbanisme doivent être compatibles, et un règlement opposable au tiers.

Le PLU doit être compatible avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orge-Yvette approuvé le 9 juin 2006 et révisé par arrêté préfectoral du 2 juillet 2014.

2.3.5 Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)

La directive européenne « Directive Inondation » 2007/60/CE a initié le PGRI pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie. Le PGRI vise à renforcer la synergie entre la politique de gestion des risques, les politiques de gestion des milieux aquatiques, de l'aménagement du territoire et les projets d'aménagement (cf Etat initial de l'environnement »).

Le PLU de Saint-Jean-de-Beauregard, conformément aux articles L.131-1 et L.131-7 du code de l'urbanisme, doit être compatible avec les objectifs du PGRI 2016-2021 du bassin Seine Normandie mis en application depuis le 22 décembre 2015 et les orientations fondamentales et dispositions prises en application des 1° (orientations fondamentales du SDAGE) et 3° (réduction de la vulnérabilité, comprenant des mesures pour le développement d'un mode durable d'occupation et d'exploitation des sols, notamment des mesures pour la maîtrise de l'urbanisation) de l'article L.566-7 du code de l'environnement.

2.3.6 Le plan de déplacements urbains de la région lle-de-France (PDUIF)

L'article L.1214-10 du code des transports précise qu'en lle-de-France « *les plans locaux d'urbanismes sont compatibles avec le plan de déplacements urbains* » approuvé par le Conseil régional d'Ile-de-France le 19 juin 2014.

Le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF) a pour objectif de définir les principes d'organisation des déplacements de personnes, des transports des marchandises, de la circulation et du stationnement. Il a pour ambition d'assurer un équilibre durable entre les besoins de déplacements des franciliens et la protection de leur environnement et de leur santé.

Il appartient au PLU de respecter les prescriptions du PDUIF, notamment :

- limiter l'espace de stationnement dédié aux véhicules individuels motorisés dans les bâtiments de bureaux...
- prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles.

2.3.7 Le plan local de déplacement urbain (PLD)

En application de l'article L.1214-34 du code des transports, le PLU devra être compatible avec le PLD du Pays de Limours approuvé en décembre 2006 qui est lui-même compatible avec le PDUIF.

2.3.8 Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHi)

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document de planification qui définit les objectifs de la politique locale de l'habitat à l'échelle communale ou intercommunale. Il vise à répondre aux besoins en matière de logement.

Le PLHi du Pays de Limours, adopté le 7 juillet 2022 par le conseil comunautaire, porte sur la période 2023-2028 et fixe un objectif de **38 logements** à produire sur Saint-Jean-de-Beauregard, soit 7,6 logements/an dont 33 dans les zones d'extension urbaine et 5 dans le diffus, c'est-à-dire par densification des zones urbanisées.

Le PLU doit être compatible avec le PLHi.

2.3.9 Les autres documents que le PLU doit prendre en compte

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Document co-élaboré par l'Etat et la Région, le SRCE est un document cadre présentant les stratégies et projets de l'Etat et des collectivités territoriales. Il a pour but de conforter la progressive intégration de la biodiversité dans les politiques publiques. Le PLU doit prendre en compte le SRCE adopté par arrêté du préfet de région d'Ile-de-France le 21 octobre 2013. (cf Etat initial de l'environnement »).

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)

Approuvé par le Conseil Régional d'Île-de-France le 23 novembre 2012 puis arrêté le 14 décembre 2012 par le préfet de région, le SRCAE définit 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 le triplement dans le résidentiel;
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération avec un objectif 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). (cf État initial de l'environnement »).

Le Plan Climat-Air Energie Territorial (PCAET)

Un Plan Climat-Air Énergie Territorial (PCAET) est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire. Institué par le Plan Climat National et repris par les lois Grenelle, il constitue un cadre d'engagement pour le territoire. Il doit être compatible avec le SRCAE décrit précédemment. Les PCAET sont aujourd'hui obligatoires pour les collectivités de plus de 50 000 habitants et les PLU doivent prendre en compte leurs dispositions.

La communauté de communes du Pays de Limours est en cours d'élaboration de son **PCAET**. Prévu pour s'échelonner sur la période 2020-2026, il n'a toujours pas été approuvé.

Le PLU de Saint-Jean-de-Beauregard devra prendre en compte le PCAET quand il sera approuvé.

Le Schéma Régional des Carrières

La loi ALUR institue un schéma régional des carrières qui devra être approuvé au plus tard le 1er janvier 2020

Dans l'attente de ce schéma, le schéma départemental des carrières (SDCa) de l'Essonne approuvé par arrêté préfectoral du 12 mai 2014 constitue le document de référence. (cf Etat initial de l'environnement »).

2.3.10 Autres dispositions qui s'imposent

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique instituées sur le territoire communal sont les suivantes :

- Servitude de dégagement (T5) et de balisage (T4) liées à la présence de l'aérodrome d'Orly;
- Servitude relative aux transmissions radioélectrique obstacles (PT2);
- Servitude de protection des monuments historiques Inscription (AC1)
 (Château de Saint-Jean-de-Beauregard);
- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz (I3);
- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations (14).

Prise en compte des risques

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme fait obligation au PLU de déterminer les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. D'autre part les articles R.151-17 et R.151-31 du code de l'urbanisme disposent que les documents graphiques font apparaître l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifiant que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols.

La commune est répertoriée au dossier départemental des risques majeurs (DDRM) mis à jour le 3 juin 2014 par arrêté préfectoral n°514 pour :

- Risque sismique de niveau 1;
- Risque d'inondation ;
- Risque retrait-gonflement d'argile aléa moyen ;
- Risque lié à la présence de barrage ;
- Risque relatif au transport de marchandises dangereuses par canalisations et par voie routière.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation des cours d'eau de l'Orge et de la Salmouille

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation des cours d'eau de l'Orge et de la Salmouille a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 juin 2017. Ce dernier abroge le Plan d'Exposition aux Risques d'Inondations (PERI) sur l'Orge aval, approuvé commune par commune entre 1993 et 1994, sur 12 communes traversées par l'Orge aval.

Le PPRi doit être annexé au PLU qui doit s'y conformer.

Afin de respecter l'objectif 1-B du PGRI, le règlement du PPRi des cours d'eau de l'Orge et de la Salmouille met en place un certain nombre de mesures visant à réduire la vulnérabilité des territoires. Ainsi, pour les communes couvertes par le PPRi, l'objectif est d'établir des diagnostics de vulnérabilité pour les établissements recevant du public et les ICPE implantés dans les zones d'aléas fort et très fort. Les articles 3 et 6 du Titre III « Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde » donnent des précisions à cet égard. (cf Etat initial de l'environnement »).

En particulier, le SAGE Orge-Yvette exige la mise en œuvre systématique d'études visant le rejet zéro, de rétention des eaux à la parcelle et de limitation des débits de fuite autorisés. Il est dès lors nécessaire que la commune transcrive explicitement cette exigence dans le PLU. (cf Etat initial de l'environnement »).

■ Le risque lié à la présence de digues/de barrages

La commune a été informée des risques liés à la présence du barrage des Ulis et de la nécessité de mettre en œuvre des maîtrises de l'urbanisation appropriées.

Les digues et barrages sont conçus pour réduire les impacts des inondations mais peuvent présenter des risques pour la sécurité publique. (cf Etat initial de l'environnement »).

Le risque retrait-gonflement d'argile

La commune est répertoriée pour des risques retrait-gonflement d'argile aléa moyen. (cf Etat initial de l'environnement »).

Le risque lié à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses

Saint-Jean-de-Beauregard est concernée par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses. Celles-ci sont susceptibles d'avoir une incidence sur des projets de construction situés à proximité. (cf Etat initial de l'environnement »).

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

La cohérence entre la police des installations classées et le PLU est indispensable. Dans tous les cas, la présence d'installation classée et les servitudes correspondantes doivent être intégrées au PLU.

Le PLU doit assurer la cohérence d'ensemble du projet de territoire et notamment vérifier que les zones urbanisables respectent la protection de la ressource en eau et du milieu naturel ainsi que l'éloignement suffisant des installations à risques ou présentant des nuisances.

Les installations non classées

Le PLU peut prévenir les éventuelles nuisances dues au voisinage de ce type d'activités (menuiserie, cabine de peinture, garage, élevage ne relevant pas de la réglementation des ICPE...) en règlementant leur implantation dans les zones d'habitation. Les installations éventuelles réglementées au titre de l'article L.2212-1 du code des collectivités territoriales méritent d'être transcrites dans le règlement du PLU.

Les sols pollués

Le PLU doit recenser les sites et sols pollués situés sur la commune (ICPE ou non), ainsi que les gisements naturels présents sur le secteur (arsenic, sélénium...). Il doit faire état de la contamination initiale dans le sol et les sous-sols par des polluants issus d'activités passées (métaux, hydrocarbures, radioéléments etc.)

Les inventaires BASIAS et BASOL ne recensent aucun site pollué ou potentiellement pollué appelant à une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif sur le territoire de la commune. Pour tout projet de construction il revient au pétitionnaire de s'assurer de la compatibilité de l'état des sols avec les usages projetés.

I. SOCIO-DEMOGRAPHIE, HABITAT ET ECONOMIE

1 LE PROFIL DÉMOGRAPHIQUE DE SAINT-JEAN-DE-BEAUREGARD

1.1 L'évolution démographique

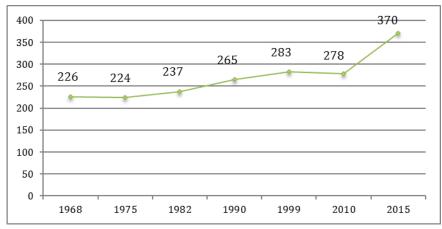
Une augmentation démographique lente qui s'accélère depuis 2010

Après une période de stabilité entre 1968 et 1975 (224 habitants), la population de Saint-Jean-de-Beauregard augmente de manière constante de 1975 à 1999, où la commune compte 283 habitants. Pendant cette période, la plus forte hausse se situe entre 1982 et 1990 (28 habitants supplémentaires et un taux de variation annuel de 1,4%).

Après une légère baisse démographique entre 1999 et 2010, la période récente est marquée par une augmentation forte de la population avec un taux de variation annuelle de 5,9% entre 2010 et 2015. Cette croissance s'est poursuivie de 2015 à aujourd'hui ; les dernières données INSEE comptabilisent 447 habitants en 2017 (données entrées en vigueur au 1er janvier 2020).

EVOLUTION DE LA POPULATION BELLINAGARDINOISE, DE 1968 À 2015

Source : INSEE RP



Une évolution démographique éloignée des tendances

La croissance de la population bellinagardinoise suit les mêmes tendances que celles de la CCPL, du département et de la région lle-de-France pendant la période allant de 1975 à 1999 (celle de la région étant cependant bien plus lente).

VARIATION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION BELLINAGARDINOISE EN %, DE 1968 À 2015

Source: INSEE RP

1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2010	2010-2015
-0.1%	0.8%	1.4%	0.7%	-0.2%	5.9%

VARIATION ANNUELLE DE LA POPULATION EN % ENTRE 1968 ET 2015, VISION COMPARATIVE Source : INSEE RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 et RP2011 exploitations principales

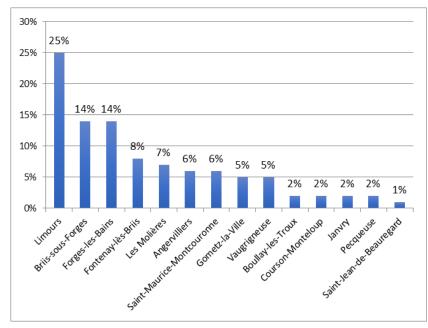
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2010	2010-2015
Saint-Jean-de- Beauregard	-0,1	0,8	1,4	0,7	-0,2	5,9
CCPL	6,1	2,7	3,5	1,4	0,9	0,7
Essonne	4,6	1	1,2	0,5	0,6	1
Île-de-France	0,9	0,3	0,7	0,3	0,7	0,5

A l'inverse, pour la période récente, entre 2010 et 2015, Saint-Jean-de-Beauregard connaît son plus fort taux de croissance démographique annuelle (5,9%) alors que les autres territoires connaissent une progression démographique bien moins forte, leur taux ne dépassant pas 1%.

Saint-Jean-de-Beauregard est de loin la commune la moins peuplée de la CCLP, bien que cet écart démographique ait diminué, avec le fort taux de croissance démographique observé depuis 2010.

RÉPARTITION DE LA POPULATION DE LA CCPL PAR COMMUNE EN 2015

Source: INSEE RP2015



Une croissance démographique récente essentiellement liée au solde migratoire

L'importance de la croissance démographique de Saint-Jean-de-Beauregard depuis 2010 au regard des autres communes de la CCPL n'est pas due au solde naturel : entre 2011 et 2016 la croissance démographique annuelle moyenne liée au solde naturel de la population bellinagardinoise est de 0,49%, dans la moyenne du solde naturel de l'ensemble des communes de la CCPL.

C'est par son solde migratoire que Saint-Jean-de-Beauregard se démarque : la commune connaît le taux de loin le plus important de la CCPL depuis 2011, avec une croissance démographique liée au solde migratoire de 7,5%.

A une plus large échelle, on remarque que le solde migratoire de la commune, s'il connaît une progression irrégulière depuis 1975, est presque toujours supérieur à celui du département et de la région, tandis que le solde naturel est toujours inférieur.

SOLDES NATURELS ET MIGRATOIRES (%/AN) ENTRE 1975 ET 2016, VISION COMPARATIVE

Source: INSEE RP

	SAINT-JEAN- BEAUREGARI		ESSONNE		ILE-DE-FRAN	CE
	SOLD E NATUR EL	SOLD E MIGRA TOIRE	SOLD E NATUR EL	SOLD E MIGRA TOIRE	SOLD E NATUR EL	SOLD E MIGRA TOIRE
1975- 1982	-0,12	0,93	0,9	0,07	0,68	0,4
1982- 1990	-0,3	1,71	0,88	0,3	0,77	0,06
1990- 1999	0,33	0,41	0,88	0,38	0,81	0,51
1999- 2006	0,26	-0,7	0,87	-0,1	0,9	-0,2
2006- 2011	0,22	0,1	0,92	-0,5	1	-0,4
2011- 2016	0,49	7,5	0,9	0,1	0,9	-0,5

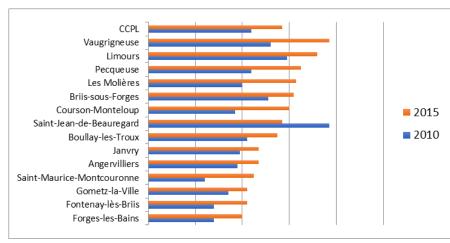
1.2 La structure de la population et le profil socio-démographique

Une diminution de l'indice de vieillissement

Lors du recensement de 2010, Saint-Jean-de-Beauregard était la commune de la CCPL à l'indice de vieillissement le plus élevé (un indice de 77). Si en 2015 Saint-Jean-de-Beauregard n'est pas la commune la plus jeune, elle est la seule dont l'indice de vieillissement n'a pas augmenté ; il a au contraire fortement diminué, passant de 77 à 57. Cette tendance s'explique par un solde migratoire très favorable depuis 2010, qui dénote avec celui des autres communes.

EVOLUTION DE L'INDICE DE VIEILLISSEMENT ENTRE 2010 ET 2015 Rapport entre le nombre de 65 ans et + et celui des 0-19 ans

Sources: INSEE

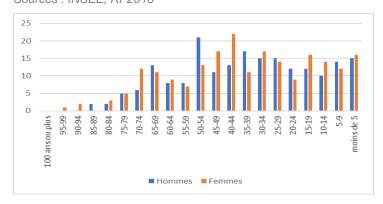


En 2015, la population de Saint-Jean-de-Beauregard est en moyenne moins âgée que celle de la CCPL (4,9% de plus de 75 ans contre 6,5%).

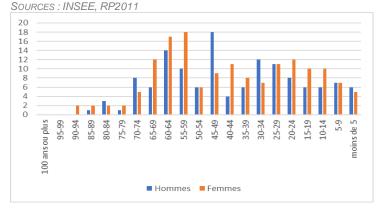
Une augmentation de la part des 0-29 ans

La part de jeunes dans la commune est ainsi plus importante, les habitants entre 0 et 29 ans représentant 38,8% de la population totale en 2016 (contre 35,5 en 2011).

POPULATION PAR GRANDE TRANCHE D'ÂGE EN 2016 Sources: INSEE. RP2016



POPULATION PAR GRANDE TRANCHE D'ÂGE EN 2011



Une situation atypique : le resserrement des ménages

EVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES ENTRE 2011 ET 2016 Sources : INSEE, RP2011 et RP2016

	2011	2016
Saint-Jean-de-Beauregard	2,3	2,6
Essonne	2,5	2,5
France	2,3	2,2

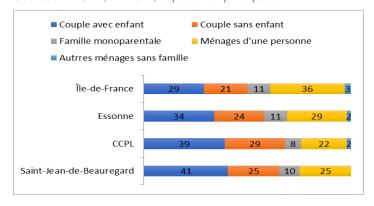
La taille moyenne des ménages de Saint-Jean-de-Beauregard a augmenté entre 2011 et 2016, passant de 2,3 à 2,6 personnes par ménage, ce qui est tout à fait atypique.

En effet, le desserrement des ménages est un phénomène sociologique d'envergure nationale qui se traduit par la diminution de la taille moyenne des ménages, causée par plusieurs facteurs : les séparations et les divorces de plus en plus nombreux, la décohabitation des jeunes (qui quittent le domicile parental), le vieillissement global de la population et l'allongement de la durée de vie. Ce phénomène a pour conséquence une augmentation du nombre de ménages, et surtout un accroissement des besoins en logements plus rapide que l'augmentation du nombre d'habitants.

La situation atypique de Saint-Jean-de-Beauregard s'explique par la création de logements neufs en maisons individuelles qui ont accueilli des familles avec enfants.

Saint-Jean-de-Beauregard est une commune familiale en raison de son taux important de couples avec enfants (41%). Bien que le pourcentage de ménages d'une personne soit plus important que dans l'ensemble de la CCPL (25% contre 22%), il reste inférieur aux autres échelles de comparaison.

COMPOSITION DES MÉNAGES EN 2015, VISION COMPARATIVE Sources: INSEE, RP2012, exploitation principale



1.3 La population active

1.3.1 Une population active élevée et en forte augmentation

Une très faible part de retraités

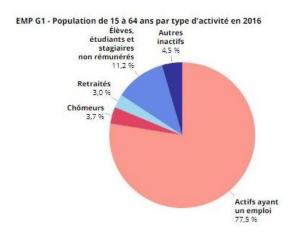
En 2016 Saint-Jean-de-Beauregard compte 267 actifs, soit 81,3% de la population en âge de travailler (entre 15 et 64 ans), soit une nette augmentation par rapport à 2011 du fait de l'arrivée d'une population nouvelle d'actifs, principalement dans la résidence du clos de Villeziers. De ce fait, la part des retraités présente la baisse la plus significative ; ces derniers représentaient plus de 10% de la population en 2011, et n'en représentent plus que 3% en 2016.

POPULATION PAR TYPE D'ACTIVITÉS EN 2011 ET 2016 Sources : INSEE, RP2011 et RP2016 exploitations principales

	2016	2011
Ensemble	267	194
Actifs en %	81,3	75,3
Actifs ayant un emploi en %	77,5	70,6
Chômeurs en %	3,7	4,6
lnactifs en %	18,7	24,7
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	11,2	10,8
Retraités ou préretraités en %	3,0	10,3
Autres inactifs en %	4,5	3,6

1.3.2 Un faible taux de chômage

Le taux de chômage déjà bas en 2011 à fortement baissé, les chômeurs ne représentant plus que 3,7% des actifs en 2016 contre 10% sur l'ensemble du territoire national.



1.3.3 Types d'emploi des actifs

Des emplois salariés largement majoritaires

Une très grande part des actifs hommes sont salariés et la quasi totalité des femmes.

	Nombre	%	dont % temps partiel	dont % femmes
Ensemble	210	100,0	14,8	49,5
Salariés	188	89,5	15,4	52,7
Non-salariés	22	10,5	9,1	22,7

La part des femmes (10,6%) en contrat à durée déterminé est bien plus importante que celle des hommes (3,8%).

POPULATIONS DE 15 ANS ET PLUS AYANT UN EMPLOI SELON LE STATUT SOURCES: INSEE. RP 2016 EXPLOITATION PRINCIPALE

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	106	100	104	100
Salariés	89	84,0	99	95,2
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	82	77,4	83	79,8
Contrats à durée déterminée	4	3,8	11	10,6
Intérim	0	0,0	1	1,0
Emplois aidés	0	0,0	1	1,0
Apprentissage - Stage	3	2,8	3	2,9
Non-Salariés	17	16,0	5	4,8
Indépendants	9	8,5	4	3,8
Employeurs	8	7,5	1	1,0
Aides familiaux	0	0,0	0	0,0

Les professions intermédiaires très largement présentes dans les CSP

Outre la faible part des retraités déjà signalée, la commune se distingue par un pourcentage élevé, près du quart des actifs, de la catégorie des professions intermédiaires, supérieur à la CCPL et au département. La catégorie « autres » est par ailleurs bien plus élevée que dans les autres territoires.

Comme les autres communes de la CCPL, Saint-Jean-de-Beauregard comporte un taux de cadres et de professions intellectuelles supérieures plus important que la moyenne départementale, et présente aussi un taux d'employés supérieur à celui de l'ensemble de la CCPL (15,4% contre 13%), mais inférieur à celui de l'Essonne.

Il convient de noter que dans une commune à dominante agricole, il n'y a aucun agriculteur exploitant ; leur part est également inexistante aux échelles de la CCPL et de l'Essonne.

RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE EN %, Sources : INSEE, RP2016 exploitations principales

	Saint-Jean-de-Beauregard	CCPL	Essonne
Agriculteurs exploitants	0	0	0
Artisans, comm., chefs d'entr.	1,5	3	3
Cadres, prof. intel. sup.	18,5	19	14
Prof. intermédiaire	24,4	20	18
Employés	15,5	13	18
Ouvriers	6,2	7	10
Retraités	12,3	24	21
Autres	21,5	14	18

1.3.4 Des actifs travaillant majoritairement en dehors de la commune

Le nombre d'habitants travaillant sur la commune est resté quasiment inchangé entre 2011 et 2016. Aussi 90% des actifs travaillent en dehors de la commune.

LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS DE 15 ANS ET PLUS AYANT UN EMPLOI Sources : INSEE, RP2011 et RP2016, exploitation principale

	2016	%	2011	%
Ensemble	210	100	138	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	21	10,0	20	14,5
dans une commune autre que la commune de résidence	189	90,0	118	85,5

2 L'HABITAT

2.1 Le parc de logements

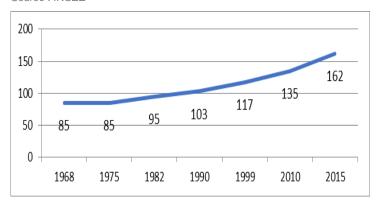
Une production de logements qui s'accélère

Si entre 1968 et 1975 le nombre de logements à Saint-Jean-de-Beauregard est resté stable (85), depuis 1975 la croissance est de plus en plus importante.

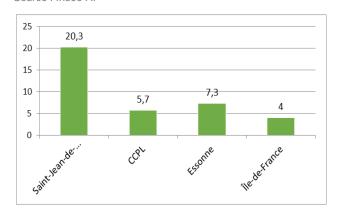
Le parc de logement a fortement augmenté entre 2010 et 2015 (+ 20,3%).

A l'inverse, pour la même période, le taux de croissance du parc de la CCPL est le plus bas de tous les territoires comparés, hormis la région. La croissance au sein de la CCPL est donc hétérogène.

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DE 1968 À 2015 Source : INSEE



AUGMENTATION DU PARC DE LOGEMENT ENTRE 2010 ET 2015 – VISION COMPARATIVE Source : Insee RP



Une majorité de résidences principales

En 2016, le parc de logements se caractérise par la forte proportion des résidences principales, bien que légèrement inférieure à celle du département et un taux de résidences secondaires le double de celui du département.

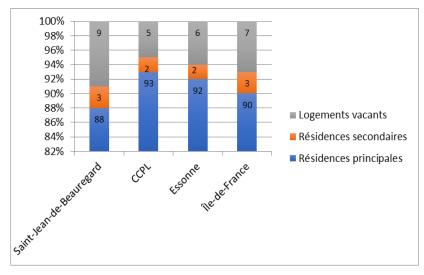
La part des logements vacants est par ailleurs bien supérieure à celle du département et légèrement supérieure à celle de la France.

TYPOLOGIE DU PARC DE LOGEMENT EN 2016, VISION COMPARATIVE Sources : Insee, RP2016

	Saint-Jean-de-Beauregard		Essonne	France
	nombre	%	%	%
Résidences principales	159	88,8	92,3	82,3
Résidences secondaires	5	2,8	1,6	9,6
Logements vacants	15	8,4	6,2	8,1

Typologie du parc de logement en 2015 (%)

Sources: INSEE, RP2015



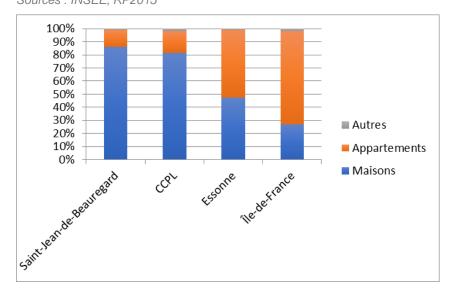
En 2015 le taux de logements vacants à Saint-Jean-de-Beauregard est supérieur à celui de la CCPL (9% contre 5%), et plus généralement il est supérieur aux taux observés dans les territoires de comparaison.

Un déficit d'appartements

Les maisons individuelles constituent la plus grande part du parc de logements, à Saint-Jean-de-Beauregard (87%), part légèrement supérieure à l'ensemble de la CCPL (82%).

Comparativement au département de l'Essonne, la proportion élevée de maisons individuelles s'explique par la nature du territoire très rural de la commune et plus largement de la CCPL.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LA TYPOLOGIE EN 2015 – VISION COMPARATIVE Sources : INSEE, RP2015



2.2 Le parc de résidences principales

Un parc qui rajeunit

Si un quart du parc date d'avant la seconde guerre mondiale, 34% des résidences principales ont été créées dans les vingt-cinq dernières années, dont plus de 25% après l'an 2000.

RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION SELON LA PÉRIODE D'ACHÈVEMENT SOURCES : INSEE, RP2016

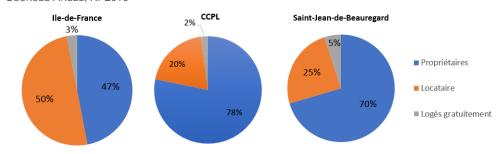
	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2014	141	100,0
Avant 1919	32	22,7
De 1919 à 1945	9	6,4
De 1946 à 1970	16	11,3
De 1971 à 1990	36	25,5
De 1991 à 2005	24	17,0
De 2006 à 2013	24	17,0

Une grande majorité de propriétaires occupants

On observe sur la commune une majorité de propriétaires. En effet, 70,4% des habitants sont propriétaires de leur résidence, quand cette part ne représente que 47% des franciliens et entre 59 et 66% des habitants des autres territoires de comparaison. On constate cependant que le taux de propriétaires est inférieur à celui de la CCPL (78%).

Il n'en reste pas moins que, pour un village, Saint-Jean-de-Beauregard possède un taux de locataires assez élevé (24,6%).

RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION SOURCES : INSEE, RP2016

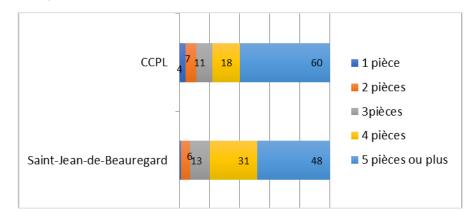


Taille des logements

Saint-Jean-de-Beauregard comprend une majorité de grands logements : près de 80% ont 4 pièces ou plus (48% de logements de 5 pièces ou plus et 31% de quatre pièces). Les petits logements ne représentent que 6% des résidences principales et les logements de 3 pièces, seulement 13%.

La CCPL se caractérise également par une part similaire de grands logements (60% de 5 pièces ou plus, 18% de 4 pièces).

Nombre moyen de Pièces des résidences principales – Vision comparatrice Sources : Insee. RP2015



2.3 La production récente de logements

PRODUCTION NEUVE DE LOGEMENTS ENTRE 2009 ET 2019

Sources : Données communales

		T	
Année	Maisons individuelles	Logements collectifs	Total
2009	2	4 (2 maisons bi-familiales)	6
2010	18 (en lotissement)	2	20
2011	5	0	5
2012	5	7 (en 3 bâtiments)	12
2013	1	0	1
2014	0	2 (1 bâtiment)	2
2015	0	10 (transformation 2 maisons et 1 grange)	10
2016	0	3 (1 grange)	3
2017	1	7 (immeuble Sud Lumière en cours de réhabilitation)	8
2018	1	1 studio (1 grange)	2
2019	1	3 (1 bâtiment + transformation d'un garage)	4

Une diversification du parc qui s'opère

Dans les 10 dernières années 73 logements ont été créés en constructions neuves ou en réhabilitation ce qui correspond à 70 nouveaux logements, soit une moyenne de 7 logements par an.

Ces logements sont pour moins de la moitié des maisons individuelles (34 logements) et le reste des logements en « petit collectif », (39 logements).

2.4 L'habitat des gens du voyage

Aire d'accueil des gens du voyage

Un Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage a été adopté le 15 octobre 2013 par arrêté préfectoral. Sa révision est en cours.

La compétence d'accueil et d'habitat des gens du voyage est dévolue à la communauté de communes du Pays de Limours qui précisera les implantations futures après approbation du futur schéma.

Toutefois chaque commune conserve l'obligation de respecter les dispositions de l'article L.102-2 du code de l'urbanisme en envisageant les capacités d'accueil et d'habitation des gens du voyage.

Aire de grands passages

En tant que composante du secteur Nord-Ouest, le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage de 2013 impose également à la commune la participation à la réalisation d'une aire de grands passages.

3 L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET L'EMPLOI

La commune de Saint-Jean-de-Beauregard est intégrée au bassin d'emploi d'Orsay, qui comptait en 1999 125 975 habitants – les résidents de la commune représentant 0,22 % de la population de la zone. Avec une partie du centre commercial Ulis 2 située sur le territoire municipal, l'activité économique est presque exclusivement orientée vers le commerce.

Un indicateur de concentration d'emplois faible et en baisse

Le nombre d'emplois sur la commune restant inchangé entre 2011 et 2016 et le nombre d'actifs ayant fortement augmenté durant cette période, l'indicateur de concentration d'emploi est donc en baisse.

EMPLOI ET ACTIVITÉ ENTRE 2011 ET 2016 Sources : INSEE, RP2011 et RP2016

	2016	2011
Nombre d'emplois dans la zone	48	48
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	210	138
Indicateur de concentration d'emploi	22,9	34,9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	66,9	61,8

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

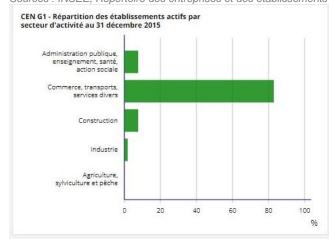
Des activités et des emplois largement dominés par le commerce, transports, services divers

Les emplois offerts sur la commune sont très largement situés dans le centre commercial des Ulis et sont à 87,5% dans le domaine du commerce, du transport de l'hébergement et de la restauration ainsi des emplois de services marchands.

ETABLISSEMENTS ACTIFS PAR SECTEURS D'ACTIVITE AU 31 DECEMBRE 2017
Sources : INSEE, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) au 01/01/2019

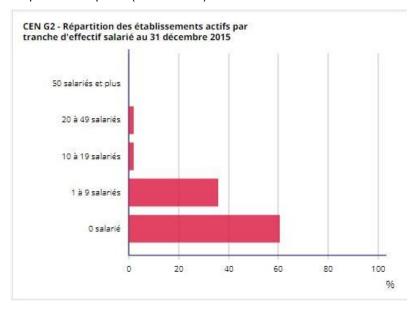
	Nombre	%
Ensemble	40	100,0
Industrie	1	2,5
Construction	3	7,5
Commerce, transport, hébergement et restauration	20	50,0
Services marchands aux entreprises	15	37,5
Services marchands aux particuliers	1	2,5

RÉPARTITION DES ÉTABLISSEMENTS PAR SECTEURS D'ACTIVITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2015 Sources : INSEE, Répertoire des entreprises et des établissements



Un tissu économique dominé par les petits entreprises

Un tissu d'entreprises dominé à 96,2% par les très petites entreprises (0 salarié) et les petites entreprises (1à 9 salariés).



ETABLISSEMENTS ACTIFS PAR SECTEURS D'ACTIVITE AU 31 DECEMBRE 2015

Sources : INSEE, Répertoire des entreprises et des établissements

CEN T1 - Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2015 Ensemble 53 100,0 Agriculture, sylviculture et pêche 1 1,9 Construction 4 7,5 Commerce, transports, services divers 44 83.0 dont commerce et réparation automobile 16 30,2 Administration publique, enseignement, santé, action 4 7,5 Champ : ensemble des activités. Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2019.

Liste de l'ensemble des enseignes (par le Ccial) sur le territoire de St Jean

Enseignes	BAILLEUR
123	SCI Unicommerces
APOLLO	SAS Parimall
ARTICLES DE PARIS	SCI Unicommerces
BIJOU BRIGITTE	
BOCAGE	SAS Parimall
BODY MINUTE	SNC Bures Palaiseau
BURGER KING	SNC Bures Palaiseau
BURTON	SNC Bures Palaiseau
C&A	SCI Unicommerces
CAISSE D EPARGNE	SCI Unicommerces
CALZEDONIA	SNC Bures Palaiseau
CELIO	SAS Parimall
CELIO CLUB	SNC Bures Palaiseau
COURIR	SAS Parimall
ETAM	SAS Parimall
HISTOIRE D'OR / U 77	SNC Bures Palaiseau
JACQUELINE RIU	SNC Bures Palaiseau
JEAN LOUIS DAVID	SAS Parimall
JEFF DE BRUGES	SAS Parimall
L'ART DU CUIR	SNC Bures Palaiseau
LCL	SCI Unicommerces
LES OPTICIENS CONSEILS	SAS Parimall
MARIONNAUD	SCI Unicommerces
MASTER CASE	
MICROMANIA	SAS Parimall
PARASHOP	SCI Unicommerces
PIMKIE	SNC Bures Palaiseau
PROMOD	SAS Parimall
SERGENT MAJOR	SCI Unicommerces
SWAROVSKI	SCI Unicommerces
THE WAFFLE FACTORY	
TRESOR - 211 - J'M	
UNDIZ	SAS Parimall
Z	SCI Unicommerces

Une dynamique économique en dents de scie

Au regard de la création d'entreprises entre 2009 et 2018, une grande irrégularité est constatée : après une nette baisse entre 2009 et 2011, les créations d'entreprise repartent à la hausse, puis après une année de stagnation entre 2012 et 2013, elles rebaissent à nouveau avant de connaître une très forte croissance en 2015 avant une nouvelle baisse l'année suivante puis elles sont reparties à la hausse. Ce qu'il est intéressant de souligner c'est que la courbe est sensiblement la même pour les entreprises individuelles.

EVOLUTION DE LA CRÉATION D'ENTREPRISES ENTRE 2009 ET 2018 Sources : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements, SIRENE 01/01/2019



Création d'entreprises par secteur d'activité en 2018

Sources : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements, SIRENE 01/01/2019

	Entreprise	s créées	Dont entreprises individuelles		
	Nombre	%	Nombre	%	
Ensemble	5	100,0	3	60,0	
Industrie	0	0,0	0		
Construction	0	0,0	0		
Commerce, transport, hébergement et restauration	1	20,0	1	100,0	
Services marchands aux entreprises	3	60,0	1	33,3	
Services marchands aux particuliers	1	20,0	1	100,0	

3.1 La ferme de Villeziers

En 2009, la commune a entrepris de racheter et restaurer la ferme de Villeziers. Cette ancienne ferme du château de Saint-Jean-de-Beauregard, située au cœur du hameau de Villeziers, avait été rachetée en 1970 par un agriculteur local aujourd'hui à la retraite.

La ferme restaurée a été reconvertie en un pôle d'activités artisanales et de restauration : la commune loue aujourd'hui l'ancien logis à un restaurant gastronomique (L'Atelier Gourmand de Jean-Michel Delrieu – Maître Cuisinier de France 2009) et les anciennes étables à l'association EMMAÜS. Ces derniers constituent à l'heure actuelle les seuls commerces de la commune autres que le centre commercial, et participent à la valorisation de ce patrimoine et à la dynamisation de la vie locale.

La ferme accueille également des manifestations toute l'année. Le rachat de l'imposante bâtisse par la commune avait en effet été motivé entre autres par l'ambition de l'ouvrir au public et de faire de sa vaste cour un espace ouvert, convivial et accessible tenant lieu de place de village, qui manquait à Saint-Jean-de-Beauregard.

D'autres projets d'activités sont en cours d'élaboration. La commune a pour ambition de poursuivre et soutenir cette dynamique.

LA FERME DE VILLEZIERS



3.2 L'activité agricole

L'espace agricole couvre, avec 209 hectares, la moitié du territoire communal, mais il n'y a pas de siège d'exploitation sur la commune.

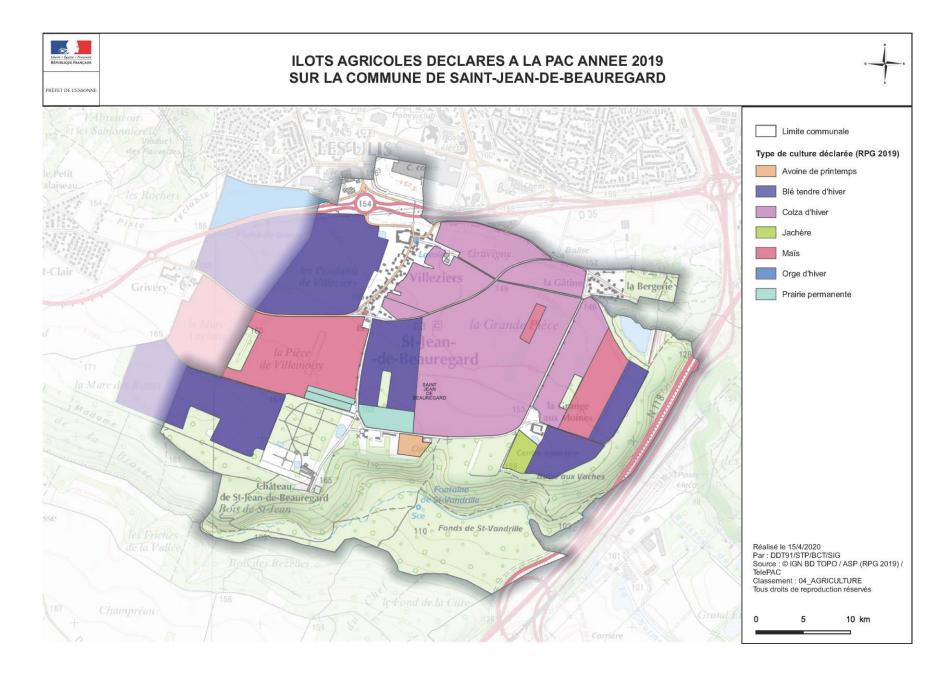
L'activité agricole se caractérise par une agriculture intensive de céréales et d'oléoprotagineux avec une moyenne de 90 hectares par exploitation.

HANGAR AGRICOLE Source : Google



Type de culture	Surface (m²)
Avoine de Printemps	15 893
Maïs	358 812
Orge d'hiver	340
Prairie permanente	52 253
Colza d'hiver	912 073
Blé tendre d'hiver	657 082
Jachère	24 254
TOTAL	2 020 707

Source communale



Outre l'agriculture intensive, l'horticulture est également présente à Saint-Jean-de-Beauregard sur le domaine du château. La fête des plantes a lieu tous les ans au printemps et à l'automne au château de St-Jean-de-Beauregard ; elle ajoute une dimension culturelle à cette thématique horticole.

POTAGER FLEURI

Source : Site internet du Château



Par ailleurs, la ferme de la Grange aux Moines accueillait jusque fin 2012 un centre équestre qui comptait une centaine d'adhérents. Se pose aujourd'hui la question de la nouvelle vocation à donner à cette ferme. En regard du PNR, le site devra conserver une fonction en adéquation avec l'architecture du site et son passé agricole. Si le maintien d'une activité agricole serait intéressant, la Charte du Parc ne l'impose pas, les bâtiments des fermes patrimoniales étant généralement peu adaptés à ce type d'usage aujourd'hui.

Une réflexion devra être menée sur le devenir de cette ferme, afin de parvenir à proposer un nouvel usage (ou de nouveaux usages) répondant aux besoins de la commune tout en respectant le bâti patrimonial et en restant en cohérence avec l'environnement de la ferme. Le Parc est par exemple très réservé quant à la transformation de fermes patrimoniales isolées de plein champ comme celle de la Grange-aux-moines en logements (phénomène de mitage, bâtiments peu adaptés nécessitant une transformation importante, question des réseaux et stationnements...). En revanche, pourraient être envisagées les pistes de reconversion suivantes :

- Tourisme ;
- Loisir ;
- Artisanat ;
- Gîte rural :
- Centre de séminaire :
- Equipement public;
- etc.

FERME DE LA GRANGE-AUX-MOINES

Source : Site internet de la commune



4 LES ÉQUIPEMENTS ET LA VIE LOCALE

4.1 Les équipements

Compte tenu de la taille de Saint-Jean-de-Beauregard, la commune offre les équipements de proximité essentiels, les autres équipements étant situés sur les communes environnantes, soit au sein de la communauté de commune du Pays de Limours, soit sur les Ulis et au-delà sur Palaiseau.

Les équipements administratifs et de service public

La mairie, située 49 Grande rue, regroupe tous les services administratifs et techniques de la commune.

Le cimetière se situe rue du Château, près du Village.

Les équipements médico-sociaux

Il n'y a aucun équipement ou professionnel de santé sur la commune.

Les équipements scolaires

Ecole maternelle et élémentaire

Pour la maternelle, Saint-Jean-de-Beauregard a signé une convention avec la commune de Bures-sur-Yvette. Les enfants sont scolarisés à l'école maternelle « Les 4 Coins » dans le quartier des Hauts de Bures.

Depuis 2014, les effectifs sont compris entre 13 et 17 élèves ; une légère baisse commence à se faire sentir.

École élémentaire

La commune comprend une classe unique pour les 5 niveaux. Le nombre maximum des enfants accueillis est de 20, ce qui laisse un peu de souplesse pour l'avenir. Il est à noter qu'elle accueille des enfants d'autres communes et qu'un nombre assez important d'enfants, en moyenne 7 par an, sont scolarisés dans une autre commune.

Niveau / Année Scolaire	PS	MS	GS	Total Maternelle	СР	CE1	CE2	CM1	CM2	Total Primaire	dont primaires accueillis qui résident hors commune	Nos primaires scolarisés en dehors
2013-2014	3	2	5	10	4	2	2	4	3	15	2	
2014-2015	9	3	2	14	4	5	3	2	3	17	1	4
2015-2016	7	8	1	16	2	5	5	4	3	19	2	6
2016-2017	5	6	6	17	1	2	5	5	4	17	2	10
2017-2018	6	3	6	15	7	1	2	5	5	20	2	8
2018-2019	6	3	4	13	5	7	1	2	5	20	2	9
2019-2020	6	3	5	14	4	5	5	2	2	18	2	7

Nombre d'enfants par classe à l'école maternelle (située à Bures-sur-Yvette) et élémentaire, de 2013 à 2020.

Sources communales

• L'enseignement secondaire

Les élèves sont scolarisés au collège « Les Goussons » à Gif-sur-Yvette.

Pour le lycée, ils sont scolarisés soit au lycée des Ulis, soit à celui de l'Essouriau.

Les équipements la petite enfance et l'enfance

• L'accueil de la petite enfance

Il s'agit d'une compétence de la CCPL. La commune compte 4 assistantes maternelles agréées.

Les accueils de loisirs

Il s'agit également d'une compétence de la CCPL pour les mercredis et les vacances scolaires.

Les équipements sportifs

La commune comprend trois équipements sportifs : le tennis municipal, un terrain de pétanque et un centre équestre à la ferme de la Grange aux moines.

Les écoliers bénéficient pendant le temps scolaire de cours de natation à la piscine des Ulis.

Les équipements culturels et socio-culturels

Le château est le seul équipement culturel et touristique de la commune.

Les élèves peuvent bénéficier de la médiathèque des Ulis.

Les équipements cultuels

La chapelle du Château est mise à disposition des administrés pour les cérémonies (décès, baptême, mariage)

4.2 Le tissu associatif*

Saint-Jean-de-Beauregard comprend deux associations très dynamiques :

• Le Club Omnisports de Saint Jean de Beauregard – Le COSB

Le COSB, Club Omnisports de Saint Jean de Beauregard, association loi 1901, propose tout au long de l'année aux habitants de la commune des **activités sportives variées** bien adaptées à leurs différents besoins.

Le COSB gère le **court de tennis municipal** fréquenté par une quarantaine de joueurs ; il organise des tournois et des initiations au tennis pour les enfants et les adultes.

Le COSB propose tous les mois une promenade dans les bois des environs et une sortie mycologique en automne. Il programme également **tous les mois une activité ponctuelle**, soit dans la salle communale (soirée fléchettes) ou le terrain communal (concours de pétanque), soit sous forme de sorties ponctuelles (soirées billard ou bowling, sorties patinoire ou accrobranches).

Le COSB organise également des séances d'initiation à des sports à découvrir (golf, pêche au lancer).

La subvention municipale, la mobilisation des bénévoles du club et la pratique du covoiturage pour les sorties, permettent de proposer toutes ces activités à des tarifs très attractifs qui ne dissuadent pas les familles d'y participer.

L'Association des familles de Saint Jean de Beauregard

L'association des familles de Saint Jean de Beauregard propose diverses activités intellectuelles et manuelles, ainsi que des visites et sorties de groupe dans les environs.

* source : Site internet de la commune

II. OCCUPATION ET ORGANISATION DE L'ESPACE

1 L'HISTOIRE DE L'ÉVOLUTION URBAINE

Réalisée en grande partie d'après la synthèse patrimoniale du PNR février 2017

1.1 Du XIIème au XIXème siècle

« L'abbaye cistercienne des Vaux-de-Cernay possède depuis une donation de 1142 les terres et le droit de justice sur les bois de Montfaucon et de la Bussière (actuelle Grange-aux-Moines). »

Le hameau de Montfaucon (qui abrite la chapelle du prieuré de Marcoussis depuis le début du 13^{ème} siècle), rattaché, jusqu'au 14ème siècle à la paroisse de Marcoussis, prend le nom de Beauregard en 1610 au moment de la construction du château.

En changeant de propriétaire en 1678 la construction du château se poursuit et la chapelle est reconstruite et prend le nom de Saint-Jean-Baptiste.

CADASTRE NAPOLÉONIEN - TABLEAU D'ASSEMBLAGE 1808

Son C de S. Jean Schemegard Village

Son B de la Grange aux momes

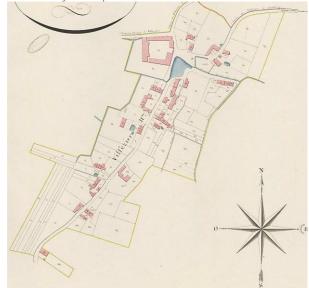
Commune de Paris

Outre le château, la commune, terre de grandes cultures, abrite deux grandes fermes, celle du Villeziers et de la Grange-aux-Moines. La population s'installe principalement au hameau du Villeziers, principal hameau de Saint-Jean; le village situé à proximité du château, accueille très peu d'habitants.

A partir de 1878, le comte de Caraman fait restaurer le château et remanie le parc à l'anglaise. Il contribue à l'édification de la mairie-école en 1879 au sud du hameau de Villeziers

CADASTRE NAPOLÉONIEN – SECTION A HAMEAU DE VILLEZIERS 1808

Sources : Synthèse patrimoniale PNR



1.2 Du XX^{ème} à nos jours

« Jusqu'au milieu du 20e siècle, Saint-Jean-de-Beauregard correspond à une zone de grande culture céréalière et de betterave et pomme de terre qui émane de deux grandes fermes, celle de Villeziers et de la Grange-aux-Moines, et de petits maraîchers. Dans la seconde moitié du 20e siècle, un nouveau hameau faisant pendant à Villeziers voit le jour dans la commune : la Gâtine. Il prend ce nom dans les années 1970 lorsque le lotissement se constitue.

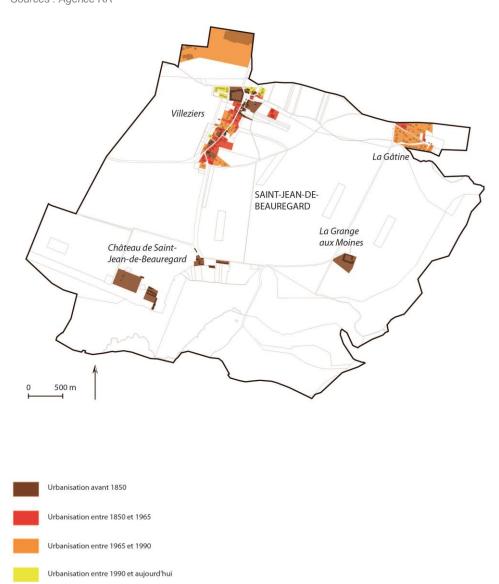
Auparavant, la « vallée des Vaux », ancienne terre de l'abbaye de Cernay, devient le quartier « Sud-Lumière » lors de l'implantation d'un transformateur à la fin des années 1930 par la société éponyme.

Sud-Lumière achète alors un large terrain autour, situé à proximité d'une ancienne carrière de grès réutilisée à la fin du 19e siècle pour la fabrication de pavés. Ce foncier est progressivement divisé et loti dans les années 1970-1980 dans le triangle formé par les chemins des Fraisiers et de Marcoussis, puis à l'extérieur de celui-ci dans les années 1990-2000.

Malgré cette mutation « récente », Saint-Jean-de-Beauregard reste globalement préservé de l'urbanisation et la D35 a contenu au nord la poussée de l'agglomération nouvelle des Ulis qui se développe depuis les années 1970. Son actuelle saturation engendre néanmoins une certaine pression sur la commune de Saint-Jean qui connaît depuis une dizaine d'années la constitution de zones pavillonnaires au nord du hameau de Villeziers. » Sources : Note de synthèse patrimoniale PNR février 2017

Villeziers

ÉVOLUTION URBAINE DE 1800 À AUJOURD'HUI Sources : Agence KR



2 LE GRAND PAYSAGE

En 2013, le PNR Haute Vallée de Chevreuse a fait réaliser un Plan Paysage et Biodiversité sur le Plateau de Limours. Ce PPB s'est accompagné d'un plan-guide pour la commune de Saint-Jean-de-Beauregard, comprenant un diagnostic paysager et définissant des enjeux et propositions pour le village. Cette partie reprend certains éléments de diagnostic identifiés au PPB.

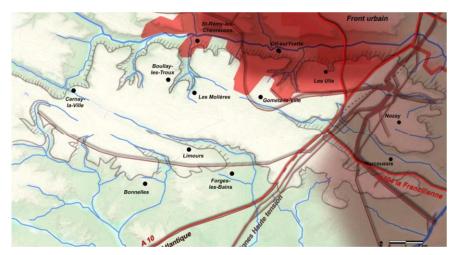
2.1 La structure du grand paysage

Le grand paysage de Saint-Jean-de-Beauregard est fortement marqué par le front urbain de la Ville nouvelle des Ulis en fond de perspective depuis le Villeziers et les espaces agricoles, qu'aucune végétation ne vient apaiser.

Il est également fortement marqué par les masses boisées de la vallée de la Salmouille sur lesquelles vient s'adosser la plaine agricole à l'est et au sud.



Source PNRHVC - Diagnostic PPB du plateau de Limours



Avant le développement urbain des cinquante dernières années, l'entité paysagère du plateau de Limours correspondait à son entité géographique. Aujourd'hui, du fait de l'avancée du front urbain et du développement des infrastructures (A10, TGV, lignes haute tension), l'entité paysagère du plateau s'est considérablement réduite. Et alors au'une partie du plateau reste rurale et préservée avec des hameaux, des villages, des fermes isolées ; la frange nord-est est, quant à elle, devenue un territoire de contraste fort où la pression urbaine sur le territoire agricole et rural se fait sentir avec l'omniprésence de la silhouette des Ulis, l'implantation de zones d'activités en frange du plateau. Source PPB du PNR

PHOTO AERIENNE

Sources : géoportai



2.2 Les entités paysagères

Le paysage de Saint-Jean-de-Beauregard peut être découpé en trois grandes entités paysagères :

- La vallée de la Salmouille
- L'espace agricole
- L'espace urbanisé lui-même fractionné en quatre entités: les trois hameaux au sud de la RD35 et une partie du centre commercial des Ulis au nord en continuité de la ville éponyme.

La vallée de la Salmouille

La vallée de la Salmouille constitue le réseau hydrographique local et modèle la topographie du territoire. A la frontière entre Saint-Jean-de-Beauregard et Marcoussis, la vallée est empruntée par de grandes infrastructures – routière (A10) et ferrée (LGV) – qui fractionnent très fortement le paysage.

La vallée, qui constitue un très bel espace paysager, se caractérise par la richesse de sa trame boisée, qui comporte des milieux humides en bordure de la Salmouille, l'étang à l'entrée du parc du château et les trois bassins d'agrément ainsi que les espaces végétalisés du parc du château.

En revanche, l'étang au nord de la vallée près de la Gâtine est très dégradé, pollué et peu mis en valeur à ce jour.

LA LGV LONGE L'A10, RENFORÇANT LA COUPURE





La Vallee de la Salmouille Sources : géoportail

L'espace agricole

Les lignes de crête, les fronts boisés et les fronts urbains dessinent, au sein du plateau, des sous-unités agricoles. Le plateau ne se lit pas d'un seul tenant mais par une succession d'espaces cultivés plus ou moins vastes sous forme de plusieurs petites entités paysagères.

Sur Saint-Jean-de-Beauregard, il accueille la ferme de la Grange aux moines qui ponctue le paysage et un hangar agricole à l'est du hameau du Villeziers. Il comporte également :

- de vastes espaces agricoles très ouverts où les éléments verticaux, tels que les remises boisées, ont un impact visuel fort et dessinent des sousentités. La continuité visuelle de ces espaces constitue un atout, et est aujourd'hui coupée par certaines bandes boisées opaques, notamment celle le long de la Grange aux Moines faite d'un alignement de sapins (une essence d'arbres non autochtone et peu qualitative) et celle le long de la route qui relie le Château et Villeziers.
- Des rebords de plateau et des vallons riches de trames paysagères diversifiées, notamment de prairies, de jachères.
- Des formations herbacées très peu présentes, essentiellement le long des routes et des chemins ruraux.
- Des arbres isolés et vergers vieillissants, en voie d'extinction.
- Cinq poirés classés au titre des arbres remarquables longeant la rue du Château en face du cimetière.
- Une mare au sud de la Grange aux Moines.

Le front urbain et les infrastructures de la ville des Ulis bordent cet espace agricole au nord et ont un fort impact visuel et paysager à ce jour.

PLAINE AGRICOLE DEPUIS LA ROUTE DE LA FOLIE BESSIN

Sources: Google



PATURAGE AUTOUR DE LA FERME DE LA GRANGE AUX MOINES

Sources: PPB Limours



LES FRUITIERS : RESTE DE VERGER A SAINT-JEAN-DE-BEAUREGARD

Sources: PPB Limours



PLAINE AGRICOLE DEPUIS LA RUE DU CHATEAU VERS LE SUD-EST



Plaine agricole route du Villeziers vers l'est



PLAINE AGRICOLE DEPUIS LA RUE LA RUE DU CHATEAU VERS L'OUEST



PLAINE AGRICOLE ROUTE DU VILLEZIERS VERS LE NORD



L'espace urbanisé

L'espace urbanisé est composé de quatre entités qui sont liées à l'histoire de la commune de Saint-Jean-de-Beauregard. Trois secteurs se trouvent au sud de la RD35 et le guatrième au nord en continuité des Ulis :

o au sud, **le village**, lieu historique de la commune qui comprend le château, la chapelle (l'église paroissiale) et le cimetière primitif ainsi que quelques maisons. Ce hameau se « fond » dans le paysage de vallée de la Salmouille par la silhouette, les matériaux et les couleurs du bâti ainsi que par la végétation qui l'accompagne. Il présente une remarquable qualité paysagère le long de la rue du château face à la plaine agricole

LE VILLAGE DEPUIS LA RUE LA RUE DU CHATEAU



 au nord, le hameau de Villeziers, véritable centre historique et centrebourg de la commune, village-rue ceinturé (le plus souvent) de fonds de jardins en limite de l'espace agricole, offrant une transition végétale qualitative. Seul, le plastic vert de la clôture du tennis apporte une image peu qualitative.

Par ailleurs, la nouvelle opération du clos du Villeziers, tout comme les nouveaux pavillons le long de la rue du chemin vert mériteraient un traitement végétal en limite de la plaine agricole pour atténuer leur impact visuel.

VUE SUR LE VILLEZIERS DEPUIS LA ROUTE DE LA FOLIE BESSIN

Sources : Google



VUE SUR LE VILLEZIERS DEPUIS LA ROUTE DE VILLEZIERS

Sources: Google



En outre, le hameau comprend un noyer classé arbre remarquable, situé dans la cour de l'école. (Source : Google)

L'espace urbanisé comportent également des mares qui méritent d'être protégées dans le PLU dans le hameau de Villeziers et dans le village.



à l'est, le **hameau de la Gâtine**, urbanisé au 20^{ème} siècle et densifié dans les années 1970-80 à nos jours qui se compose d'un ensemble de constructions assez compactes présentant une limite franche avec la plaine agricole à l'ouest et qui s'adosse au massif boisé de la vallée de la Salmouille à l'est.

PLAINE AGRICOLE DEPUIS LA RUE LA ROUTE DE LA GRANGE AUX MOINES



Vue sur la Gatine depuis la route de la Folie bessin



 au nord de la RD35, le paysage routier, le centre commercial mais aussi les bâtiments d'activité des Ulis implantés directement en limite de la plaine agricole.

ZA DES ULIS ROUTE DE LA FOLIE BESSIN – VUE DEPUIS LA PLAINE AGRICOLE



Deux arbres remarquables sont localisés dans la partie Est du hameau de la Gâtine, dans des parcelles privées.

ARBRES REMARQUABLES DU HAMEAU DE LA GATINE Sources : Mairie de Saint-Jean-de-Beauregard





Les entrées de ville

Saint-Jean-de-Beauregard ne dispose que de trois véritables entrées de ville, deux au nord depuis la RD35 et une à l'ouest depuis la route de Villeziers. La véritable entrée pour le bourg se trouve au nord à partir du rond-point sur les Ulis Elle est en situation d'enclavement au sud et à l'est.

Les entrées depuis la RD35 sont des entrées au traitement routier, ouvert sur la plaine agricole vers le sud et paysager sur les zones d'activités.

Entree de ville Nord-Est depuis Les Ulis

Sources: Google



ENTREE DE VILLE NORD OUEST DEPUIS GOMETZ-LA-VILLE

Sources: Google



ENTREE DE VILLE NORD DEPUIS LES ULIS Sources : Google



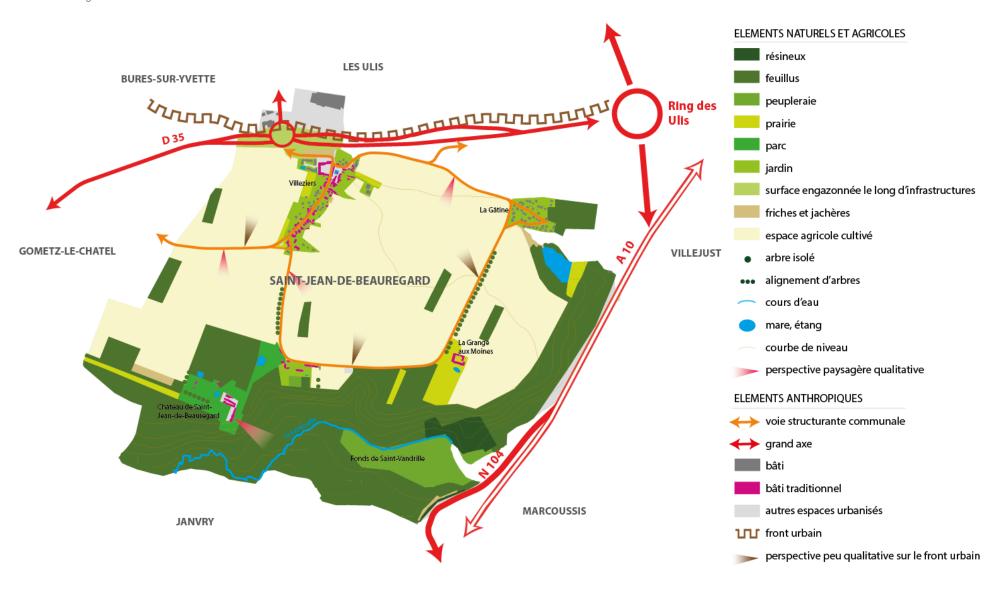
ENTREE DE VILLE NORD VERS LE VILLEZIERS Sources : Google



ENTREE DE VILLE OUEST ROUTE DE VILLEZIERS Sources : Google



CARTE DU PAYSAGE Sources : agence KR



3 STRUCTURE ET MORPHOLOGIE URBAINE – TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

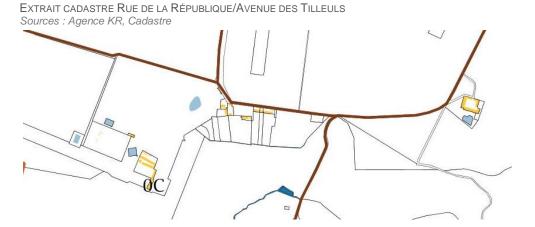
La commune de Saint-Jean-de-Beauregard comprend quatre entités urbaines bien distinctes : le **village** qui comprend le château et ses abords, le **Villeziers**, centre-bourg aujourd'hui, la **Gâtine** et le **centre commercial** des Ulis.

3.1 Le village

Avec le château du 17ème siècle, ses communs et son parc, emblématique de la commune, le village, préservé dans ses limites jusqu'à nos jours, est le secteur historique avec la chapelle, le cimetière primitif et quelques maisons rurales très peu nombreuses.











3.2 Le Villeziers

Sources: Synthèse patrimoniale PNR février 2017

« En termes de morphologie, le coeur de la commune représenté par le hameau de Villeziers prend la forme d'un village-rue immédiatement circonscrit de champs. Son centre historique et névralgique se situe au nord, autour du pôle formé par la grande ferme de Villeziers et la mareabreuvoir, tandis que son extrémité sud est matérialisée par un édifice de la modernité, la mairie-école. »

Outre quelques densifications en dents creuses, il a connu des extensions urbaines qui sont venues rompre les limites franches ville-campagne. Tout d'abord au sud par la création de la nouvelle école qui est implantée au-delà de la limite naturelle et historique constituée par la rue du Noyer qui se prolonge par la rue du chemin vert. Ensuite avec la réalisation des trois pavillons le long de la rue du chemin vert qui se prolonge en chemin rural au travers de la plaine agricole vers l'est. Et enfin au nord en modifiant la limite historique constituée par le mur de la ferme du Villeziers par la réalisation de l'opération groupée récente du clos de Villeziers qui étend l'urbanisation vers l'ouest.

CADASTRE NAPOLÉONIEN – SECTION A HAMEAU DE VILLEZIERS 1808 Sources : Synthèse patrimoniale PNR



CADASTRE 2020



IMAGE SATELLITE Source: Google



Le tissu traditionnel

Composition urbaine

« Le hameau de Villeziers, que l'on pourrait considérer comme le bourg, concentre la plus grande part de ce tissu. Il se caractérise par un tissu peu dense mais assez régulier en front de rue. Les maisons, qui présentent majoritairement leur pignon sur rue ou leur gouttereau à l'alignement ou en léger retrait, marquent une certaine continuité bâtie notamment grâce aux murs de clôture qui relient ces constructions rarement mitoyennes. Elles forment dans ce centre ancien un ensemble relativement unitaire en termes de rythme et de gabarits.

Le parcellaire est de taille moyenne, de forme très irrégulière, et le bâti se concentre en front de rue, ou parfois autour de cours, avec des vergers et des jardins potagers clos de murs.

La cour commune, système de d'organisation de plusieurs modules mitoyens autour d'un espace libre central, regroupe logements de manouvriers agricoles, lieux de travail et espaces de stockage. Datant d'avant le cadastre napoléonien, si la plupart ont été dénaturées, il en subsiste qui méritent d'être protégées »

Sources : Synthèse patrimoniale PNR février 2017

Architecture

La maison rurale

Les constructions anciennes présentent une architecture traditionnelle de type « maison rurale ». Bâties en moellons de meulière et de calcaire recouverts d'enduit à la chaux, les maisons rurales de Saint-Jean sont de plan allongé et d'implantation variée, en front de rue. Construites de plain-pied, souvent dotées d'un grenier de stockage, elles peuvent être accompagnées d'annexes agricoles plus modestes encore que leur logis. Les caractéristiques des maisons rurales, marquées par l'irrégularité des ouvertures et la simplicité architecturale, sont parfois mises à mal. L'aménagement d'un comble avec l'ajout de velux ou de lucarnes mal proportionnées et la régularisation des ouvertures peuvent ainsi dénaturer ces maisons, tout comme la mode de « décroûter » les enduits.

Elles constituent donc un patrimoine fragile et pourtant précieux pour l'identité rurale et l'image villageoise de Saint-Jean-de-Beauregard. Il est à noter que, plus généralement, la Grande rue a fait l'objet d'une mise à l'alignement à la fin du 19^e siècle (cf plan de 1884 aux AD91). Les façades qui étaient légèrement saillantes sur la rue ont été « reprises » à cette époque, constituant ainsi une première phase de dénaturation pour ces bâtiments.

Le repérage fait par le PNR a permis d'identifier des bâtiments particulièrement remarquables, qualifiés de « petit patrimoine » qui méritent d'être tout particulièrement protégés (cf Patrimoine)

MAISON RURALE



Les extensions pavillonnaires

Composition urbaine

Le découpage parcellaire est réalisé « au coup par coup » dans les dents creuses ou par renouvellement urbain sur d'anciens fonciers agricoles. Ces parcelles, de taille et de proportions variées, sont desservies à partir des voies communales existantes.

Sur Saint-Jean-de-Beauregard, ce tissu s'observe principalement dans le hameau du Villeziers et en périphérie du hameau des Gâtines.

Ce tissu présente un paysage urbain proche de celui dans lequel il s'implante. Les murs périphériques d'origine sont préservés ; l'implantation des constructions est en retrait de l'alignement des voies, mais constitue un front continu ; elles sont en retrait des limites séparatives de propriété ou sur une limite.

Architecture

L'architecture des maisons individuelles correspond à leurs époques de construction. Le plus souvent, il s'agit soit de maisons réalisées par des entrepreneurs locaux, soit de maisons sur catalogue.

RUE DU CHEMIN VERT Source : Google



Les maisons sont composées d'un ou deux niveaux, surmontées d'une toiture à pente couverte de tuiles de terre cuite de couleur rouge, noire ou brune.

Les percements sont accompagnés de volets, volets battant ou persiennes, en bois ou en métal et plus récemment de volets roulants en plastique dans le cadre des réhabilitations.

L'opération groupée

• Composition urbaine

L'opération groupée consiste à aménager un tènement foncier sous la forme d'un plan d'ensemble et de bâtir les constructions et de les revendre une fois achevées. Le clos de Villeziers réalisé à partir des années 2010 constitue une opération d'ensemble qui reprend les « codes » de l'urbanisme traditionnel rural en les réinterprétant dans une forme contemporaine, notamment pour intégrer la place de la voiture. Il se caractérise par sa desserte en impasse, contrairement à l'urbanisme traditionnel.

Le mur en pierre sur la route de Montjay a été préservé et réhabilité.

Les maisons sont implantées en ordre continu par groupe formant des fronts bâtis le long de la voie de desserte, et s'ouvrant sur des jardins à l'arrière.

Architecture

L'architecture des maisons groupées reprend elle aussi des codes traditionnels, couverture en tuile, enduit ton pierre, volets à battant en bois peint...

LE CLOS DE VILLEZIERS



Elles comprennent un rez-de-chaussée et un étage surmontés d'une toiture à pente à deux versants recouverts en tuile, de couleur rouge, brun ou gris anthracite.

3.3 Le hameau de la Gâtine

Saint-Jean-de-Beauregard compte un nouveau hameau dans la deuxième moitié du $20^{\text{ème}}$ siècle, le quartier « Sud-Lumière » au nord-est du territoire avec l'implantation d'un transformateur à la fin des années 1930 par la société éponyme. Sud-Lumière achète alors un large terrain autour, situé à proximité d'une ancienne carrière de grès réutilisée à la fin du 19e siècle pour la fabrication de pavés. Ce foncier est progressivement divisé et loti dans les années 1970-1980 dans le triangle formé par les chemins des Fraisiers et de Marcoussis, dénommé le lotissement de la Gâtine qui donne son nom au hameau, puis à l'extérieur de celuici dans les années 1990-2000.

• Composition urbaine

Le lotissement est une forme juridique qui consiste à aménager un terrain sous la forme d'un plan d'ensemble découpé en parcelles pour les vendre en lots à bâtir. Les constructions sont ensuite réalisées individuellement par chaque acquéreur.

EXTRAIT CADASTRE ZONES D'ACTIVITÉS Sources : Cadastre.gouv.fr



PHOTO AÉRIENNE Source : Géoportail



Les extensions ultérieures se sont faites autour et en continuité du lotissement d'origine par découpage parcellaire au coup par coup qui présente les mêmes caractéristiques suivantes :

- les **parcelles** de taille et de proportions similaires (superficies moyennes comprises entre 500 et 1000 m² en moyenne);
- des constructions **implantées au centre d'un jardin**, **e**n retrait de l'alignement sur rue et en retrait des limites séparatives.

Architecture

L'architecture des maisons individuelles correspond à leurs époques de construction. Le plus souvent, il s'agit de maisons réalisées par des entrepreneurs locaux. Les maisons composées d'un ou deux niveaux, surmontées d'une toiture à pente couverte de tuiles de terre cuite de couleur rouge ou brune.

Les percements sont accompagnés de volets, volets battant ou persiennes, en bois ou en métal et plus récemment de volets roulants en plastique dans le cadre des réhabilitations.

A partir des années 1980, sont réalisées des maisons de « catalogue » de constructeurs, de caractère « néo-villageois » ; elles sont de taille et de proportions assez similaires aux plus anciennes.

PAVILLONS HAMEAU DE LA GÂTINE







3.4 Le centre commercial des Ulis

• Composition urbaine

Les centres commerciaux constituent des morceaux de ville caractérisés par l'implantation de grands bâtiments au centre de vastes parkings, peu ou pas arborés se raccordant aux axes routiers qui les desservent.

Architecture

L'écriture architecturale des bâtiments est caractéristique des zones commerciales de périphérie : façades recouvertes d'un bardage métallique et toiture terrasse.

ENTRÉE DU CENTRE COMMERCIAL



EXTRAIT CADASTRE ZONES D'ACTIVITÉS

Sources: Cadastre.gouv.fr

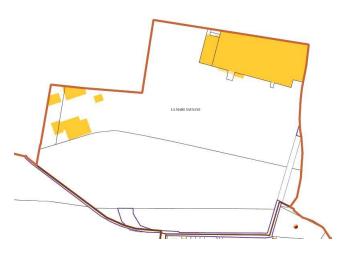


PHOTO AÉRIENNE DU CENTRE COMMERCIAL

Sources: Google Street View



4 LE PATRIMOINE BÂTI

Nota : l'ensemble de ce chapitre est issu de la note de synthèse patrimoniale réalisée par le PNR en février 2017.

Saint-Jean-de-Beauregard est riche d'un patrimoine construit et naturel hérité de son histoire. Outre son château du XVIIème siècle classé aux monuments historiques, sa chapelle présente également un riche patrimoine rural. Le PNR a recensé 21 éléments patrimoniaux qui méritent tout particulièrement d'être protégés.

Le PNR souligne dans sa note de synthèse que l'intérêt patrimonial de Saint-Jeande-Beauregard se fonde surtout sur la morphologie de ses bâtiments, c'est-à-dire sur des persistances de volumes, de gabarits, et la lisibilité d'anciens usages. Ce sont ces éléments qui préservent l'identité des lieux et le caractère de village rural.

Le domaine de Beauregard

Pour leur qualité et leur bon état de conservation, le château a été inscrit en 1926, le parc en 1991 et le tout a été classé au titre des Monuments historiques en 1993. Le château constitue l'élément central d'un ensemble exceptionnel et remarquablement préservé, formé par le domaine et les communs.

Le château

Construit au début du XVIIème siècle, il change de propriétaires plusieurs fois et est complété et remanié. Son aspect actuel date de la fin du XIXème siècle.

Il est composé d'un corps central qui s'élève sur un étage et un comble, flanqué de deux pavillons à deux étages et combles, formant avant-corps, eux-mêmes complétés de deux pavillons plus bas à un étage et combles.

Il est entièrement construit en grès pour le corps central, et en brique aujourd'hui recouverte d'enduit pour les pavillons latéraux dont seuls les encadrements d'ouverture et les chaînes d'angle sont en grès. Les toitures à quatre pans sont en ardoises, et celles des pavillons situés aux extrémités sont mansardées, signe d'un style classique correspondant à une seconde phase de travaux.

Les communs (Synthèse patrimoniale PNR)

Les communs participent de la qualité patrimoniale du domaine. Ils se composent de :

- l'aile basse datant du 18^{ème} siècle dans le prolongement nord du château et en retour de deux corps de bâtiment qui délimitent la cour d'honneur;
- les deux ailes principales qui abritent les écuries, remises et ateliers,
- le colombier ;
- l'orangerie;
- une glacière enterrée près de l'entrée du parc et le pavillon du gardien datant du 19^{ème} siècle.



FAÇADE ORIENTALE DU CHATEAU DE BEAUREGARD, 2007 ©PNR

L'église paroissiale Saint-Jean-Baptiste

Saint-Jean-de-Beauregard ne possède pas d'église jusqu'au 19e siècle, avant que la chapelle seigneuriale du domaine de Beauregard devienne église paroissiale. La chapelle a été remaniée plusieurs fois ; l'église d'aujourd'hui date de 1839, seule la nef a été conservée.

L'édifice, de plan basilical, est construit en pierre de meulière et calcaire recouverte d'un enduit rocaillé, c'est-à-dire incrusté d'éclats de meulière. Les murs extérieurs sont soutenus par de fins contreforts, tandis que l'édifice est couvert d'une toiture en ardoise terminée par une croupe ronde sur le chevet semicirculaire.

Ajouté à la toute fin du 19e siècle, un porche ogival néogothique encadre l'entrée. Ses écoinçons y accueillent un décor peint de fausses briques, et le tympan la sculpture de Saint-Jean-Baptiste. Le porche est surmonté d'un oculus lui-même surmonté d'un clocheton.

Le pignon de la façade est flanqué de pairs de gâbles couronnés de flèches. A l'intérieur, l'église est composée d'un vaisseau unique à charpente apparente remarquable.

Elle possède un décor de brique et des sculptures copiées sur une chapelle de Notre-Dame de Paris (feuillage et culs-de-lampe sculptés d'un ange porteur de phylactère sur la corniche).

ÉGLISE SAINT-JEAN-BAPTISTE TRANSFORMEE AU 19EME SIECLE



Le petit patrimoine

Les maisons rurales

L'étude réalisée par le PNR a identifié des maisons rurales et leurs annexes agricoles qui méritent tout particulièrement d'être protégées. Ces bâtiments ont fait l'objet de fiches jointes en annexe du PLU.

Ces constructions sont les suivantes :

- 1. 3 rue du Château
- 2. 5 rue du Château
- 3. 2 Grande rue hangar agricole
- 4. 3 Grande rue
- 5. 6 Grande rue
- 6. 14 Grande rue hangar agricole
- 7. 17 Grande rue
- 8. 46 Grande rue
- 9. 24 à 32 Grande rue cour commune
- 10. 24 Grande rue
- 11. 10 chemin de la Mare
- 12. 66 Chemin vert

Quelques illustrations

















Agence KR – Architecte Urbaniste

57

Les fermes

La commune de Saint-Jean-de-Beauregard possède deux fermes remarquables, l'une de centre-bourg et l'autre isolée, la Grange-aux-Moines.

La ferme du Villeziers

La ferme principale du hameau-bourg de Villeziers figure sur le plan terrier de 1771. Les bâtiments que l'on observe aujourd'hui remontent à la première moitié du 18e siècle.

L'intérêt de cette ferme est à la fois sa dimension historique de ferme vraisemblablement « grenier » pour les habitants, son implantation et son impact paysager d'entrée de hameau, son envergure et le bon état de conservation de ses bâtiments formant un ensemble régulier clos sur l'extérieur.



Celle-ci est rattachée, vraisemblablement au 17e siècle, comme dépendance au domaine de Beauregard, et les bâtiments que l'on observe aujourd'hui sont majoritairement des 17e-18e et 19e siècles.

Avec ce caractère d'entité repliée comme une forteresse au milieu des champs, la ferme de la Grange-aux-Moines possède une réelle qualité architecturale et paysagère qui s'ajoute à l'intérêt historique du site. En 1978, les terres cultivées avoisinantes sont détachées de l'ensemble bâti et un centre équestre s'installe dans la ferme dès 1979.





CADASTRE NAPOLEONIEN, 1808 @ADE 3P_156





Le patrimoine des 19ème et 20ème siècles

La mairie-école

Par son intérêt historique et architectural, et par son importance dans le paysage de l'entrée de Villeziers, l'actuelle mairie est un véritable monument repère.

La mairie-école a été construite en 1879 sous la Troisième République, comme dans la grande majorité des communes de France. Elle devient mairie unique à partir de 1988, date de la livraison de la nouvelle école de l'autre côté de la rue du Noyer.

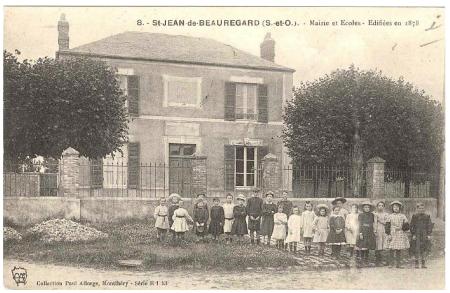
Élevée au croisement de deux rues, à l'entrée du hameau principal de Villeziers, l'ancienne mairie-école possède un plan en T. Elle est bâtie en meulière recouverte d'un enduit rocaillé pour la façade principale et d'un enduit couvrant pour le reste. Le rocaillage est un revêtement à caractère décoratif constitué de fragments de meulière incrustés dans l'enduit qui a été ajouté ultérieurement ; à l'origine de la construction l'enduit était lisse.

On retrouve à Saint-Jean les mêmes inscriptions gravées et peintes en noire « MAIRIE et ECOLE » que sur celle de Courson-Monteloup oeuvre du même architecte Baurienne ainsi que la mention « 1879 », date de construction de l'édifice, située à l'origine au-dessus de la porte d'entrée.

Autre patrimoine

Le monument aux morts situé dans le cimetière rue du Château

La Croix de cimetière datée de la seconde moitié du 19e siècle, située dans le cimetière neuf (20e siècle) de Saint-Jean-de-Beauregard mais provenant certainement de l'ancien cimetière de l'église [IG].



Carte postale, vers 1910 ©ADE 2Fi156 01



Mairie-école, 2012 ©PNR

Le lavoir

Le lavoir est une autre infrastructure publique incontournable des communes rurales. A Saint-Jean, celui de Villeziers semble avoir été le seul et unique exemplaire. Situé au coeur du hameau principal de la commune, il évoque à la fois un mode de vie rural et des usages passés liés à l'eau et à l'hygiénisme promu par les municipalités dans la seconde moitié du 19e siècle.

Restauré en 2014 avec l'aide du PNR, il surplombe la mare-abreuvoir située en face de la grande ferme de Villeziers. Elément d'histoire locale au caractère pittoresque, le lavoir de Saint-Jean présente un grand intérêt par son état de conservation, sa position centrale et son caractère de témoin d'une identité villageoise valorisée.



Le lavoir, 2012 ©PNR

La grange et sa source sous voûte

Cette grange est implantée dans le centre ancien de Villeziers, le long de la Grande Rue. Cette dernière abrite notamment une source sous voûte, présentant un intérêt patrimonial et paysager à préserver.



La grange, google street view



La source sous voûte

Un intrus dans la commune : le transformateur « Sud-Lumière »

La route de la Folie Bessin, aujourd'hui en impasse, est l'ancien chemin qui menait vers Marcoussis et Montlhéry. Cette partie de la commune, anciennement appelée « vallée des Vaux » pour son appartenance à l'abbaye de Cernay, voit s'implanter un transformateur électrique de « Sud-Lumière » à la fin des années 1930.

L'édifice est constitué de deux modules à un étage formant un L : le transformateur à proprement parler et un ou plusieurs logements, probablement de fonction, dans un bâtiment perpendiculaire. Ces derniers sont occupés jusqu'en 1999. L'ensemble est bâti en béton armé, avec un revêtement de dalles de béton gravillonné et de briques rouges en parement au niveau des logements ainsi distingués.

L'ensemble bâti est entouré d'une végétation envahissante, accentuant l'image de friche industrielle de ce bâtiment de qualité, typique des années 1930-1940, qu'il faut avoir à cœur de réhabiliter.



Transformateur Sud-Lumière, 2016 ©PNR

5 LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

5.1 L'offre en transports routiers

La commune de-Saint-Jean-de-Beauregard est desservie par un réseau viaire qui se décompose de la façon suivante :

- le réseau viaire régional ;
- le réseau viaire intercommunal ;
- le réseau viaire communal.

5.1.1 Le réseau viaire régional

Située à vingt-cinq kilomètres au sud-ouest de Paris, en grande couronne, Saint Jean de Beauregard est très bien reliée au réseau viaire national et régional au nord de son territoire par la **D35** qui la traverse d'est en ouest.

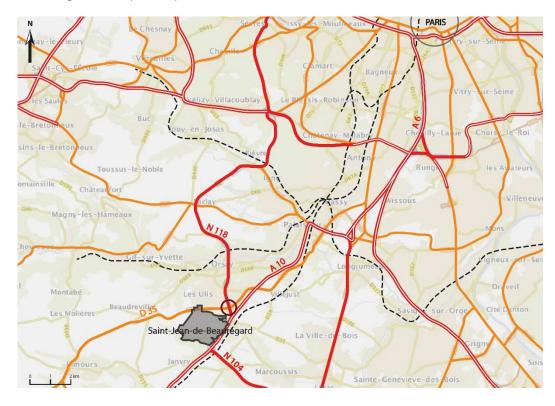
Elle est directement connectée à la **N118** située au nord-est au niveau du **Ring** des Ulis. Cette route nationale assure une liaison nord-sud irrigant l'ouest francilien reliant la commune à Paris par Boulogne-Billancourt en desservant les zones d'activités et les pôles d'emploi.

La commune dispose d'un accès à **l'autoroute A10** via la **D35** qui longe le nordest et l'est de son territoire sur les communes des Ulis et de Marcoussis.

L'autoroute A10, dite « L'Aquitaine » relie Paris à Bordeaux via l'A6 qu'elle rejoint au niveau de la commune d'Antony. Cette infrastructure nationale permet aux habitants de la commune de rejoindre la capitale et l'autoroute A6 au nord ainsi que la N104 au sud-est qui relie Evry et toutes les zones d'activité du sud francilien.

Néanmoins, ces voiries reçoivent un trafic très important et sont très souvent saturées.

LE RÉSEAU VIAIRE RÉGIONAL Source : Agence KR d'après Géoportail



Un trafic routier souvent saturé

Le Ring des Ulis, situé sur la **RN 118** est un site accidentogène et très souvent saturé. En 2017, cet échangeur fait partie des zones du réseau routier d'intérêt régional pour le plan « anti-bouchons » et pour changer la route.

Depuis juillet 2019, des travaux d'aménagement ont débuté dans le but de fluidifier le trafic, améliorer la sécurité et la desserte du parc de Courtabœuf et aménager des circulations douces.

Le cout de l'opération est de 50 millions € pour une durée de 4 ans.

Saint-Jean-de-Beauregard est à proximité d'axes routiers départementaux et nationaux qui connaissent un trafic routier très important voire saturé :

- La **D35** qui est la seule route traversant la commune compte un trafic routier moyen d'environ 38 545 véhicules par jour en 2017 ;
- La **N118** compte un trafic très dense totalisant 56 165 véhicules par jour en 2017 :
- La **N104** compte un trafic de 118 302 véhicules par jour en 2017 comptant 10.1% de poids lourds ;
- L'autoroute **A10** compte un trafic journalier de 113 103 véhicules par jour comptant 9.9% de poids lourds.

Cette forte fréquentation s'explique par la proximité de la zone d'activités de Courtabœuf. Cette zone est desservie par le Ring des Ulis, occasionnant un trafic très dense notamment en direction de de la ville des Ulis au nord de la commune mais aussi vers l'autoroute A10 en direction de Paris.

La Francilienne (RN104) passe également à proximité de la commune de Saint-Jean-de-Beauregard. Elle compte un trafic très important : 118 302 véhicules par jour en 2017 et un trafic de poids lourds de 11 948 véhicules par jour.

DONNEES DE CIRCULATION JUIN 2017 Source : Conseil général de l'Essonne



LÉGENDE

TRAFIC JOURNALIER MOYEN - CIRCULATION MOTORISÉE (tous sens confondus, tous les véhicules sauf les deux-roues)



Données actualisées en Juin 2017 (DIRIF: 2014)

5.1.2 Le réseau viaire intercommunal

Le réseau viaire intercommunal est très peu développé au sud et à l'est.

Si elle est bien reliée par la D35 à la commune des Ulis au nord et à celle de Gometz-le-Châtel à l'ouest et au-delà à Limours via la D988, la commune de Saint-Jean-de-Beauregard n'a aucune connexion directe avec celles de Janvry et Marcoussis situées au sud et à l'est.

Saint-Jean-de-Beauregard ne dispose que de deux entrées de ville situées au nord depuis la D35.

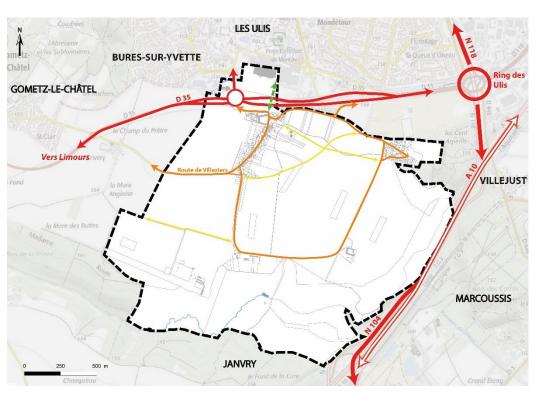
5.1.3 Le réseau viaire communal

Saint-Jean-de-Beauregard ne compte qu'une seule voie communale qui irrigue tout le territoire. Il s'agit d'une boucle structurée par les routes suivantes :

- La grande Rue est l'axe central de Saint-Jean-de-Beauregard située dans le centre de la commune ;
- La Route de Villeziers : cet ancien tracé relie le centre de la commune par la Grande Rue à la D35 par l'ouest. Cet axe relie également la commune de Gometz-le-Châtel en rejoignant la Route de Grivery.
- La Route de Montjay relie un accès nord de la D35 permettant de rejoindre la commune des Ulis.
- La Route des Ulis relie l'autre accès nord de la D35 en direction du Ring des Ulis en rejoignant La Route de la folie Bessin desservant le lieu-dit de « la Bergerie » situé à l'est de la commune.
- Au sud cette voie communale s'établit avec la Rue du Château permettant de rejoindre le Château de Saint-Jean-de-Beauregard, mais également la Route de la Grange aux moines connectant le hameau de la « Gâtine » à l'est de la commune.

RÉSEAU VIAIRE DE SAINT-JEAN-DE-BEAUREGARD

Source : Agence KR d'après IGN



Légende:



5.2 Le stationnement

5.2.1 L'offre en stationnement automobile

Le stationnement public de la commune de Saint-Jean-de-Beauregard se matérialise principalement le long de la chaussée et particulièrement sur l'axe de la **Grande Rue** (Photo ci-dessous) : stationnement unilatéral le plus souvent à cheval sur le trottoir.



La commune ne dispose pas de parking public de stationnement dans son centre.

Par ailleurs, certains espaces publics ne disposent pas suffisamment de places de stationnement sur voirie comme au hameau de « La Gâtine ».

Source: Insee, RP2011 et RP2016

	2016	%	2011	%
Ensemble	159	100,0	121	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	139	87,4	93	76,9
Au moins une voiture	154	96,9	115	95,0
1 voiture	70	44,0	58	47,9
2 voitures ou plus	84	52,8	57	47,

Dans la résidence du clos du Villeziers, il y a deux places de stationnement par logement et des places visiteurs sur voirie dont deux places destinées aux personnes à mobilité réduite.



Une emprise privée pour le stationnement des visiteurs existe à proximité du Château de Saint-Jean de-Beauregard.

Des places avec bornes de recharge existent au centre commercial de la commune.

96.9% des ménages Bellinagardinois possèdent au moins une voiture dont 87.4% avec au moins un emplacement réservé au stationnement.

5.2.2 L'offre en stationnement vélo

La commune ne possède pas de stationnement dédié aux vélos.

5.3 Place et usage de la voiture

5.3.1 Un taux de motorisation très élevé

Saint-Jean-de-Beauregard se caractérise par un taux de motorisation particulièrement élevé: près de 97% des ménages possèdent au moins une voiture (INSEE, RP2018), dont 54% deux voitures ou plus. C'est bien supérieur à la moyenne départementale (83,5%), régionale (65,5%) et nationale (81,1%).

Un tel taux de motorisation est caractéristique des communes rurales, mais reste ici particulièrement élevé compte tenu de la présence proche d'une gare routière sur la commune des Ulis, et de deux gares ferroviaires sur les communes de Bures-sur-Yvette et Orsay (cf. partie suivante). Malgré la présence de ces transports en commune, le taux d'équipement automobile des ménages belliregardinois reste supérieur à la moyenne de la communauté de commune Pays de Limours (95,4%).

Par ailleurs, sachant que « seuls » 88,1%% des ménages possèdent au moins un emplacement réservé au stationnement, cet écart suggère un report important du stationnement automobile sur les voies publiques.

EQUIPEMENT AUTOMOBILE DES MÉNAGES

Insee, RP2018

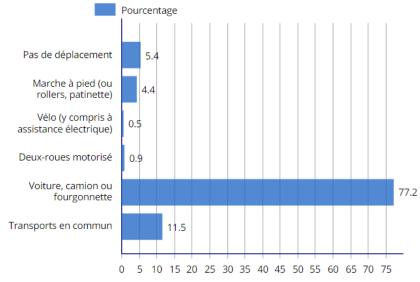
	Saint Jean-de- Beauregard	CCPL	Essonne	lle-de-France	France
Au moins une voiture	96,9%	95,4%	83,5%	65,5%	81,1%
Une voiture	42,6%	35,7%	48,5%	44,5%	46,6%
Deux voitures ou plus	54,3%	59,7%	35%	21%	34,4%

5.3.2 Un usage prépondérant de la voiture dans les déplacements domicile-travail

Les données Insee révèlent un usage important de l'automobile dans les déplacement domicile-travail : les voitures, camions ou fourgonnettes représentent ainsi 77,2% (Insee, RP2018) des moyens de transport utilisés. Ce chiffre est là encore supérieur à la moyenne départementale (61,2%), régionale (40,2%) et nationale (70,4%), mais est inférieur à la moyenne de la CCPL (82,1%).

A noter malgré tout la part non négligeable des transports en commun (11,5%), qui pourrait cependant se développer davantage, et celle des « non déplacements » (5,4%), supérieure à toutes les échelles de comparaison. A l'inverse, l'usage du vélo est quasi inexistant, et peut suggérer des distances domicile-travail trop importantes pour ce mode de transport.

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2018



Insee, RP2018

0/6

5.4 L'offre en transports en commun

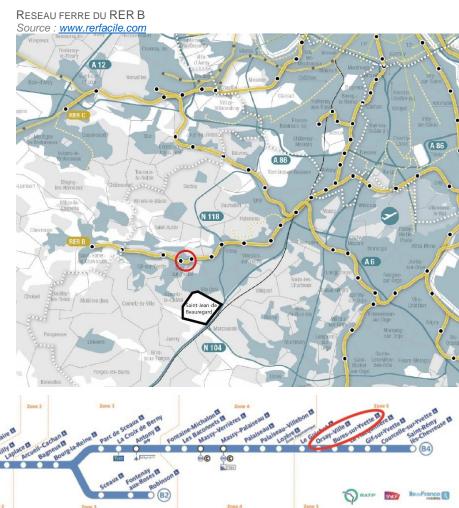
5.4.1 Le réseau ferré

La commune de Saint-Jean-de-Beauregard ne possède pas de gare ferroviaire sur son territoire. La voie ferrée la plus proche est la ligne **B du RER**, qui en direction de Paris dessert la gare multimodale de Massy-Palaiseau (**RER B et C** et **TGV**)

Les deux gares les plus proches sont :

- La gare de Bures-sur-Yvette
- La gare d'Orsay-Ville

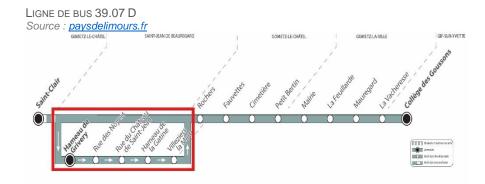
Ces deux gares sont desservies par le RER B et accessibles par les lignes d'autobus depuis la gare routière du centre commercial des Ulis.





5.4.2 Le réseau de bus

Saint-Jean-de-Beauregard n'est desservie par aucune ligne de bus à l'exception de la ligne scolaire 39-07 de la SAVAC, ligne intercommunale qui dessert le Collège des Goussons situé à **Gif-sur-Yvette**, dont quatre arrêts sont sur la commune : Villeziers, rue du Noyer, la Gâtine et Château (ce dernier se trouve désormais au Village, et non plus à l'entrée de la Grange-aux-Moines).



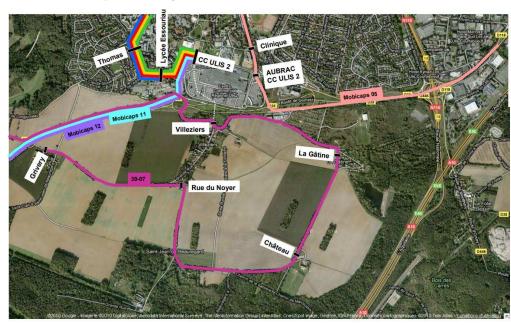
Néanmoins, les habitants de Saint-Jean-de-Beauregard peuvent se rendre, en comptant 10 à 15 minutes de marche, à la gare routière des Ulis située au niveau du parking du Centre Commercial en limite nord du territoire communal, en empruntant un passage souterrain piéton passant sous la D25.

La gare routière du centre commercial des Ulis est desservie par 5 lignes intercommunales qui permettent le rabattement vers les gares des RER B et C et du TGV par deux sociétés d'autocaristes :

- > Les Cars d'Orsay avec les lignes Mobicaps 02, 03, et 04
- > La SAVAC avec les lignes Mobicaps 11 et 12

LIGNE DE BUS SAINT-JEAN-DE-BEAUREGARD

Source: mairie-saintjeandebeauregard.fr/



CARS D'ORSAY

- Mobicaps 02 : CC Ulis 2 Courtaboeuf Massy-Palaiseau RER B, C, TGV
- Mobicaps 03 : CC Ulis 2 Orsay-Ville RER B
 - Mobicaps 04 : CC Ulis 2 Bures Gare RER B Guyonnerie
- Mobicaps 05 : Orsay Gare Courtaboeuf
- Mobicaps 09 : Essouriau Le Guichet RER B Jouy-en-Josas Gare RER C

SAVAC

- Ligne 39-07 : Collège des Goussons
- Mobicaps 11 : CC Ulis 2 Gif Gare RER B
- Mobicaps 12 : CC Ulis 2 Courcelle Gare RER B

PLU de Saint-Jean-de-Beauregard

Rapport de présentation - Diagnostic

5.5 Le réseau des modes actifs

Le réseau piéton de promenade

Saint-Jean-de-Beauregard possède différents chemins ruraux et d'exploitation permettant de nombreux itinéraires de promenades notamment inscrits au **PDIPR**.

Le sud et l'est de la commune occupent des espaces boisés recensés aux **Espaces Naturels Sensibles.** Ces territoires se constituent de nombreux sentiers agricoles et ruraux idéals pour la marche ou le vélo.

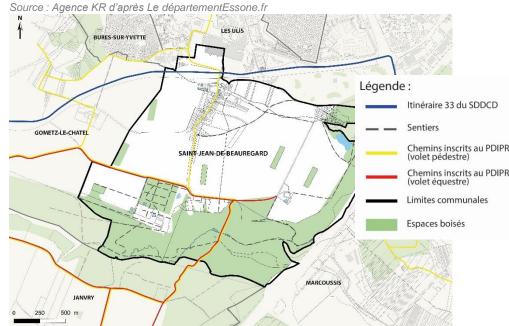
Le réseau cyclable départemental

Par ailleurs, le Schéma Départemental des Circulations Douces (SDDCD) est un outil d'aménagement des liaisons douces sur les routes départementales. Ici, la commune de Saint-Jean-de-Beauregard s'intègre dans l'itinéraire 33. Ce dernier relie Saint-Michel-sur-Orge à Gometz-le-Châtel en traversant Saint-Jean-de-Beauregard par la D35 en son nord.

Le réseau de promenade

Un axe nord/sud traverse la commune et relie Les Ulis et Janvry, empruntant la Grande rue puis la rue du château ou en empruntant un sentier rural situé plus à l'est. Ces chemins se prolongent sous la forme d'un chemin pédestre et équestre à partir du château de Saint-Jean-de-Beauregard jusqu'à Janvry.

CARTE DES LIAISONS DOUCES : SAINT-JEAN-DE-BEAUREGARD



III. SYNTHESE, ENJEUX ET PREVISIONS

1 SYNTHÈSE ET ENJEUX

Positionnement

Atouts/Potentialités	Faiblesses/Dysfonctionnements	Enjeux/besoins
Une commune rurale membre du Parc naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse située en limite du continuum urbain du sud-ouest francilienà proximité immédiate d'importants pôles d'emploi Et très bien reliée au sud et à l'ouest parisien et à Paris par la RD35 aux axes routiers structurants l'A10 et l'A118une desserte en transport en commun facilement accessible au RER B et RER C Membre de la Communauté de Communes du Pays de Limours (CCPL) Le château du XVIIème siècle et son domaine : un équipement culturel et touristique de rayonnement	Subissant une très forte pression foncière Une commune « quasi-enclavée » au sud et à l'estdesservie uniquement par le nord par des axes routiers souvent saturés	ע Préserver l'identité rurale de la commune ע Renforcer le rayonnement culturel et touristique en s'appuyant sur les atouts du territoire

Équilibre social de l'habitat

	Atouts/Potentialités	Faiblesses/Dysfonctionnements	Enjeux/besoins
	Une population de 447 habitants en 2017 (données constante croissance démographique depuis les années 1999 et 2010, la commune a connu une très forte croissance	975 (plus ou moins 1% par an) et une légère baisse entre	
	Cette croissance démographique du au solde migratoir population : l'indice de vieillesse est passé de 77 en 2010 à	. •	
	Une forte proportion de ménages familiaux et de couple a	vec enfant.	Le maintien d'une croissance démographique modérée en cohérence avec
	Une taille moyenne des ménages en augmentation par 2016 ; taille moyenne des ménages supérieure à celle de la France		les capacités et l'équilibre du territoire
DEMOGRAPHIQUE	Une population active en forte augmentation : un taux actifs représentés dans les professions intermédiaire intellectuelles supérieures (18,5%, taux supérieur à celui	s et un pourcentage élevé de cadre et professions	∠ La recherche d'un équilibre sociologique de la population
OGR	Un taux de chômage extrêmement bas et en baisse		
PROFIL DEM	Une croissance régulière du parc de logements depuis 19 20%.	75 avec une nette accélération à partir de 2010, plus de	
	Un parc dominé par les résidences principales, mais u département.	in taux de vacance élevé 8,4% comparativement au	Le renforcement de la diversité et de la mixité du parc de logements, en garantissant
	Un parc de logements dominé par l'habitat individue logements collectifs devrait amorcer un rééquilibrage. Sur années, 39 sont des logements collectifs.		une offre variée, répondant à l'évolution de la population actuelle et future
	Un parc dominé par les logements de grande taille ; $8(70,4\%)$.	0% de 4 pièces et plus, occupées par leur propriétaire	

PLU de Saint-Jean-de-Beauregard

Rapport de présentation - Diagnostic

Activité économique et emplois

	Atouts/Potentialités	Faiblesses/Dysfonctionnements	Enjeux/besoins
EMPLOIS	Une majorité d'emplois liés au commerce, transport et services divers dans le centre commercial des Ulis	Une stabilité du nombre d'emplois Une insuffisance d'emplois répondant au profil de la population. Une majorité d'actifs « sortants » (80% des actifs), générant des déplacements domicile-travail.	니 L'accueil de populations correspondant aux emplois locaux
ACTIVITES ECONOMIQUES	Une activité agricole très présente sur la commune (50% de la superficie communale dédié à la SAU) Un tissu économique assez bien développé (40 établissements en 2017) principalement sous forme de petites entreprises dans centre commercial des Ulis Une dynamique de création observée en 2018 : 5 nouvelles entreprises	Un manque de diversité des cultures.	☐ La pérennité et la diversification des activités agricoles ☐ La préservation et le renforcement du tissu économique local

Équipements et services

Atouts/Potentialités	Faiblesses/Dysfonctionnements	Enjeux/besoins
Un équipement culturel et de rayonnement : le château et son domaine	Un e offre en équipements minimum en lien avec la taille de la commune.	☐ Le maintien, voire le renforcement de l'offre en équipements notamment scolaires et socio-culturels, pour les besoins des populations
Une réponse aux besoins au travers de la CCPL	Une offre essentiellement à l'extérieur du territoire communal, mais relativement à proximité sur la commune des Ulis mais hors CCPL	∠ Le développement d'une offre en espace vert public au nord de la commune

Aménagement de l'espace

Atouts/Potentialités		Faiblesses/Dysfonctionnements	Enjeux/besoins	
GRAND PAYSAGE	Les espaces boisés de la vallée de la Salmouille : une entité paysagère remarquable Des points de vue qualitatifs sur la Plaine agricole	Des fronts urbains qui assurent une transition ville- campagne peu qualitatif Un manque de transition paysagère entre la plaine agricole et les Ulis Des effets de coupures liés aux infrastructures de transport	 ☑ Le traitement des abords de la RD35 et de la limite urbaine avec les Ulis ☑ La protection et la valorisation des espaces agricoles et naturels du territoire 	
SAGE	Une grande unité paysagère et urbaine de chacun des trois hameaux :	Des extensions urbaines qui « déstructurent » la trame historique et la cohérence urbaine au Villeziers	ച La maîtrise des limites ville-campagne	
MORPHOLOGIE ET PAYSAGE URBAINS	Les maisons rurales du Village à proximité du château et ses communs et la chapelle Le village-rue du Villeziers et ses cours communes	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	☑ La préservation et la valorisation de l'identité des trois entités urbaines : le Village, le Villeziers et la Gâtine ☑ L'anticipation et la maîtrise des développements à venir à l'est du Villeziers	
PATRIMOINE	Le château et son domaine classés et inscrits aux Monuments Historiques Le patrimoine agricole composé des deux corps de ferme, la ferme de la Grange aux Moines et la ferme du Villeziers Un « petit patrimoine » composé du tissu ancien du village et surtout du hameau de Villeziers	Un patrimoine fragile et « abimé » par des rénovations malheureuses	ע La préservation et la valorisation du patrimoine repéré, classé ou non	

Transports et déplacements

	Atouts/Potentialités	Faiblesses/Dysfonctionnement	Enjeux/besoins
DESSERTE ROUTIERE	Un réseau viaire performant au nord : une desserte via la RD35, par l'A10 et la RN 118, reliant l'ouest et le sud francilien et Paris	mais une desserte inexistante vers les communes situées au sud et à l'est Une seule voie de desserte au hameau de Villeziers Des appendices d'accès et une voie en impasse dans la nouvelle opération	ע L'anticipation du développement du maillage viaire pour un bon fonctionnement des extensions envisagées
EN COMMUN	Une ligne de transport scolaire desservant tous les quartiers	du clos de Villeziers Une absence de ligne traversant la commune à	고 Le maintien et le renforcement de l'offre de desserte en bus 고 La mise en place d'autres solutions alternatives au « tout voiture » dans les
TRANSPORTS	Une offre en transports en commun importante à proximité avec la gare routière du centre commercial des ULIS qui dessert 7 lignes de bus reliant les usagers aux gares des RER B et C	l'exception de la ligne scolaire	déplacements du quotidien et dans les loisirs Le développement des aménagements en
EPLACEMENTS DOUX	Un réseau fonctionnel permettant de relier la gare routière des Ulis par le tunnel sous la RD35 (mais peu agréable) Un réseau de modes actifs intercommunal de	Des déplacements très largement dominés par l'usage de la voiture Un réseau communal fonctionnel (pistes cyclables et sentes) quasi-inexistant	faveur des « modes actifs » (pistes cyclables) fonctionnels vers les gares et les équipements
DEPLACE	loisirs assez développé vers le château et la vallée par le réseau départemental d'itinéraires de promenade	Des trottoirs irréguliers, étroits et encombrés engendrant insécurité et inconfort pour les piétons	☐ La valorisation des traversées piétonnes sous la RD35 pour les rendre plus agréables et sécurisantes
STATIONNEMENT	Un stationnement linéaire le long des voies Deux places équipées de bornes électriques au centre commercial des Ulis	mais un déficit observé tout particulièrement dans les secteurs pavillonnaires	니 L'adaptation de l'offre en stationnement aux besoins d'aujourd'hui

2 LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Saint-Jean-de-Beauregard est une commune encore très majoritairement agricole et forestière (88% du territoire en 2017 selon l'Institut Paris Région); seul 6,5% de son territoire était urbanisé en 2017, et 4% composé d'espaces ouverts artificialisés. Les orientations établies par le PNR avec lequel le PLU doit être conforme et par le SDRIF avec lequel le PLU doit être compatible, visent à conserver ces espaces naturels, agricoles et forestiers et à limiter l'artificialisation des sols.

Au regard de l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, « la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan » sera analysée sur la commune de Saint-Jean-de-Beauregard, le PLU en vigueur datant de 2007. L'arrêt du projet de PLU devant survenir au cours de l'année 2021, la consommation d'espace sera analysée sur la période 2011-2021. Seront ensuite exposées « les dispositions qui favorisent [...] la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers » pour les années à venir.

2.1 Analyse de la consommation d'espaces au cours des dix dernières années

La carte ci-contre schématise l'empreinte artificialisée de Saint-Jean-de-Beauregard, basée sur le dernier Mode d'Occupation du Sol établi par l'IPR en 2017, excluant les éléments de légende suivants :

- 1 = Forêts
- 2 = Milieux semi-naturels
- 3 = Espaces agricoles
- 4 = Eau

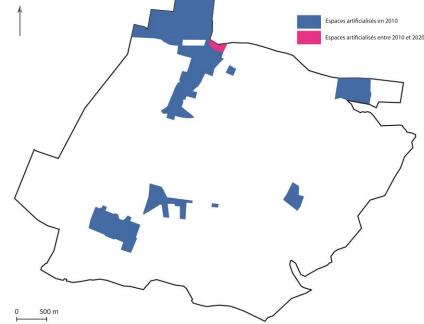
... et correspondant aux espaces suivants :

- 5 = Espaces ouverts artificialisés
- 6 = Habitat individuel
- 7 = Habitat collectif
- 8 = Activités
- 9 = Equipements
- 10 = Transports

Aucun projet de construction ne s'étant réalisé en dehors de cette empreinte depuis 2017, on peut considérer que celle-ci est toujours d'actualité en 2020.

Une comparaison avec les MOS de 2008 et 2012 permet d'établir que cette empreinte artificialisée au sens de l'IPR a très peu évoluée depuis 2011, les constructions réalisées sur cette période étant localisées principalement sur les « espaces ouverts artificialisés », ou sur des espaces d'habitat s'étant densifiés. Seules quelques parcelles au nord du Villeziers, auparavant considérées comme agricoles, ont été artificialisées, correspondant à environ 5000m².

EMPREINTE URBAINE SCHEMATISEE DE SAINT-JEAN-DE-BEAUREGARD Source : Agence KR



Cependant, une analyse plus fine des constructions réalisées depuis 2010 donne voir une urbanisation plus importante de Saint-Jean-de-Beauregard. La plupart des constructions ont en effet été réalisées sur des parcelles auparavant laissées en friche dans un état semi-naturel (mais considérés comme des « espaces ouverts artificialisés » par le MOS). Les images satellites ci-dessous permettent de visualiser l'évolution de l'occupation du sol de Saint-Jean-de-Beauregard entre fin janvier 2011 et mi-2019. Certaines constructions peuvent être considérées comme une densification (en jaune sur les images) de l'empreinte urbaine de la commune, étant situées entre deux parcelles déjà urbanisées. Les autres (en rouge) peuvent être considérées comme une extension de l'empreinte urbaine de Saint-Jean-de-Beauregard, et s'étendent sur 11 400m² (soit 1,14ha), dont environ 6 100m² pour le clos de Villeziers seul.

Au vu du PLU de 2007, seul le clos de Villeziers est situé en zone AU ; les autres constructions sont en zone UA.

ÉVOLUTION DE L'OCCUPATION DU SOL ENTRE 2011 ET 2019 : LE VILLEZIERS - NORD Source : Agence KR d'après Google Earth 01/01/2011 – 09/07/2019



ÉVOLUTION DE L'OCCUPATION DU SOL ENTRE 2011 ET 2019 : LE VILLEZIERS – SUD Source : Agence KR d'après Google Earth 01/01/2011 – 09/07/2019



ÉVOLUTION DE L'OCCUPATION DU SOL ENTRE 2011 ET 2019 : LA GATINE Source : Agence KR d'après Google Earth 01/01/2011 – 09/07/2019

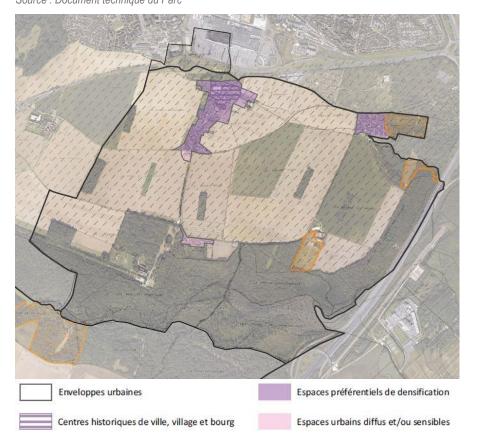


2.2 Limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

2.2.1 La Charte du Parc Naturel Régional (PNR)

Approuvée en 2011, la Charte du **PNR Haute Vallée de Chevreuse** définit des périmètres d'urbanisation à ne pas dépasser afin de conserver les espaces naturels et agricoles. Toute consommation d'espace et artificialisation du sol endehors de ce périmètre est interdite.

ANALYSE DES TISSUS URBAINS, SITES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERS Source : Document technique du Parc



Ces éléments de légende correspondent aux objectifs suivants dans le Plan de Parc :

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

- Veiller à ne pas étendre l'urbanisation au-delà des limites des espaces naturels et agricoles

Densifier les tissus urbains existants

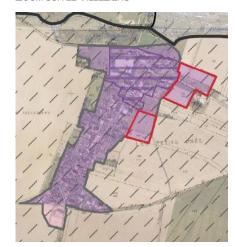
- Conduire un urbanisme endogène au sein des espaces préférentiels de densification

Objectif complémentaire:

- Préserver le caractère rural et l'unité patrimoniale des ensembles urbains diffus et/ou sensibles (petits hameaux, proximité de rivières et de lisières, pôles d'équipements publics...) > Voir Objectif 9

Une partie de l'enveloppe urbaine identifiée par le plan de Parc n'est en fait pas encore urbanisée à l'heure actuelle, laissant la possibilité d'une extension urbaine (sans temporalité) à l'est du Villeziers, d'environ 17 700 m² (repérée en rouge sur l'image ci-dessous).

ZOOM SUR LE VILLEZIERS



Source: Plan de Parc

LES ESPACES URBAINS DIFFUS ET/OU SENSIBLES SELON LE PNR





2.2.2 Les orientations du SDRIF

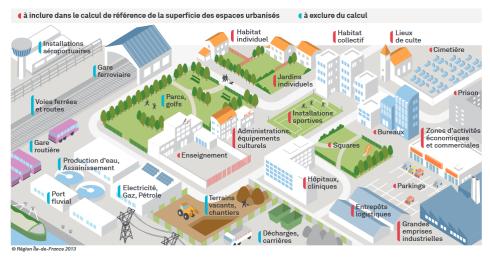
La carte des « Grandes entités géographiques » du SDRIF classe Saint-Jean-de-Beauregard parmi les bourgs, villages et hameaux. A ce titre, le développement de la commune doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, et les extensions doivent être limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante.

Cependant, à l'horizon 2030, une extension de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé est possible.

Agglomération centrale (414 communes)

SUI-Orsay sur-Yvette Villebon Yvette sur-Yvet Les Ulls Villejust St-Jeanle-Châtel Gometzla-VIIIe Beauregard Grandes entités géographiques Janvry Marcoussis Agglomération des pôles de centralité (198 communes) Bourg, village et hameau (669 communes)

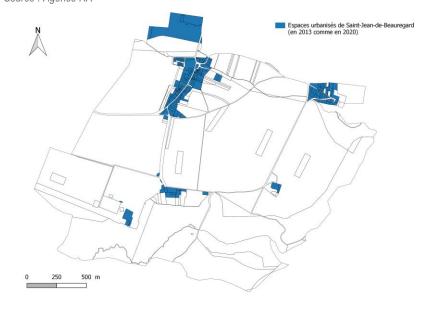
L'espace urbanisé au sens du SDRIF inclut les éléments suivants :



Sur Saint-Jean-de-Beauregard, l'espace urbanisé comptait 22,8 hectares en 2012 selon le référentiel territorial du SDRIF approuvé en décembre 2013 : c'est le chiffre de référence à prendre en compte pour l'application des orientations relatives à la densification des espaces urbanisés et aux capacités d'extension. Pour une extension maximale de l'espace urbanisé de 5% entre 2013 et 2030. celle-ci ne peut donc excéder 1,14 hectare.

Entre 2013 et 2020, la surface de l'espace urbanisé de Saint-Jean-de-Beauregard au sens du SDRIF n'a pas augmenté - les logements nouvellement construits sur cette période l'ont été par division parcellaire et/ou densification de l'espace déjà urbanisé². Aussi, entre 2020 et 2030, la commune pourra donc étendre son espace urbanisé de 1,14ha au maximum, soit 11 400m².

ÉVOLUTION DE L'ESPACE URBANISE ENTRE 2013 ET 2020 Source: Agence KR



² Les quatre espaces d'extension identifiés au 1.1 ont été urbanisés avant l'adoption du SDRIF le 27 décembre 2013.

3 LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DU TERRITOIRE

Conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme : « Le rapport de présentation [...] analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ».

Capacités foncières et dents creuses communales

La capacité de densification des espaces urbanisés se trouve principalement dans les «dents creuses».

La dent creuse est une unité foncière ou un fond de parcelle dépourvu de construction, mais bordé d'unités foncières bâties et faisant partie d'un ensemble urbain bâti. Diverses dents creuses ont été identifiées sur la commune de Saint-Jean-de-Beauregard, principalement au hameau de Villeziers.

L'ensemble des dents creuses est bien situé au sein des enveloppes urbaines identifiées par le PNR et retenu dans le PLH (cf carte page suivante); elles représentent environ 1 hectare. Toute cette surface ne pourra pas être urbanisée, notamment pour traiter la limite ville-campagne de façon paysagère les fonds de jardin doivent être préservés en espace vert. On peut estimer par ailleurs qu'une partie de ces possibilités ne sera pas utilisée par les propritéaire.

Ainsi la capacité de densification de l'espace bâti peut être estimée à un tiers de cette surface, soit 0,5 hectare soit 5 logements. LOCALISATION DES DENTS CREUSES DANS LE TISSU URBANISÉ Source : Agence KR



Capacités de mutation du bâti

Il est également possible de densifier les espaces bâtis belliregardinois par mutation de l'existant, notamment via :

- La division du bâti existant en appartements ou maisons mitoyennes, comme cela s'est observé ces dernières années au Villeziers, où le bâti rural ancien s'y prête bien;
- La rénovation et remise sur le marché du bâti vacant (comme c'est le cas pour les anciens locaux de Sud-Lumière à la Gâtine). Des longères aujourd'hui abandonnées au Village pourraient faire l'objet d'une telle opération.

LOCALISATION DES DENTS CREUSES DANS LE TISSU URBANISÉ

Source : PLH



4 LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

Les prévisions démographiques découlent d'une part des orientations supra-communales qui s'imposent et d'autre part de la capacité du territoire à se densifier ou à s'étendre.

4.1 Les prévisions supra-communales

4.1.1 Les orientations du SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé en décembre 2013, fixe un certain nombre d'objectifs pour les communes. Il indique notamment que les documents d'urbanisme doivent accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé.

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 » (cf. partie 2.3.1), son document d'urbanisme est donc tenu de permettre une **augmentation minimale de 10%, à horizon 2030** :

- de la densité humaine
- de la densité moyenne des espaces d'habitats.

1) La densité humaine

La densité humaine est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi par la superficie de l'espace urbanisé.

En 2013, date d'approbation du SDRIF, la densité humaine des espaces urbanisés pour Saint-Jean-de-Beauregard était estimée par le référentiel territorial de l'IPR à 16.80.

En 2018, date du dernier recensement, Saint-Jean-de-Beauregard comptait 461 habitants et 53 emplois pour 22,8 hectares urbanisés, soit une densité humaine de 22.54.

Saint-Jean-de-Beauregard a donc déjà connu une augmentation de sa densité humaine de **34,16**% entre 2013 et 2018.

Les orientations du SDRIF en termes de densité humaine sont déjà atteintes.

2) La densité moyenne des espaces d'habitat

La densité moyenne des espaces d'habitats est obtenue en rapportant le nombre de logements à la superficie des espaces d'habitat (c'est-à-dire les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif, y compris les espaces privatifs et les espaces communs).

En 2013, date d'approbation du SDRIF, la densité des espaces d'habitat de Saint-Jean-de-Beauregard était de de 9,4 log./ha selon le référentiel territorial de l'IPR (qui dénombre 142,3 logements sur 15,20 ha d'espaces d'habitat en 2013).

En 2018, date du dernier recensement, la commune comptait 191 logements (Insee, RP2018), toujours répartis sur 15,20 hectares d'espaces d'habitat, soit une densité moyenne de 12,57 log./ha.

SJB a donc déjà connu une augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat de 33,7% entre 2013 et 2018.

⇒ Les orientations du SDRIF en termes de densité moyenne des espaces d'habitat sont déjà atteintes.

4.1.2 Les prévisions du Programme Local de l'Habitat Pays de Limours

Le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Limours (CCPL) a été adopté au Conseil Communautaire le 7 juillet 2022.

Au regard de l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le PLH « définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- répondre aux besoins en logements et en hébergement ;
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale ;
- améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. »

Sur l'ensemble du territoire intercommunal, le PLH fixe un objectif de production de logements 8 pour les six années à venir de 1 152 logements sur la période 2023-202

Pour Saint-Jean-de-Beauregard, le PLH prévoit la production sur la période de 2023 à 2028 de 38 logements (soit 6 logements/an en moyenne), dont 33 en extension urbaine et 5 estimés en diffus (divisions parcellaires, dents creuses).

Secteurs identifiés pour développer de l'habitat (répartitions des logements indicatives) :

Nom du secleur	Type d'urbanisation	Program- mation PLH	Superficie Approx.	Zonage au document d'urbanisme	Disponibilité du foncier	Nombre de logements potentiels
Secteur •	Extension	oui		AU (avec OAP)	100% privé	33
Secteurs au cœur du tissu urbain	Densification	oui	31	Zones U	100% privé	5
Programmillen PLH 2023-2028					6	3.

Source : PLH de la CCPL, adopté le 7 juillet 2022

LOCALISATION DES LOGEMENTS POTENTIELS SUR SAINT-JEAN-DE-BEAUREGARD

Source : PLH de la CCPL adopté le 7 juillet 2022



4.2 Les prévisions communales à l'horizon 2030

4.2.1 Prévisions démographiques

Les prévisions démographiques communales s'attachent à respecter les orientations du SDRIF à l'horizon 2030, en continuité des objectifs du PLH en 2025, et en fonction des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, dans le respect strict du PNR.

Leur objectif est d'évaluer l'évolution théorique de la population entre 2013 et 2030, en corrélation avec l'augmentation du parc de logements. Elles tiennent compte des évolutions constatées sur les périodes précédentes, des évolutions structurelles de la population ainsi que de la capacité du territoire à se renouveler et à se densifier.

La définition des prévisions démographiques s'appuie habituellement sur le calcul du point mort projeté, le point mort étant un calcul théorique permettant de calculer le nombre de logements nécessaires au maintien de la population dans le cas du desserrement des ménages, phénomène structurel observé dans les zones tendues telles que l'Île de France. Saint-Jean-de-Beauregard présente cependant la particularité de connaître un phénomène de resserrement des ménages, la taille des ménages augmentant, les nouveaux logements induisent de fait une augmentation de la population.

Estimation au 1er janvier 2020

Au dernier recensement, au 1er janvier 2018, la commune comptait 461 habitants et 192 logements, dont 171 résidences principales (Insee, RP2018).

Entre 2018 et 2020, selon les données communales, 6 logements ont été créés. En supposant que ces logements soient de nouvelles résidences principales, et en reprenant le nombre moyen de personnes par ménage à Saint-Jean-de-Beauregard (soit 2,6), cela représente 16 personnes supplémentaires, soit une population au 1^{er} janvier 2020 de 477 habitants.

Les prévisions communales à l'horizon 2030

Les objectifs du SDRIF en matière d'habitat comme de démographie sur la période 2013-2030 ayant déjà été atteints (selon les chiffres du recensement de 2018, *cf* partie 3.1.1), les prévisions démographiques communales s'appuient sur les capacités d'extension, de densification et de mutation de l'espace urbanisé, ainsi que sur le projet communal de Saint-Jean-de-Beauregard, et les études menées dans le cadre de l'élaboration du PLH Pays de Limours adopté le 7.07.2022.

En 2020, un projet de réhabilitation de l'ancien transformateur Sud-Lumière en un immeuble de **7 logements** a été lancé ; les logements sont livrés.

Par ailleurs, les études menées dans le cadre de l'élaboration du PLH Pays de Limours estiment 5 logements potentiels par densification à l'horizon 2028. Il est possible d'estimer d'autres dents creuses (cf. « 2. Capacité de densification et de mutation du territoire »), portant à 15 le nombre de logements potentiels par densification. En supposant que tous ne se réalisent pas d'ici 2030, on peut estimer que l'hypothèse de **10 logements** est plausible.

La commune prévoit en outre deux projets d'urbanisation, faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (partie 4 du dossier de PLU) :

- Le premier est une zone d'extension urbaine à l'est de Villeziers, délimitée dans le respect de la Charte du PNR. D'une surface totale de 1,46 hectares, dont 0,57ha d'espaces ouverts déjà artificialisés et 0,89ha d'extension urbaine sur les espaces agricoles, il y est prévu la construction de 33 logements dans le PLH;
- Au Village est prévu la réhabilitation d'une longère en ruine, financée par la construction d'un nouveau bâtiment d'habitation sur la parcelle adjacente.
 Cette opération devrait permettre la création d'environ 3 logements.

Ainsi, il est envisagé la production d'une cinquantaine de 50 logements entre 2023 et 2030. Si aucun autre logement n'est créé, ni détruit, cela représenterait une moyenne de 6 logements par an.

En supposant que le nombre de personnes par ménage se stabilise à 2,6, cela représente 130 habitants supplémentaires, soit, en 2030, une population communale de l'ordre de 607 habitants.

87

Il est cependant prévu, sur l'extension au Villeziers, la construction de logements plus petits afin de mieux répondre aux besoins des ménages. On peut donc également supposer une *diminution du nombre moyen de personnes par ménage* dans ces nouveaux logements, avec pour conséquence, en 2030, une population communale d'environ **600 habitants**.

4.2.2 Prévisions économiques

L'objectif du SDRIF d'augmentation de 10% de la densité humaine sur le territoire ayant déjà été atteint, les prévisions économiques communales ne s'attachent pas à estimer un nombre précis d'emplois sur la commune à horizon 2030, mais dessine les tendances futures envisagées. Ces estimations d'appuient sur les tendances observées ces dernières années et le projet communal de Saint-Jean-de-Beauregard.

En termes de tendance observée, on constate que le nombre d'emplois disponibles sur le territoire de Saint-Jean-de-Beauregard est resté le même (48) entre 2011 et 2016 (*cf.* partie 3 du diagnostic, « *l'activité économique et l'emploi* »). Selon le dernier recensement, au 1^{er} janvier 2018, ce nombre était de 53 (Insee RP2018) : on constate donc une dynamique de création d'emplois sur ces années.

Le projet communal prévoit la reconversion de la ferme de la Grange-aux-moines en une nouvelle activité. La ferme est aujourd'hui en attente de projet depuis le départ du centre équestre en 2015.

Le projet communal envisage également le maintien voire le développement du centre commercial des Ulis d'une part, véritable poumon économique de la commune, et de l'activité à la ferme de Villeziers d'autre part, pôle d'activité artisanal et innovant participant de la vie locale belliregardinoise.

Par ailleurs, l'arrivée de 130 nouveaux habitants pourraient générer des besoins en commerces locaux, qui pourraient éventuellement se développer dans Villeziers.

Aussi, la commune envisage une **dynamique de création d'emplois** sur la période 2020-2030.



Plan Local d'Urbanisme

REVISION N° 1

Pièce n° 2.2 : Rapport de présentation Etat Initial de l'Environnement

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : 21 NOVEMBRE 2022 & 27 SEPTEMBRE 2023

SOMMAIRE

1 Environnement physique	ŗ
1.1 Géomorphologie	5
1.2 Climat	8
1.3 Hydrologie	10
2. Miliou maternal	1-
2 Milieu naturel	13
2.1 Neseaux ecologiques	15
2.2 La Trame Verte et Bleue	24
2.3 Espèces	28
3 Milieu urbain	33
3.1 Energie	
3.2 Réseaux	
3.3 Déchets	
4 Risques et nuisances	41
4.1 Risques naturels	41
4.2 Risques technologiques	
4.3 Nuisances	45
5 Pollutions	53
5.1 La pollution atmosphérique	
5.2 Les pollutions des sols	55
5.3 Les sources d'émissions électromagnétiques	55
6 Synthèse et enjeux	57

1 ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

1.1 Géomorphologie

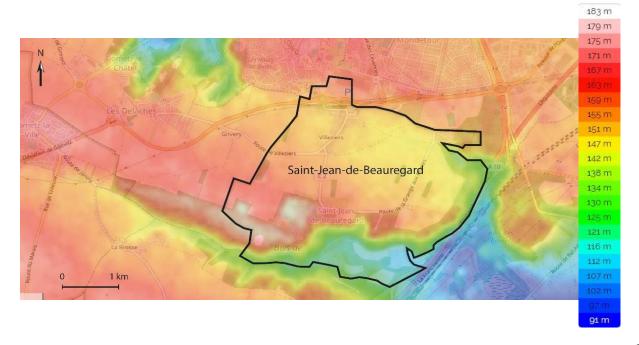
1.1.1 Le relief

La commune de Saint-Jean-de-Beauregard est située au sud-ouest de Paris. Elle possède un relief de plaine et est donc caractérisée par une surface topographique plane avec des pentes faibles à l'échelle de la commune qui peuvent s'accentuer localement.

Le territoire communal est installé pour sa plus grande partie sur le plateau du Hurepoix. Ce nom s'applique à un ensemble de plateaux, buttes et vallées qui se développent au sud-ouest et au Sud de Paris.

Le Nord du département actuel de l'Essonne, auquel s'ajoute la bordure des Yvelines, constituent le Hurepoix. Il s'étage entre une altitude minimale de cent mètres au sud-est du territoire dans la vallée de la Salmouille et une altitude maximale de cent soixante-neuf mètres.

Plusieurs repères géodésiques sont implantés dans la commune, dont un dans le hameau de Villeziers à une altitude de cent cinquante et un mètres.



CARTE DU RELIEF : SAINT-JEAN-DE-BEAUREGARD Source AKR d'après METI, 2013

1.1.2 La géologie

Le sol de la commune est caractéristique du bassin parisien, constitué de couches successives de sable, argile à meulière et marne

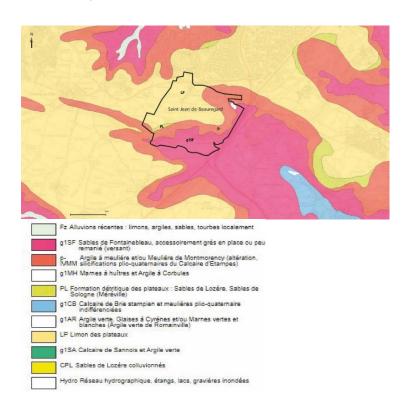
D'après la carte géologique au du BRGM, les terrains susceptibles d'être rencontrés sur la commune sont, en remontant vers la surface :

- Limon des Plateaux
- Formation détritique des plateaux
- Argile à meulière de Montmorency
- Sables de Fontainebleau.

Le limon, situé dans toute les parties nord et ouest de Saint-Jean-de-Beauregard est l'ultime produit de l'érosion fluviale des roches du bassin versant des rivières. Les particules limoneuses sont ainsi constituées de débris très fins de quartz, de mica et de feldspath, voire de minéraux argileux.

Les sables de Fontainebleau représentent le dépôt visible au sud de la commune, atteignant parfois plus de 70 mètres d'épaisseur. Ils reposent sur des couches imperméables. Sur le sommet de ce dépôt, des bancs de d'argile se sont formés.

CARTE GEOLOGIQUE DU BRGM Source BRGM, 2016



La qualité des sols superficiels

Le plateau de Limours est caractérisé par des sols limoneux favorables à l'activité agricole. Le territoire de la commune est largement dominé par les terres agricoles.

D'après l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (IAU) d'Ile-de-France, les espaces agricoles et forestiers représentaient 88% du territoire en 2017. Parmi ces espaces, les terres agricoles couvrent 209 hectares soit 56 % et les espaces forestiers 143 hectares soit 32 % du sol de la commune. Les espaces construits artificialisés représentaient 6.5 % du territoire soit 26.25 hectares.

Au Nord on retrouve une zone intégrée à l'espace du centre commercial Ulis 2 et l'échangeur de la **D35.** Ainsi que le centre-bourg de Villeziers.

Le sud de la commune est majoritairement dédié aux espaces forestiers, cependant le centre et l'ouest se distinguent par des espaces agricoles.

CARTE MODE D'OCCUPATION DES SOLS Source : IAU IDF 2017



Occupation du sol simplifiée



1.2 Climat

1.2.1 Les documents cadres

Les documents de référence concernant la maîtrise de la qualité de l'air et l'adaptation au changement climatique sont :

- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Ile-de-France. Il a été approuvé par le conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté le 14 décembre 2012 par le Préfet de la Région Île-de-France. Il définit les trois grandes priorités régionales pour 2020 :
 - « Renforcer l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel.
 - Développer le chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent de logements raccordés.
 - Réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines et dioxyde d'azote) ».
- La Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Ile-de-France, approuvé en janvier 2018. Construit autour de 25 défis, déclinés en 46 actions concrètes, il ambitionne de ramener la région sous les seuils européens à l'horizon 2025. En effet, il doit permettre de réduire très fortement, entre 40 et 70 % selon les polluants, le nombre de franciliens exposés à des dépassements de valeurs limite de qualité de l'air. Le PPA vise tous les secteurs d'activité : l'aérien, l'agriculture, l'industrie, le résidentiel et les transports. Il vise particulièrement le chauffage au bois et le trafic routier, principales sources de particules fines et de dioxydes d'azote en lle-de-France.

1.2.2 Le climat régional

Un climat océanique dégradé

Le département français de l'Essonne se caractérise par climat océanique dégradé avec des hivers doux et des étés relativement frais. Ce climat se traduit par une fréquence des pluies élevée. On observe un climat humide orageux en été avec des hivers modérés. Les hauteurs de précipitations de fin de printemps et de l'été sont rehaussées par des orages plus fréquents qu'en climat océanique franc.

La station météorologique de Trappes, la plus proche de la commune, relève 61 jours de brouillard, 35 jours de vent violent et 71 jours entièrement gris.

Des températures clémentes avec des amplitudes saisonnières faibles

La température moyenne annuelle est de 10,7°C. La station de Trappes relève 56 jours de gel, 24 jours de forte chaleur.

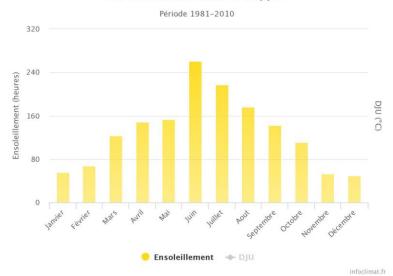
Des vents d'intensité moyenne

Les vents dominants soufflent du Sud-ouest et du Nord-est avec une intensité modérée : la vitesse des vents atteint très rarement les 30 km/h.

Un ensoleillement moyen

ENSOLEILLEMENT - STATION TRAPPES - NORMALES 1981 - 2010 Source Infoclimat,

Ensoleillement et DJU à Trappes



L'ensoleillement en Île-de-France est proche de la moyenne nationale avec 1 800 h/an, soit seulement 20 % de moins que dans le Sud de la France.

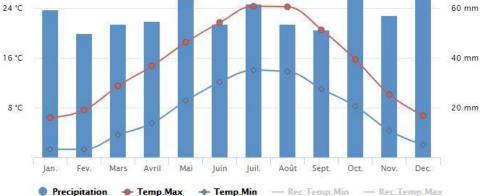
La station météorologique de Trappes relève 1 650 à 1 759 heures de soleil par an.

Des précipitations régulières

Les pluies sont relativement modérées et régulièrement réparties sur l'année avec une moyenne annuelle de 694.2 mm (moyenne nationale de 900 mm/an). Le nombre de jours de pluie supérieure à 1 mm est de 118.5 jours/an.

LE CLIMAT DANS L'ESSONNE : SUR LA PERIODE 1981 – 2010





1.3 Hydrologie

1.3.1 Les documents cadres

Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

La commune de Saint-Jean-de-Beauregard est concernée par l'application du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016 – 2021, approuvé en décembre 2015. Ce document fixe les objectifs à l'échelle du bassin Seine-Normandie.

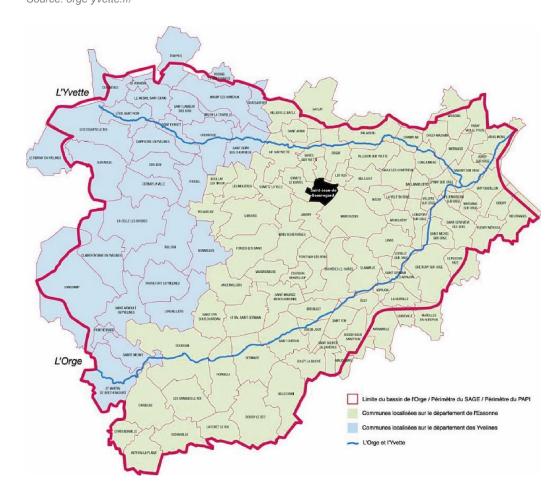
Le SDAGE s'accompagne d'un programme de mesures, déclinant les objectifs en actions concrètes à mener à des échelles variées.

Le SAGE Orge-Yvette

À une échelle plus réduite, la commune est totalement incluse dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette approuvé le 9 juin 2006 et programmé pour une révision en 2020. Il oriente sa stratégie autour de 4 enjeux à partir desquels des objectifs ont été fixés :

- Qualité des eaux
- Fonctionnalité des milieux aquatiques et humides
- Gestion quantitative
- Sécurisation de l'alimentation en eau potable

PERIMETRE DU SAGE ORGE-YVETTE Source: orge-yvette.fr/



1.3.2 Les eaux superficielles

Le cours de la Salmouille

Le sud du territoire communal est traversé par le cours de la Salmouille, rivière affluente de l'Orge.

Elle entre sur le domaine du château de Saint-Jeande-Beauregard au sud-est du territoire puis passe en contrebas de la butte aux vaches avant de quitter le territoire lors de son passage sous les voies de l'autoroute A10 pour rejoindre Marcoussis.

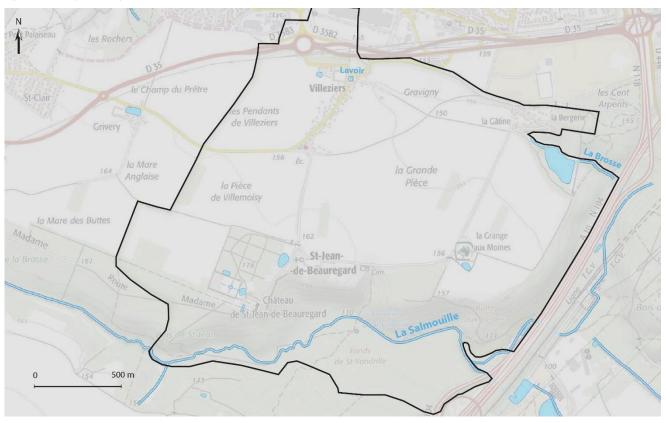
Les étangs

À proximité de ce cours d'eau se trouve la source dite de Saint Vandrille. Sur le plateau, un vaste étang subsiste au lieu-dit la Gâtine, il alimente le petit ruisseau de La Brosse qui rejoint plus bas la Salmouille.

Un second étang a été aménagé à l'entrée du parc du château. Celui-ci est agrémenté de trois bassins d'agrément. Une mare se trouve au lieu-dit la Grange aux moines, et deux autres dans le centre du hameau de Villeziers dont l'une a été aménagée pour accueillir un lavoir

HYDROGRAPHIE SURFACIQUE

Agence KR d'après Géoportail



2 MILIEU NATUREL

Le territoire de la Commune de Saint-Jean-de-Beauregard comporte des milieux et des paysages relativement peu diversifiés : un fond de vallée naturel et boisé principalement, et un plateau agricole en grande culture parsemé de quelques remises boisées.

Certains espaces naturels sont pour partie inventoriés et peuvent faire l'objet de zonages spécifiques et/ou de protections réglementaires.

En l'occurrence, la grande majorité du territoire de la commune est inclue dans le périmètre du Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse (cf Diagnostic).

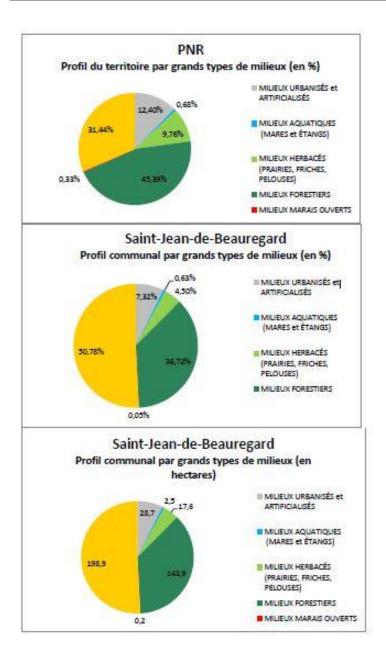
Le profil de l'occupation du sol par grande typologie de milieux montre une commune plus agricole que la moyenne des communes du PNR, avec près de 50 % des surfaces en culture.

L'autre composante principale est la forêt / petits boisements, pour près de 37 % de la surface de la commune située dans le PNR. Les surfaces artificialisées (bâtis, routes jardin...) sont plus restreintes (seulement 7%), mais il est à noter que la partie de la commune occupée par le grand parking du centre commercial des Ulis 2 n'a pas été inclue dans le périmètre du PNR, ce qui diminue ici le pourcentage de surfaces artificialisées.

Physiologie et organisation des espaces naturels sur la commune

Profil de la commune par rapport au reste du territoire du PNR par grandes classes de milieux naturels (d'après la carte d'occupation du sol, réalisée par le PNR en 2009 sur la base de l'Ecomos de l'IAURIF affinée)

PÉRIMETRE	MILIEUX URBANISÉS ET ARTIFICIALISÉS	MILIEUX AQUATIQUES (MARES ET ÉTANGS)	MILIEUX HERBACÉS (PRAIRIES, FRICHES, PELOUSES)	MILIEUX FORESTIERS	MILIEUX MARAIS OUVERTS	MILIEUX AGRICOLES
SAINT JEAN DE BEAUREGARD (surface comprise dans le PNR)	7,32%	0,63%	4,50%	36,72%	0,05%	50,78%
PNR de la Haute Vallée de Chevreuse	12,40%	0,68%	9,76%	45,39%	0,33%	31,44%



Synthèse des éléments du Plan de Parc présents sur la commune

Occupation du sol			48	
Type de surface			Pourcentage du territoire	En hectare
Surface urbanisée þt/ou artificialisée (dont jare	din des hab	itations)	7,32%	28,7
Milieux forestiers			36,72%	144
Milieux agricoles	H2-25 (0)	Sec.	50,78%	199
Autres milieux naturels (eau, zone humide, pra	irie et frich	e)	5,2%	20,3
Sites recensés au titre de la préservation de l'	environnen	nent et des pays	ages	
Natura 2000 directive Oiseaux (ZPS)	Aucun	E- A-		
Natura 2000 directive Habitats (ZSC)	Aucun			
Site classé	Aucun			
Site inscrit	Aucun			
ZNIEFF de Type I	Aucune			
IIEFF de Type II Aucune				
Sites retenus au plan de Parc				
SBR (Sites de Biodiversité Remarquable)	Aucun			-
	ZIEC 166 Friche de la Bergerie		4,2	
	ZIEC 167 Prairie et vallon du Parc des Ulis Sud		n du Parc des Ulis Sud	2,1
ZIEC (Zones d'Intérêt Ecologique à Conforter)	ZIEC 168	ZIEC 168 Prairie et mare de la Grange aux moines		3,4
Éléments de la TVB retenus au plan de Parc				
Trame bleue	Aucun élé	ment particulier	repris au plan de parc	
Enveloppes urbaines du plan de Parc				
Security Security 1975	Bâti		0	14,67
Centre historique	Non Bati		- 5	0,00
Espace préférentiel de densification	Bâti			8,4
espace preferenciel de densificación	Non Bâti		8	3,1
	Bâti			1,34
Ensemble urbain diffus et/ou sensible	Non Bâti		8	0,30
ZAE	Bâti			0,00
7.257	Non Bâti			0,00
	Surface totale			15,90
Total Enveloppe urbaine	Surface totale déjà pâtie			12,51
	Surface to	3.39		

2.1 Réseaux écologiques

2.1.1 Les continuités écologiques

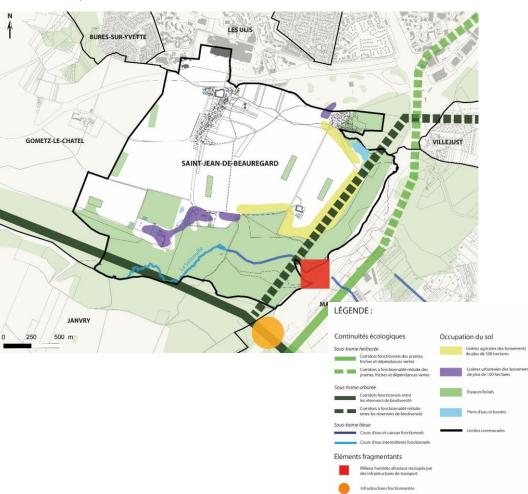
Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est co-élaboré par l'État et le Conseil Régional. C'est un outil permettant la création d'une Trame Verte et Bleue qui vise à préserver et à remettre en bon état les continuités écologiques. Il comporte une identification des enjeux, spatialisés et hiérarchisés et un cadre d'intervention.

Concernant la commune de Saint-Jean-de-Beauregard, les composantes identifiées par le SRCE d'Île-de-France sont :

- Un corridor écologique de la sous-trame arborée fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité que constitue le bois de Saint-Jean. Ce corridor traverse le bois selon un axe est – ouest au sud de la commune. Il présente un élément fragmentant lié:
 - A la présence d'infrastructures avec l'autoroute A10 et la N104 générant des obstacles aux corridors arborés
- Un corridor écologique de la sous-trame arborée, à fonctionnalité réduite situé à l'est de la commune suivant un axe nord – sud
- La Salmouille, située au sud de la commune constitue un élément majeur du fonctionnement écologique du territoire. Elle traverse Saint-Jean-de Beauregard d'est en ouest. Elle joue le rôle de corridor plus ou moins fonctionnel selon les tronçons considérés. Un élément fragmente ce cours d'eau:
 - La présence d'infrastructures de transport (A10, N104) générant des points de fragilité dans la continuité des milieux humides alluviaux

- Un corridor de la sous-trame herbacée au nord-est, fonctionnel et à fonctionnalité réduite ne concerne pas directement la commune. Il constitue néanmoins un élément majeur du fonctionnement écologique du territoire.
- Des lisières urbanisées et agricoles de boisement de plus de 100 hectares

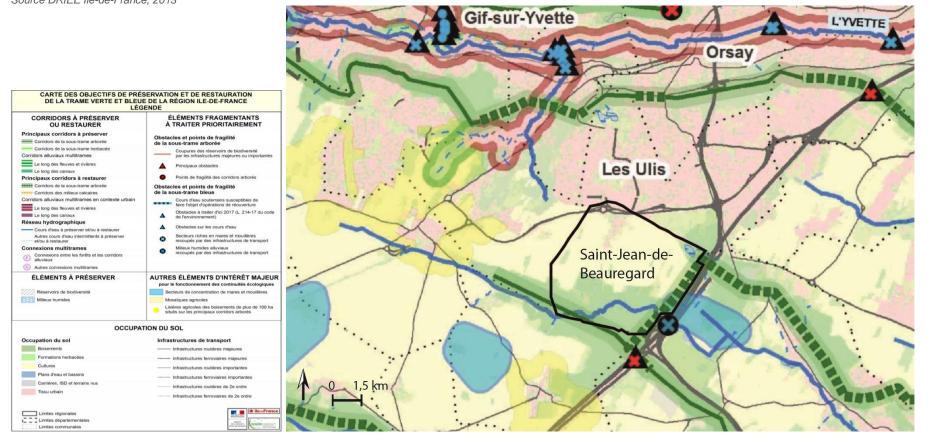
SRCE COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE : SAINT-JEAN-DE-BEAUREGARD Source : AKR d'après DRIEE Ile-de-France, 2013



Le SRCE IDF établit les orientations et actions spécifiques aux milieux urbains, aux milieux agricoles, aux milieux forestiers ainsi qu'aux corridors humides. En particulier, concernant la commune de Saint-Jean-de-beauregard et les territoires limitrophes, les objectifs identifiés par le SRCE d'Île-de-France sont de :

- Traiter prioritairement les coupures du corridor arboré, liées aux infrastructures de transport.
- Préserver / Restaurer les cours d'eau et les secteurs de concentration de mares et mouillères

CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE Source DRIEE Ile-de-France, 2013

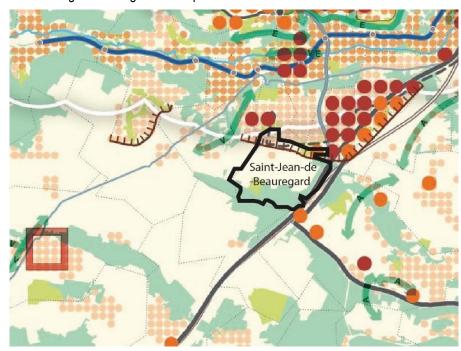


Des espaces agricoles, boisés et naturels à préserver

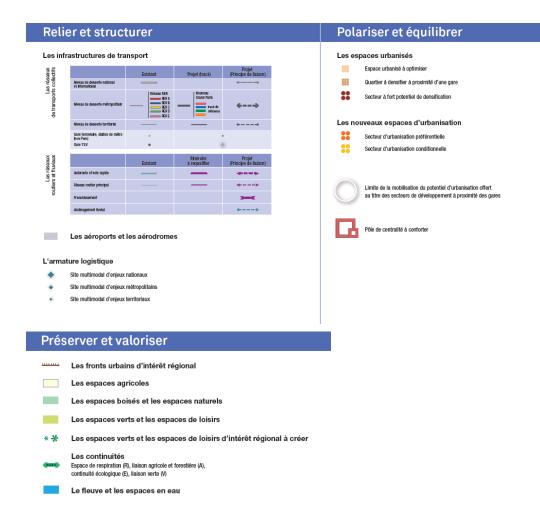
Le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France retranscrit les principes de préservation et de valorisation des éléments majeurs mis en avant dans le SRCE.

Au niveau de la commune, on identifie différents espaces à préserver et valoriser :

- Des espaces boisés et des espaces naturels correspondant au bois de Saint-Jean au Sud de la commune ainsi qu'un axe nord-sud le long de l'autoroute A10.
- Un espace vert et de loisirs correspondant aux jardins du Château de Saint-Jean-de-Beauregard.
- Au nord de la commune, le long de la D35 un front urbain d'intérêt régional est également à préserver et valoriser.



SITUATION AU SDRIF, HORIZON 2030 Source IAU, 2013



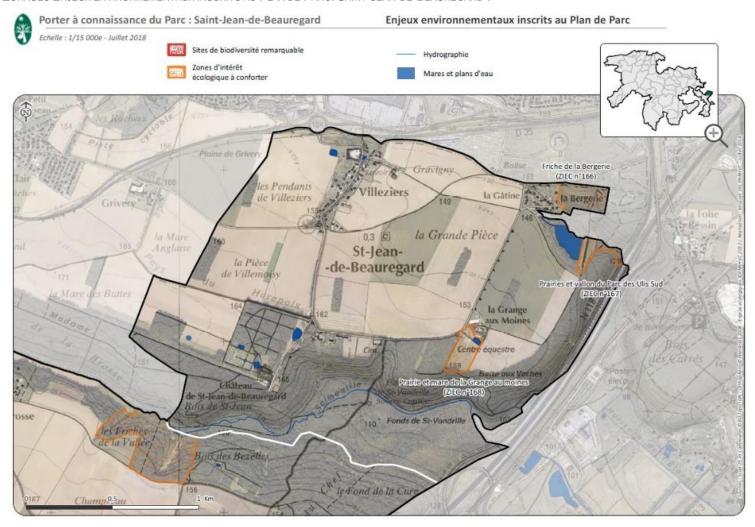
LEGENDE CARTE SDRIF Source IAU, 2013

Le PLU doit être compatible avec le SDRIF

Les zones d'intérêt écologique du plan de parc

La prise en compte des milieux naturels dans le cadre de la révision du PLU communal doit le rendre compatible avec les enjeux de préservation de l'environnement qui figurent dans la charte du Parc naturel régional (2011-2023) et dans le Plan du Parc qui lui est associé.

ZONAGES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX INSCRITS AU PLAN DE PARC: SAINT-JEAN-DE-BEAUREGARD:



Les Zones d'Intérêt Ecologique comprennent tous les ensembles de milieux naturels assez rares, ou des milieux plus rares en état de conservation défavorable, et qui ne présentent pas aujourd'hui les cortèges d'espèces attendus, dans l'état actuel des connaissances.

En effet, certains sites repérés uniquement par la présence d'habitats naturels remarquables, pourraient accueillir ces espèces, mais en l'absence de données scientifiques avérées (propriété privée inaccessible...), ils ont été retenus comme ZIEC. Sont notamment inclus dans cette classe les ensembles de prairies potentiellement intéressants et à conforter.

Les ZIEC forment des maillons essentiels au sein de la trame verte et bleue, dont elles constituent les principales « zones relais ». De manière générale, les habitats naturels présents sur ces ZIEC sont dans un état de conservation moins favorable que pour les Sites de Biodiversité Remarquable (SBR), mais elles restent néanmoins des zones à fort potentiel écologique.

 La Commune de Saint-Jean-de-Beauregard comporte sur son territoire trois ZIEC inscrites au Plan du Parc :

ZIEC n°166 « Friche de la Bergerie ».

Ce secteur de friches arbustives et / ou boisées au nord de la commune en continuité des friches qui longent la D35 sur la commune voisine des Ulis présente un intérêt pour l'avifaune. Ces grandes étendues de friches issues du retour à la nature de grands secteurs remaniés lors de la construction urbaine de ces zones il y a quelques décennies abritent en effet de grandes zones impénétrables colonisées spontanément par les arbustes puis la forêt.

La partie de la friche située sur Saint Jean n'est pas la plus intéressante dans la mesure ou le stade arbustif est déjà dépassé et qu'un jeune boisement s'installe, homogénéisant un peu les niches écologiques présentes. Le principal intérêt de ces friches reste leur potentiel d'accueil pour les oiseaux, tant nicheurs qu'en période hivernale ou de migration.

La flore y est par contre souvent très banale et homogène.

Au niveau du PLU, il est recommandé d'inscrire en N ces espaces de friches. Ils participent également à l'encadrement paysager plus naturel de la commune le long de la RN118 et constituent des espaces de biodiversité ordinaires mais assez sauvages et intéressants.



BOISEMENT SPONTANE ET FRICHES DENSES SUR LES TERRAINS REMANIES DU SECTEUR DE LA BERGERIE, UN ECOSYSTEME ASSEZ BANAL QUI PEUT ACCUEILLIR DE NOMBREUSES ESPECES D'OISEAUX.

Source : Porter à connaissance du PNR : Saint Jean-de-Beauregard. (© O. Marchal / PnrHVC).

ZIEC n°167 « Prairie et vallon du Parc des Ulis Sud ».

Si dans cet espace l'étang du Parc est d'assez mauvaise qualité, notamment du fait des eaux assez polluées qui s'y versent, les grandes étendues de prairies sur la digue de l'étang ainsi que le boisement plus frais qui se trouve en contrebas dans le ravin sont eux des espaces naturels hébergeant une biodiversité assez intéressante et peu fréquente. Citons notamment dans ces prairies deux espèces végétales qui traduisent la bonne naturalité de ces milieux, l'Ophrys abeille et la Gesse de Nissole.

DIGUE DE L'ÉTANG HÉBERGEANT DES PRAIRIES SEMI NATURELLES ÉCOLOGIQUEMENT RICHES

Source : Porter à connaissance du PNR : Saint Jean-de-Beauregard. (© O. Marchal / PnrHVC).



LA DIGUE DE L'ÉTANG OFFRE UNE TRÈS GRANDE SURFACE DE PRAIRIE EXPOSÉE AU SUD, PROPICE AUX INSECTES NOTAMMENT. LA FORTE PENTE INDUIT UNE GESTION TRÈS EXTENSIVE DE CET ESPACE TRÈS FAVORABLE AU MAINTIEN DE LA BIODIVERISTÉ. Source: Porter à connaissance du PNR: Saint Jean-de-Beauregard. (© O. Marchal / PnrHVC).



Ces espaces naturels doivent se traduire par une zonage N au PLU. L'objectif sur les parties en herbe est de maintenir la gestion actuelle (fauche tardive) qui est très favorable à la flore et par conséquence permet l'accueil d'une bonne diversité faunistique, notamment insectes (papillons...).

ZIEC n°168 « Prairie et mare de la Grange aux moines ».

Ce site héberge une des seules surfaces gérées en praire de la commune de Saint Jean de Beauregard, et la seule qui soit réellement gérée par une activité d'élevage.

En effet les autres prairies de la commune, très dispersées, sont plus des espaces enherbés tondus (parc des Ulis, abords du château de St Jean...).

A ce titre cette petite prairie mérite une certaine attention afin de conserver le potentiel écologique de ce type de milieux herbacés. Dans la carte des continuités écologiques / Trame verte et bleue fournie, les espaces prairiaux sont identifiés, la prairie de la Grange aux moins constitue un maillon central dans ce réseau très restreint.

Aucune espèce de forte valeur patrimoniale (protégée, rare...) n'y a été recensé, mais la présence de haies, ainsi que d'une des rares mares de la Commune conforte ce site pour l'accueil d'oiseaux, insectes et amphibiens qui participent à enrichir la biodiversité de la commune.

 Un zonage N sur cet espace naturel, bien qu'utilisé par l'agriculture / élevage, permettrait de sanctuariser sa destination en « espace herbacé ».



PIE-GRIECHE ECORCHEUR (ICI UN MALE), EXEMPLE D'ESPECE A FORT ENJEU DE CONSERVATION, BIO-INDICATEUR DES PRAIRIES UTILISEES DE FAÇON EXTENSIVE Source : Porter à connaissance du PNR : Saint Jean-de-Beauregard. (© O. Marchal / PnrHVC).

2.1.2 Les zones inventoriées ou protégées pour la biodiversité

Le territoire de la Commune de Saint-Jean-de-Beauregard comporte des milieux et des paysages relativement peu diversifiés : un fond de vallée naturel et boisé principalement, et un plateau agricole en grande culture parsemé de quelques remises boisées.

Certains espaces naturels sont pour partie inventoriés et peuvent faire l'objet de zonages spécifiques et/ou de protections réglementaires.

Cependant, c'est bien l'ensemble de ces milieux connus et du le maillage d'autres espaces naturels moins identifiés qui contribuent à la vitalité et à la qualité des milieux naturels et des paysages de Saint Jean de Beauregard.

L'absence de Zones Naturelles d'intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

ZNIEFF de type II : La ZNIEFF de type II réunit des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. En général, elle regroupe plusieurs ZNIEFF de type I. Elle se distingue de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible.

 La Commune de Saint-Jean-de-Beauregard n'est concernée par aucune ZNIEFF de type II

□ ZNIEFF de type I : elle correspond à une ou plusieurs unités écologiques homogènes et plus restreintes (de 100 m² pour des mares à plusieurs dizaines d'hectares pour des secteurs forestiers ou de prairies). Elle abrite au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquable ou rare, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant.

 La Commune de Saint-Jean-de-Beauregard n'est concernée par aucune ZNIEFF de type I

L'absence de site Natura 2000 sur la commune

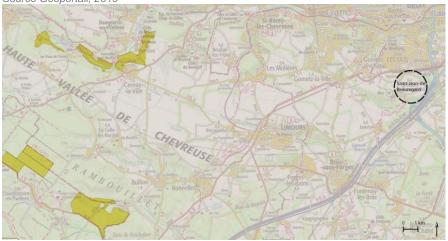
La commune ne compte pas de site Natura 2000 sur son territoire. Les sites Natura 2000 les plus proches se situent au niveau de la forêt domaniale de Rambouillet et sont les suivants :

- Sites de Cernay-la-Ville (FR1100803 Directive Habitats), situés à environ 18 km à l'ouest.
- Sites de Clairfontaine-en-Yvelines (FR1100803 Directive Habitats), situé à environ 16 km au sud-ouest de Saint-Jean-de-Beauregard.

Ces sites correspondent à des Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline. Le massif forestier de Rambouillet s'y intègre et ayant pour caractéristique une étendue 22 000 ha. Il comprend 14 000 ha de forêt domaniale, le reste des boisements étant privé ou appartenant à des collectivités.

Ce secteur est situé sur un plateau à argiles sur sables. Les vallées ont fortement entaillé ce plateau ; sept cours d'eau pérennes sont présents sur le massif, ainsi que de nombreux étangs, rigoles et fossés alimentant le château de Versailles.

LOCALISATION DES SITES NATURA 2000 Source Géoportail. 2019



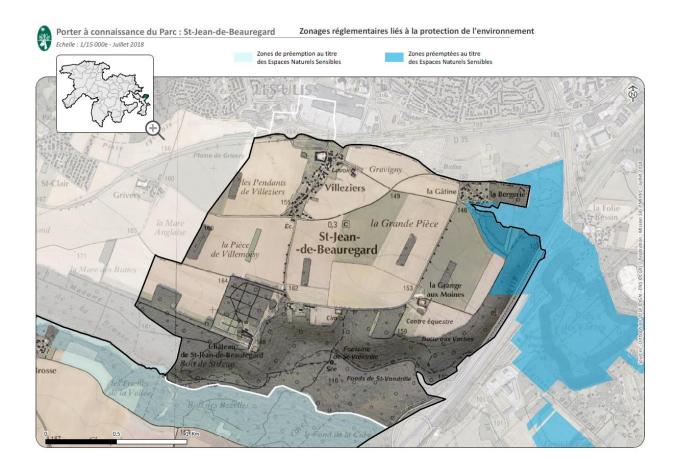
Un Espace Naturel Sensible sur la commune

L'outil Espaces Naturels Sensibles (ENS) constitue un moyen de protection des espaces naturels développé par le Conseil départemental. Il se base sur un droit à préemption du département (outil législatif foncier) et sur la taxe d'aménagement (outil législatif fiscal).

Le Département de l'Essonne a mis en place une politique Espaces Naturels Sensibles active qui se base sur la définition de sites d'intérêt écologique susceptibles de faire l'objet d'une préemption en cas de mise en vente des terrains. La politique ENS du CD 91 permet en général de transférer ces sites aux communes après acquisition, sites qui ont par la suite vocation à être ouverts au public pour devenir des supports d'éducation à l'environnement, et des sites gérés à des fins écologiques pour en préserver les enjeux notamment liés à la faune, la flore ou aux habitats naturels qu'ils renferment.

- Sur la Commune de Saint-Jean-de-Beauregard, une zone naturelle a été acquise et comprend entre autre le parc Nord des Ulis situé en partie sur le territoire communal, ainsi que le coteau boisé du vallon de la N118.
- Au niveau du PLU, il est recommandé d'intégrer / maintenir ces ENS dans les zonages N.

ZONAGES ESPACES NATURELS SENSIBLES: SAINT-JEAN-DE-BEAUREGARD



2.2 La Trame Verte et Bleue

2.2.1 La trame verte

Outre les ZIEC identifiées précédemment, d'autres éléments sont à prendre en compte pour la trame verte. (Source PAC PLU Environnement PNR)

Continuités Herbacées Ouvertes/ Trame verte Herbacée

Dans un contexte boisé comme celui du Parc naturel régional, le Plan de Parc met en avant les enjeux de conservation des corridors écologiques fonctionnels de milieux ouverts (prairies, friches ...). En effet de nombreuses espèces animales (insectes, oiseaux...) inféodés à ces milieux ont besoin pour se déplacer d'un site à l'autre de trouver des corridors assez ouverts reliant les différents noyaux de biodiversité de la « sous trame herbacée ».

Au plan de Parc aucune continuité particulière n'est repérée sur la commune de Saint Jean, cependant plusieurs sites, par la présence de prairies ou de friches participent à cette trame et méritent d'être pris en compte comme des ilots de biodiversité.

- © Certaines haies ou arbres isolés peuvent aussi faire l'objet de repérages précis pour marquer leur rôle dans le maintien de paysages ruraux exceptionnels, et être repérées dans les documents graphiques au titre du L 151-23.
- ☐ Se reporter à la carte TVB fournie pour les principaux éléments.

Bosquets, remises boisées, arbres isolées

Ces patchs boisés constituent des éléments importants du paysage du plateau agricole. Ils contribuent au maintien de nombreux insectes mais aussi de beaucoup d'oiseaux tels que le Moineau friquet, la Linotte mélodieuse, le Bouvreuil pivoine, le Hibou moyen-duc. Ces espèces (toutes protégées nationalement) disparaissent dès la suppression de ces milieux.

Lorsqu'ils sont structurés en réseau suffisamment dense, ces éléments participent également au déplacement des amphibiens, pour qui les « openfield » constituent des barrières quasi infranchissables.

2.2.2 La trame bleue

Les mares

Les pratiques agricoles et pastorales modernes, particulièrement celles instaurées sur les secteurs de plaine et de plateau, ne tiennent plus compte de l'existence des mares et des multiples rôles écologiques et fonctionnels qu'elles assurent pourtant au sein des écosystèmes et des paysages. Depuis plusieurs décennies, elles sont considérées comme des espaces sans valeur économique et ont très souvent été comblées ou utilisées comme lieu de décharge. La réduction du nombre de mares en zone agricole et leur dégradation induite par l'utilisation massive de pesticides, sont les causes de la disparition et de la grande raréfaction de nombreuses espèces inféodées à ces petits milieux aquatiques.

Un grand nombre de ces points d'eau ont été comblés ces dernières décennies sur la plupart des plateaux agricoles avoisinants et c'est le cas notamment à Saint Jean de Beauregard, ou les cultures par exemple n'accueillent qu'une seule mouillère.

Sur toute la commune, ce sont seulement 8 mares ou petits points d'eau sont identifiés, dont la moitié constituée par des points d'eau du château

Le maintien de toutes ces mares, mouillères, bassins et petits étangs est le seul moyen de conserver sur le territoire communal quelques espèces adaptées à ces biotopes particuliers, notamment les amphibiens.

- L'ensemble des mares encore en place sur la commune constitue un réseau de points d'eau qui doit être préservé de toute forme de dégradation (maintien d'une bonne qualité de l'eau, protection de leur alimentation en eau et de leur fonctionnement écologique, interdiction de comblement).
- Il lest souhaitable que toutes les mares et plans d'eau de la commune soit inscrites au PLU comme des éléments du patrimoine commun à préserver, soit par un zonage spécifique, soit repérées au titre du L151-23. Même la mare temporaire située en secteur agricole peut aussi être préservée et repérés dans le PLU.

La présence de zones humides

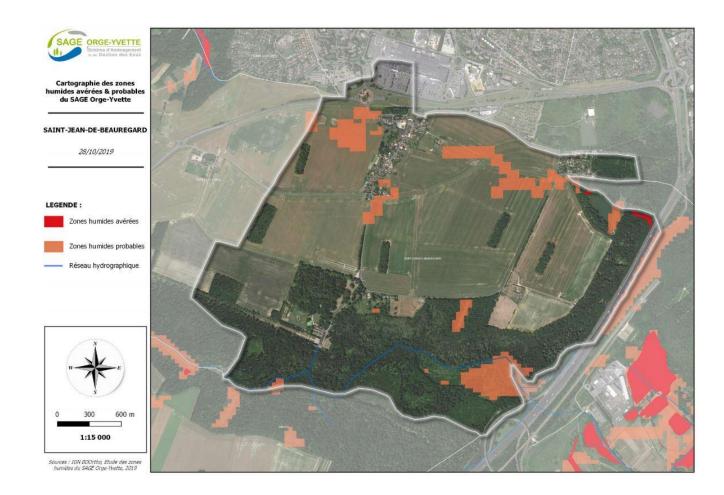
Les zones humides sont des écosystèmes à l'interface entre les milieux terrestres et aquatiques (eau douce ou marine) caractérisés par la présence d'eau plus ou moins continue. En droit français, les zones humides sont définies comme « des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » (article L. 211-1 du Code de l'environnement). Ils peuvent servir de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

D'après la cartographie, on identifie des zones humides de classe 3 sur les territoires limitrophes de la commune au Nord, à l'Est et au Sud. Il s'agit de zones humides probables à vérifier et à délimiter. Elles correspondent à des zones boisées agricoles mais également urbanisées avec le hameau de la « Bergerie » situé au Nord-Est de Saint-Jean-de-Beauregard.

Par ailleurs, au nord de la commune, on identifie également une zone humide de classe 2. Il s'agit d'une zone dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté du 24 juin 2008

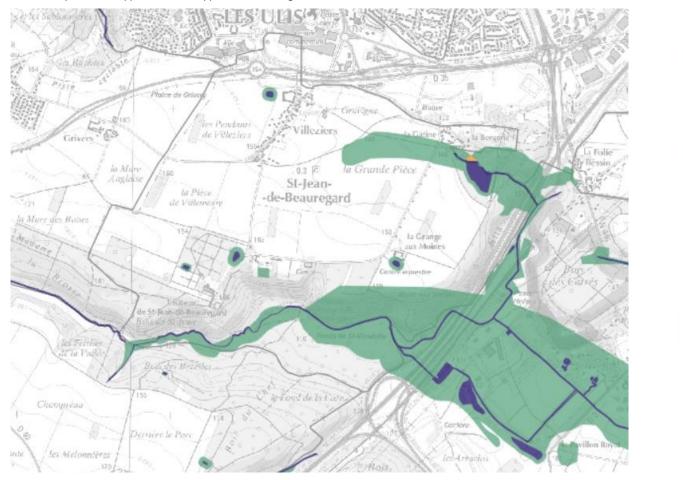
CARTOGRAPHIE DES ZONES HUMIDES : SAINT-JEAN-DE-BEAUREGARD

Source: SAGE Orge-Yvette



ENVELOPPES D'ALERTE DE ZONES HUMIDES

Source: http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr





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.



Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté.



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.



Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides.





2.2.3 Une fragmentation du territoire avec des incidences sur la biodiversité

Les obstacles physiques

La commune de Saint-Jean-de-Beauregard et ses territoires limitrophes sont maillés par des infrastructures de transport terrestre qui fragmentent les milieux et jouent un rôle de coupure physique, sonore, thermique et atmosphérique. Il s'agit de :

Le fractionnement de l'espace est renforcé par des coupures physiques liées :

- aux infrastructures de transport routier telles que les lignes voie routières (A10, D35) et ferroviaires (LGV)
- aux infrastructures de transport ferroviaires (LGV)







2.3 Espèces

2.3.1 Une biodiversité adaptée au milieu

La commune s'inscrit dans un environnement naturel de caractère rural marqué par la présence d'espaces boisés et de grands espaces agricoles.

Cet ensemble disposé selon des configurations topographiques variées (plateau, coteau, fond de vallée) et malgré les interventions successives de l'homme (agriculture intensive, urbanisation...) génère une faune et une flore diversifiées.

Un potentiel d'accueil de l'habitat humide à protéger, améliorer et renforcer

Le maintien de toutes ces mares, mouillères, bassins et petits étangs est le seul moyen de conserver sur le territoire communal quelques espèces adaptées à ces biotopes particuliers, notamment les amphibiens.

Plusieurs espèces d'amphibiens peuvent se reproduisent dans ces points d'eau. Trois d'entre eux sont des espèces rares en lle-de-France comme le Pélodyte ponctué (*Pelodytes punctatus*), que l'on trouve encore au coeur du plateau de Limours. Sur Saint Jean-de-Beauregard, seules les espèces les plus communes comme la Grenouille agile, le Triton palmé... arrivent à se maintenir dans les quelques mares qui restent.

PONTES DE GRENOUILLES AGILES DANS LES MARES ET DÉPRESSIONS EN EAU DANS LA FOND DE SAINT WANDRILLE: LES ESPÈCES D'AMPHIBIENS PEUVENT SE MAINTENIR POUR LES MOINS EXIGEANTES MÊME QUAND IL NE RESTE PLUS BEAUCOUP DE POINTS D'EAU. Source: Porter à connaissance du PNR: Saint Jean-de-Beauregard. (© O. Marchal / PNR)



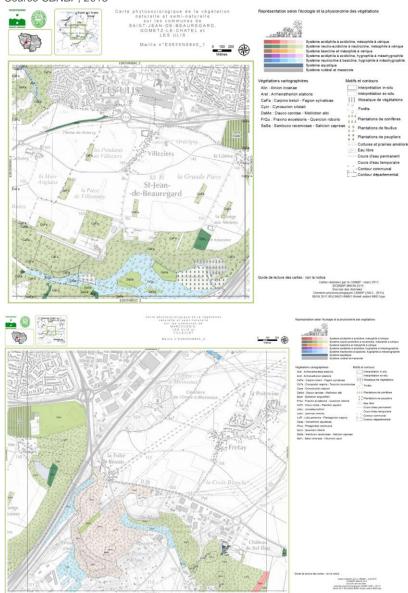
2.3.2 La flore

D'après le Conservatoire National Botanique du Bassin Parisien, 349 taxons ont été observés dans la commune entre 2000 et 2016.

Parmi les espèces observées :

- 2 espèces sont protégées à la Directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (modifiée par la Directive 97/62/CEE du Conseil du 27 octobre 1997, le Règlement (CE) n° 1882/2003 du Parlement et du Conseil du 29 septembre 2003 et la Directive 2006/105/CE du 20 novembre 2006)
- 1 espèce est protégée au titre du règlement (CE) N° 338/97 (modifié par le règlement (UE) N° 101/2012 du 6 février 2012) du Conseil du 9 décembre 1996 relatif à la protection des espèces de faune et de flore sauvage par le contrôle de leur commerce.
- 2 espèces sont protégées au niveau national au titre de l'arrêté ministériel du 13 octobre 1989.
- 9 espèces sont protégées au titre de l'arrêté interministériel du 11 mars 1991 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Île-de-France complétant la liste nationale
- 2 espèces végétales déterminantes dans le Bassin parisien
- 5 espèces végétales déterminantes ZNIEFF en Ile-de-France
- 3 espèces sont des espèces invasives.

ESPÈCES RECENSÉES SUR LA COMMUNE Source CBNBP, 2015



Les espèces dites invasives sont des espèces qui prolifèrent dans les milieux naturels ou semi-naturels et entraînent des changements significatifs de composition, de structure et de fonctionnement des écosystèmes où ils sont établis. Elles peuvent créer des problèmes d'ordre :

- Économique comme la gêne de la navigation, la pêche, les loisirs ou les cultures
- Sanitaire comme la toxicité ou les réactions allergiques.

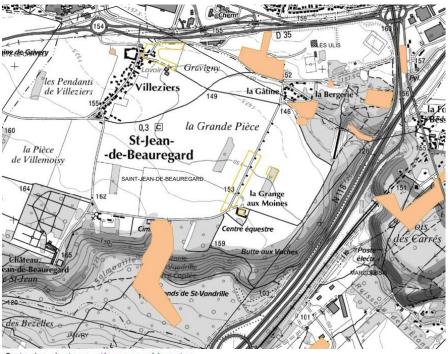
Les catégories pouvant poser problème sont les catégories 2, 4 et 5¹ :

- Catégorie 2 Taxon invasif émergent dont l'ampleur de la propagation n'est pas connue ou- reste encore limitée, présentant ou non un comportement invasif (peuplements denses et tendance à l'extension géographique rapide) dans une localité et dont le risque de prolifération a été jugé fort par l'analyse de risque de Weber & Gut ou cité comme invasive avérée dans un territoire géographiquement proche.
- Catégorie 4 Taxon localement invasif, n'ayant pas encore colonisé l'ensemble des milieux naturels non ou faiblement perturbés colonisables, dominant ou co-dominant dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies.
- Catégorie 5 Taxon invasif, à distribution généralisée dans les milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominant ou co-dominant dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies.

L'implantation de ces espèces est favorisée par la mise à nu de surfaces de sol, le transport de fragments de plantes par les engins de chantiers, l'import et l'export de terres.

CARTOGRAPHIE PLANTES ENVAHISSANTES SAINT-JEAN-DE-BEAUREGARD

Source: CarmenCarto.fr



Carte des plantes exotiques envahissantes



La Renouée du Japon est particulièrement présente dans la commune, elle prolifère notamment au nord-est de la commune menaçant la qualité écologique de ces espaces.

2.3.3 La faune

Les données figurant ci-après sont issues de la bibliographie disponible de Natureparif, agence régionale pour la nature et la biodiversité en Île-de-France, du Museum National d'Histoire Naturelle et du site http://www.faune-iledefrance.org.

Un enjeu réglementaire lié aux espèces protégées

Les oiseaux sont majoritairement représentés par des espèces relativement ubiquistes (fréquentant une large diversité de milieux). On recense 60 espèces d'oiseaux sur le territoire de la commune dont une espèce rare et une exotique.

A GAUCHE, UNE FAUVETTE BABILLARDE (SYLVIA CURRUCA): À DROITE UN FAISAN VÉNÉRÉ (SYRMATICUS REEVESII)

Source: https://www.oiseaux.net/oiseaux/faisan.venere.html





Les Mammifères terrestres potentiellement présents dans la commune sont très communs dans la région. A noter que le Hérisson d'Europe est protégé au niveau national. Les enjeux écologiques pour les chiroptères (espèces protégées) vont reposer sur le maintien au maximum des continuités boisées et herbacées.

Tous les amphibiens et les reptiles sont protégés.

Le code de l'environnement prévoit la protection des espèces et des habitats et des arrêtés définissent l'étendue de la protection par groupe faunistique et floristique.

Les enjeux patrimoniaux doivent trouver une traduction dans l'aménagement urbain, selon les principes suivants, pris successivement :

- Évitement des impacts.
- Réduction des impacts.
- Compensation des impacts.

Des espèces Trame Verte et Bleue

Selon le PNR et son Plan de Parc, une espèce emblématique a été retenue pour conduire la réflexion sur la sous-trame herbacée » : la Chouette chevêche.

Les Sites de Biodiversité Remarquable (SBR) de prairies constituent notamment les réservoirs de population les plus importants de cette espèce (plusieurs couples nicheurs). Pour les autres sites retenus au titre de cette sous-trame herbacée, les grandes entités ont été privilégiées, notamment pour les prairies, les ensembles de plus de 5 hectares ont été systématiquement repris en ZIEC, voire en SBR si des données complémentaires le justifiaient (présence d'espèces associées aux milieux ouverts comme le cortège d'oiseaux (Pie grièche écorcheur, Pipit farlouse...) ou les insectes (Lépidoptères, Orthoptères notamment).

Concernant la Trame Bleue et particulièrement la Sous-Trame aquatique, le Plan de Parc identifie des corridors de migration des amphibiens. Ces corridors permettent aux amphibiens de relier les zones d'hivernation (souvent boisées) avec les lieux de reproduction (étangs et grandes mares). Ces migrations printanières peuvent, dans les plus gros sites, voir le déplacement de milliers d'amphibiens en quelques jours.

3 MILIEU URBAIN

3.1 Energie

3.1.1 Les documents cadres

Les documents de référence concernant la maîtrise de la demande en énergie sont, du plus global au plus local :

- La loi POPE (facteur 4).
- Le Plan Climat Energie Européen fixant des objectifs pour la France à l'horizon 2020.
- La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.
- Le Grenelle de l'environnement.
- Le Code de l'urbanisme.
- La réglementation thermique 2012 et la réglementation thermique pour les bâtiments existants.
- Le Schéma Régional, du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Ile de France.
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la Communauté de Communes du Pays de Limours

Le SRCAE a été approuvé par le conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté le 14 décembre 2012 par le Préfet de la Région Île-de-France. Il définit les trois grandes priorités régionales pour 2020 :

- « Renforcer l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel.
- Développer le chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre d'équivalent de logements raccordés.

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

Le PCAET s'est présenté sous la forme d'un diagnostic puis d'une stratégie se déclinant en 3 axes :

- Améliorer la performance énergétique du territoire et réduire les émissions de gaz à effet de serre
- Aménager et adapter le territoire
- Accompagner le changement des pratiques et organiser la gouvernance

Un programme d'actions devra ensuite s'établir pour mettre en œuvre la stratégie en s'échelonnant sur la période 2020-2026.

3.1.2 Le patrimoine bâti

Un enjeu de rénovation énergétique

L'efficacité énergétique et la réduction des gaz à effet de serre dans le bâtiment (énergie grise, énergie finale, énergie consommée) et les risques de précarité énergétique constituent deux enjeux de portée locale et nationale.

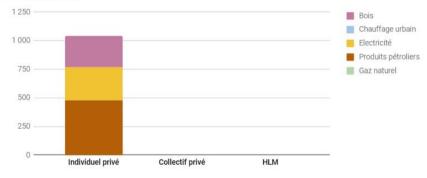
Le parc résidentiel de Saint-Jean-de-Beauregard se compose pour la très grande majorité de logements individuels privés (principaux consommateurs d'énergie) dont 47 % ont été construits avant 1974. Cela signifie que :

- Pour répondre aux objectifs de rénovation énergétique des logements, le mode de décision sera majoritairement non-professionnel et unique.
- La France ayant adopté la première réglementation thermique en 1974, une majorité des logements a été construite avant les RT. Le patrimoine bâti de logements est donc très majoritairement énergivore et émetteur de gaz à effet de serre.

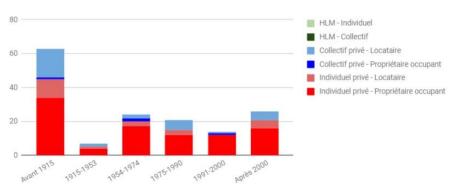
D'après l'outil BâtiStato développé par la DRIEA, les énergies les plus utilisées pour le chauffage des logements construits avant 1990* sont les produits pétroliers (47 %). Il existe ensuite une répartition similaire entre l'utilisation de l'électricité et du bois de chauffage (énergies qui couvrent chacune environ 27 % de la consommation totale).

QUANTITE D'ENERGIE CONSOMMEE POUR LE CHAUFFAGE PAR SOURCE D'ENERGIE A SAINT-JEAN-DE-BEAUREGARD Source BâtiStato, 2016 PERIODE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS Source BâtiStato, 2016

Quantité d'énergie consommée pour le chauffage des logements <1990 par source d'énergie (en MWh d'énergie finale)



Logements selon période de construction (détaillé)



^{*«} Ces graphiques se limitent aux logements antérieurs à 1990, car le parc de logements devant bénéficier d'une rénovation énergétique est principalement constitué de logements construits avant cette date, et non de logements plus récents. »

3.1.3 Les potentiels en énergies renouvelables et de récupération

Un potentiel géothermique

La géothermie est l'exploitation de l'énergie thermique stockée dans le sous-sol et pour cela, plusieurs systèmes sont possibles.

Géothermie sur nappe

La géothermie sur nappe consiste à prélever de l'eau dans une nappe du sous-sol. La réinjection de l'eau puisée est indispensable pour protéger l'environnement et garantir la pérennité de la ressource.

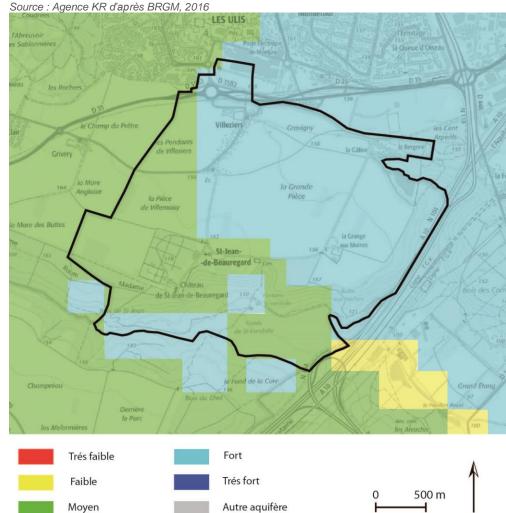
L'utilisation d'une nappe de faible profondeur (moins de 200 m) permet l'utilisation d'une eau à température constante de l'ordre de 11-12°C.

La commune de Saint-Jean-de-Beauregard se situe au-dessus de la nappe de l'Oligocène et la nappe de Beauce

Les caractéristiques de cette aquifère sont :

- Le système aquifère multicouches de Beauce, communément appelé «
 nappe de Beauce », constitue l'un des plus grands réservoirs d'eau
 souterraine en France. Il est drainé à sa périphérie par des cours d'eau
 qui se trouvent en position de points bas (Seine, Loing, la Loire, le Loir) et
 par des vallées peu profondes qui entaillent le massif calcaire (Essonne,
 Juine).
- Ces formations, en équilibre hydrostatique, contiennent une nappe importante puisqu'elle peut dépasser 70 mètres de puissance.
- La nappe de Beauce présente des variations saisonnières de niveau assez complexes et dépendent du lieu où sont effectuées les observations
- Une forte minéralisation.
- Un débit entre 50 et 100 m³/h.

CARACTERISTIQUES GEOTHERMIQUES DU MEILLEUR AQUIFERE



Géothermie sèche

La géothermie « sèche » consiste à prélever de la chaleur au sol par le biais d'un fluide adapté qui circule dans un ouvrage enterré sans échanges directs avec le sol.

Les solutions de géothermie « sèche » peuvent être mises en œuvre à l'échelle d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiment. Les solutions disponibles sont :

- Les sondes géothermiques.
- Les corbeilles géothermiques (même système mais à faible profondeur sur une superficie plus importante).
- Les pieux géothermiques (utilisation des pieux de fondation).

Un potentiel éolien faible

Un parc éolien est une installation de production d'électricité par l'exploitation de la force du vent transformée en énergie électrique. Il s'agit d'une production au fil du vent, il n'y a donc pas de stockage d'électricité.

Le gisement et le potentiel éoliens sont faibles sur la commune.

L'énergie solaire valorisable

Le masque solaire correspond à tout élément naturel ou artificiel qui peut cacher le soleil à un moment de la journée (des montagnes, des arbres ou encore des bâtiments). Le masque solaire peut être proche quand il s'agit de bâtiments et d'arbres voisins, ou lointain quand il concerne le relief naturel.

L'essentiel de l'emprise urbaine de la commune est constitué d'un tissu majoritairement pavillonnaire, de zone d'activités et de terres agricoles. Cela limite les effets des masques solaires et l'énergie solaire constitue donc une ressource énergétique valorisable.

L'énergie solaire transforme le rayonnement solaire en électricité ou en chaleur selon les technologies. On distingue :

 L'énergie solaire photovoltaïque produisant de l'électricité qui peut être injectée dans le réseau d'électricité national ou utilisée en autoconsommation. • L'énergie solaire thermique qui produit de la chaleur.

Pour le photovoltaïque, le gisement solaire est compris entre 1 200 et 1 400 kWh/m² pour des panneaux installés en toiture, il est moindre en façade (moins de 1 000 kWh/m²).

La région du nord-est où se trouve la commune assure en moyenne une production de 800 à 1000 kWh/kWc/an.

Une hausse de l'utilisation du bois énergie

Les données suivantes sont issues du site Agreste du ministère de l'agriculture, l'agroalimentaire et de la forêt.

Les forêts couvrent 24 % du territoire d'Ile-de-France.

La vocation première des forêts franciliennes domaniales étant l'ouverture au public et les forêts privées étant fortement morcelées, les volumes de bois exploités sont largement inférieurs au potentiel naturel de la forêt francilienne.

Cela est à mettre en relation avec :

- Les politiques incitatives du « Fonds chaleur » pour l'utilisation de bois d'énergie plaquette pour le chauffage collectif (ADEME).
- Les politiques conduites depuis le Grenelle de l'environnement pour inciter à l'utilisation de bois d'énergie bûche pour le chauffage au bois individuel.

Le stockage et la livraison du bois énergie en zone urbanisée sont des contraintes à considérer. Ce bois est principalement disponible sous quatre formes :

- Les bûches.
- Les granulés de bois ou pellets.
- Les briques de bois reconstituées.
- Les plaquettes forestières.

La récupération de chaleur des eaux usées

La température des eaux usées lors de leur évacuation est relativement constante au cours de l'année et comprise entre 10 et 20°C.

Ces eaux constituent donc une source d'énergie avec un bon rendement toute l'année. Cette énergie peut servir au chauffage mais aussi au refroidissement des bâtiments.

Cette ressource en énergie demande pour être satisfaisante, un débit minimal sur des plages horaires variées. Les quartiers denses et mixtes sont les plus susceptibles d'atteindre cette production et sont donc les plus adaptés à la mise en place de système collectif de récupération des eaux usées. Il existe également des systèmes de récupération des eaux grises (eaux des douches) disponibles à l'échelle d'un bâtiment ou d'un logement individuel.

La méthanisation, une solution adaptée au milieu agricole

La méthanisation est une solution locale de traitement des déchets organiques issus de l'agriculture, de l'industrie agro-alimentaire, des biodéchets et des boues des stations d'épuration.

Le gaz produit peut-être :

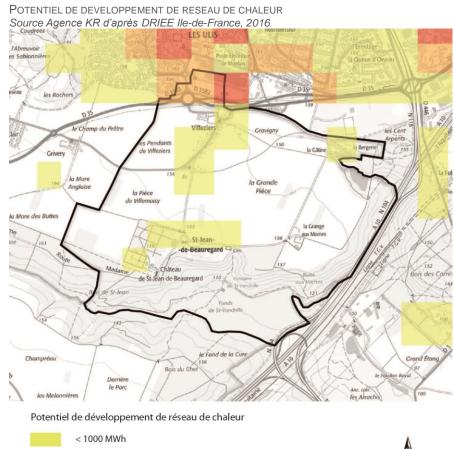
- Utilisé pour produire de la chaleur et de l'électricité.
- Injecté dans le réseau de gaz naturel après épuration.

Un réseau de chaleur en développement

Un réseau de chaleur (ou réseau de chauffage urbain) est un système distribuant à plusieurs utilisateurs de la chaleur produite de façon centralisée. Le réseau nécessite des canalisations de transport de chaleur.

Aucun réseau n'est opérationnel aujourd'hui sur la commune. Néanmoins à moins d'un kilomètre, sur le territoire de la commune des Ulis un réseau est présent.

La cartographie de la DRIEE représente les différentiels entre les consommations de chaleur et les quantités de chaleur déjà livrées par les réseaux de chaleur. Elle indique ainsi le potentiel en développement de réseaux de chaleur.





3.2 Réseaux

Le Syndicat Intercommunal pour l'aménagement hydraulique de la Vallée de l'Yvette assure la gestion des réseaux sur la commune de Saint-Jean-de-Beauregard.

3.2.1 L'eau potable

L'origine de l'alimentation :

Le réseau auquel appartient la commune est alimenté par l'usine Morsang-sur-Seine qui traite l'eau de la Seine (90%) et de l'eau souterraine (10%). La gestion est assurée par Eaux du Sud Parisien (société SUEZ Eau France). Il n'existe pas de périmètre de protection ni de captage d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine sur le territoire de la commune.

Une eau de bonne qualité

L'eau distribuée en 2017 a été conforme aux limites de qualité réglementaire fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés (pesticides, fluor, nitrates, aluminium...). Cette synthèse prend en compte les résultats d'analyses de 38 échantillons d'eau prélevés en production et de 5 échantillons prélevés sur le réseau de distribution.

3.2.2 L'assainissement

Les eaux usées gérées par la station Paris Seine-Amont

L'assainissement de la commune est assuré par la station d'épuration Paris Seine-Amont.

La station d'épuration Seine Amont, située à Valenton, dans le Val-de-Marne, est une des trois stations d'épuration gérées par le SIAAP et chargées du traitement des eaux usées de l'unité urbaine de Paris.

Le SIAAP (Syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne) est un établissement public à caractère administratif réalisant le service public de dépollution des eaux usées pour près de 9 millions de Franciliens, ainsi que les eaux pluviales et industrielles, afin de rendre à la Seine et à la Marne une eau propice au développement du milieu naturel.

La gestion des eaux pluviales

La commune de Saint-Jean-de-Beauregard appartient au territoire du SAGE. Sur le territoire du SAGE Orge Yvette :

Le niveau d'urbanisation du bassin versant, en particulier sur la partie aval, et les perspectives d'expansion urbaine entraînent nécessairement l'enjeu de limiter les impacts du ruissellement accru généré par l'imperméabilisation des sols, en les retenant le plus en amont possible.

Par ailleurs, le règlement du PLU doit respecter les prescriptions de l'arrêté du 21 aout 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Cet arrêté s'applique à l'ensemble des bâtiments, qu'ils soient raccordés ou non à un réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.3 Les réseaux de gaz et d'électricité

L'ensemble de la commune est desservi en gaz par le réseau Gaz Réseau Distribution France (GRDF). Le plan de repérage des canalisations de gaz est disponible en annexe du PLU.

Le Réseau de Transport d'Electricité (RTE) alimente l'ensemble de la commune.

3.3 Déchets

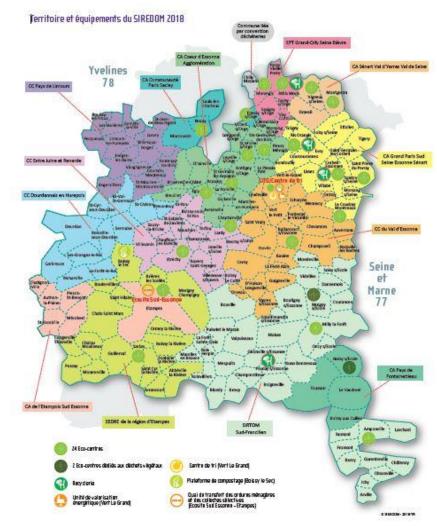
3.3.1 Les documents cadres

La gestion des déchets à Saint-Jean-de-Beauregard se fait en cohérence avec les différents plans de gestion des déchets mis en place à l'échelle régionale, départementale et locale :

- Le PREDIF, Plan régional de Réduction des Déchets en Ile-de-France. Il met en place une stratégie d'intervention pour répondre à l'enjeu de réduction des déchets aussi bien dans les collectivités que dans le secteur privé.
- Le PREDMA, Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés. Il vise à réduire la production des déchets et à améliorer le recyclage. Il établit un objectif de production de déchets ménagers et assimilés (DMA) de 440 kg/hab en 2019.
- Le PREDD, Plan Régional d'Elimination des Déchets Dangereux. Il vise à :
 - Développer des éco-procédés et des alternatives à l'utilisation des produits dangereux.
 - Augmenter le taux de captage des déchets dangereux diffus des ménages et des activités.
- Le PREDAS, Plan Régional d'Elimination des Déchets d'Activités de Soins.
- Le PREDEC, Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets de Chantier d'Ile-de-France. Il vise à :
 - Prévenir la production de déchets de chantier.
 - Assurer le rééquilibrage territorial et développer le maillage des installations.
 - Réduire l'empreinte écologique de la gestion des déchets de chantiers.
- Le PLPDMA, Programme de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés du SIREDOM 2019-2024.

3.3.2 La gestion des déchets ménagers

Une compétence déléguée au Siredom



TERRITOIRE COLLECTÉ PAR LE SIREDOM Source PLPDMA 2019-2024 La collecte et le traitement des déchets des ménages et assimilés est une compétence de la Communauté de Communes du Pays de Limours à laquelle appartient Saint-Jean-de-Beauregard. La collecte des ordures ménagères a évolué significativement depuis la fusion du Sictom du Hurepoix et du Siredom début 2018.

Le Siredom, Syndicat Intercommunal pour le Recyclage et l'Energie par les Déchets et Ordures Ménagères, a revu la collecte des ordures ménagères en fonction du traitement des déchets mis en place. L'objectif principal de cette fusion est de rationaliser le nombre de structures afin de mutualiser les moyens, pour un meilleur service et une baisse des coûts pour les contribuables.

Le Siredom traite et valorise 425 000 tonnes/an de déchets ménagers produits par plus de 900 000 habitants de 175 communes de l'Essonne et de Seine-et-Marne. Acteur de l'économie circulaire, le syndicat s'engage pour un meilleur tri des déchets et leur valorisation (production d'énergie et recyclage) tout en maîtrisant les coûts de son service. Il apporte de nouvelles solutions permettant de réduire les quantités de déchets produites sur son territoire. Et parce que chacun est acteur de la préservation de l'environnement, nous développons les actions pour informer et sensibiliser le public sur les gestes de prévention, réduction et tri des déchets."

« Le geste de tri se simplifie que ce soit dans votre bac jaune ou dans les nouvelles bornes d'apport volontaire. En plus des bouteilles plastiques, cartons, boîtes de conserve, papiers, vous pouvez trier tous les autres emballages : sacs, sachets, boîtes, barquettes, pots de yaourt, films plastiques, polystyrène, petits emballages en acier et en aluminium tels que les capsules de café métalliques, les couvercles et les bouchons. Seule exception à la règle, les emballages de produits toxiques devront toujours être déposés en déchèterie.

- Ne pas imbriquer les déchets entre eux.
- Déposer les déchets en vrac, surtout pas dans un sac.
- Inutile de laver les emballages, il suffit de bien les vider.

Un grand pas pour l'environnement

Relégués dans les refus de tri pour être incinérés, ces emballages vont désormais rejoindre le circuit du recyclage. Et plus de déchets recyclés, ce sont des bénéfices environnementaux conséquents tels que la préservation des ressources naturelles et la réduction des tonnages incinérés. À la clef, ce sont aussi des avantages

économiques puisque le traitement des déchets recyclables est moins coûteux que l'incinération. Si réduire ses déchets est une priorité, trier plus, c'est participer à une action au service de l'environnement et de tous! »

Une collecte sélective au porte à porte

La collecte s'organise de la façon suivante :

- Ordures ménagères (bac à couvercle gris) : lundi matin (même les jours fériés)
- Papiers et emballages (bac à couvercle jaune) : jeudi matin
- Déchets végétaux (bac à couvercle bordeaux) : mardi après-midi semaines impaires (de mars à novembre) ou apport volontaire individuel en déchetterie
- Verre : à apporter aux bornes semi-enterrées situées soit à l'entrée de Villeziers, soit à l'entrée de la Gâtine

4 RISQUES ET NUISANCES

4.1 Risques naturels

4.1.1 Le risque de mouvements de terrain

Un risque de mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles fort

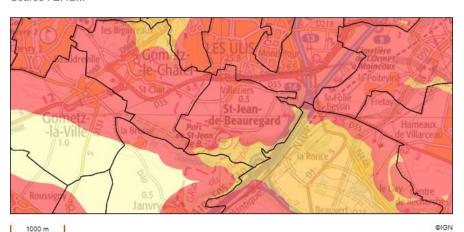
La majeure partie du territoire communal est concernée par l'aléa de retrait gonflement des argiles. En effet toutes les parties nord, ouest et centrale sont exposées à un aléa fort. Ces zones intègrent des espaces urbanisés comme le centre de la commune avec le hameau principal de Villeziers. Mais également, le hameau situé à l'ouest de Saint-Jean-de-Beauregard nommé la Gâtine et le Château de la commune.

Seule une zone non urbanisée au sud du territoire est exposée à un aléa moyen au retrait gonflement des argiles.

Le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux est lié à la modification de consistance d'un matériau argileux en fonction de sa teneur en eau s'accompagnant de variations de volume. En climat tempéré, les mouvements les plus importants sont observés en période sèche

Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures. Sur les zones concernées par ce risque, il est recommandé de mener une étude géotechnique par un bureau d'études techniques spécialisé avant la réalisation de nouvelles constructions afin de déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales.

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



Scans (IGN)
Propriétaire : IGN
Information : Non renseigné
Pas de légende

Exposition au retrait gonflement des argiles

Propriétaire : BRGM-MEDDE

Information : Non renseigné

Aléa fort

Aléa moyen

Aléa faible

4.1.2 Le risque d'inondation

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation

Le Préfet coordonnateur du bassin a approuvé le Plan de gestion des risques d'inondation 2016-20121 (PGRI) du bassin Seine Normandie par arrêté du 7 décembre 2015, après avis favorable du Comité Technique Plan Seine élargi (CTPSE), instance de pilotage du PGRI, lors de sa séance du 2 décembre 2015. Le PGRI est en application depuis le 22 décembre 2015.

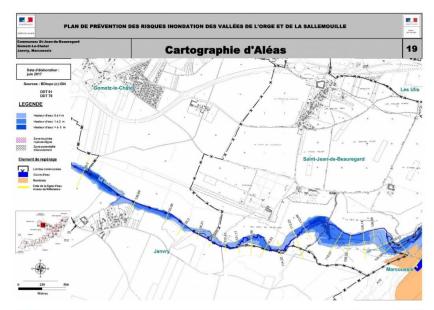
Ce document donne une vision stratégique des actions à conjuguer pour réduire les conséquences négatives des inondations. En application des articles L.131 et L.131-7 du code de l'urbanisme, les PLU doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs du PGRI et les orientations fondamentales et dispositions prises en applications des 1° (orientations fondamentales du SDAGE) et 3° (réduction de la vulnérabilité, comprenant des mesures pour le développement d'un mode durables d'occupation et d'exploitation des sols, notamment des mesures pour la maitrise de l'urbanisation) de l'article L.566-7 du code de l'environnement.

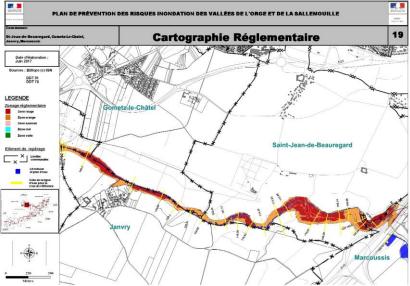
Il fixe un cadre priorisé et proportionné au travers de quatre grands objectifs à atteindre d'ici 2021, pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie. Par ailleurs, le PGRI comporte des prescriptions relatives à l'ensemble des aspects liés à la gestion des inondations (prévention, surveillance, dispositifs de prévision et d'information etc.). Le PGRI vise ainsi à développer l'intégration de la gestion du risque dans les politiques d'aménagement du territoire.

Le Plan de Prévention des risques d'Inondation

La commune de Saint-Jean-de-Beauregard est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Orge et de la Salmouille.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation des cours d'eau de l'Orge et de la Salmouille a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 juin 2017. Ce dernier abroge le Plan d'Exposition aux Risques d'Inondations (PERI) sur l'Orge aval, approuvé commune par commune entre 1993 et 1994, sur 12 communes traversées par l'Orge aval





Programme d'action de prévention des inondations (Papi)

Pour donner suite aux crues et aux ruissellements exceptionnels qu'a connu le territoire essonnien en mai-juin 2016, le Département, sous l'impulsion du Préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie, organise une consultation sur le projet de Programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) au stade d'intention de l'unité hydrographique Essonne Juine Ecole.

Un programme d'actions de prévention des inondations (Papi) d'intention a ainsi été mis en œuvre. Le Conseil Départemental de l'Essonne s'est proposé de faciliter la démarche en en assurant le rôle d'animateur.

La commune de Saint-Jean-de-Beauregard ne s'intègre pas dans ce programme d'actions de prévention des inondations.

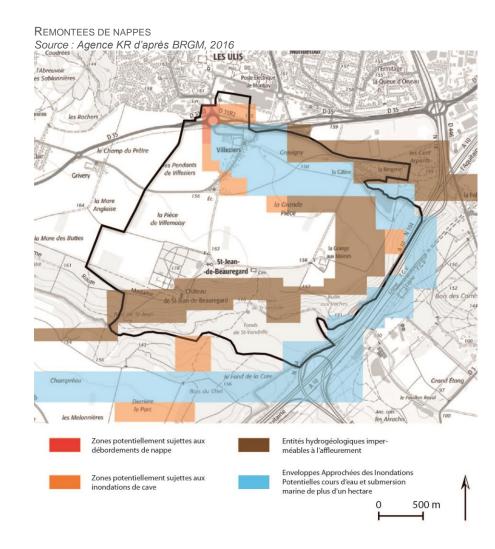
Un risque de remontée de nappes phréatiques variable selon les zones

Lorsqu'un sol est saturé en eau (en période de pluviométrie intense notamment), il peut arriver que la nappe affleure. Cela peut se traduire par :

- Une émergence de la nappe au niveau du sol.
- Une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.

On parle alors d'inondation par remontée de la nappe phréatique.

D'après la carte du BRMG, la sensibilité aux remontées de nappes à l'échelle de la commune est variable. Le nord de la commune, sur le territoire de Villeziers est sujet potentiel aux inondations de cave. Par ailleurs, l'est de la commune se situe dans une zone d'enveloppes approchées des inondations potentielles de cours d'eau (La Salmouille).



4.2 Risques technologiques

4.2.1 Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

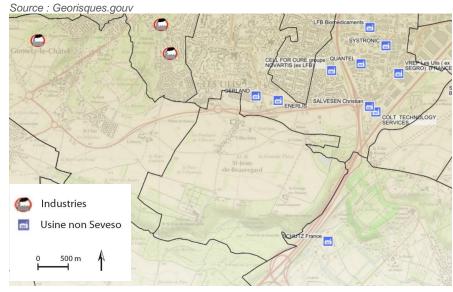
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Les activités relevant de la législation des installations classées sont soumises à trois types de régime :

- Déclaration : une simple déclaration pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses.
- Enregistrement : il correspond à un régime intermédiaire d'autorisation simplifiée.

Autorisation : l'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service pour les installations présentant les risques les plus importants.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT



4.2.2 Le Transport de Matières Dangereuses

Le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces matières par voie routière, ferroviaire, aérienne, voie d'eau ou canalisations. Les propriétés physicochimiques (inflammable, toxique, explosif, corrosif ou radioactif) de ces substances peuvent présenter un risque pour la population.

La commune de Saint-Jean-de-Beauregard est concernée par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses. Celles-ci sont susceptibles d'avoir une incidence sur des projets de construction situés à proximité. (PAC)

4.3 Nuisances

4.3.1 Le bruit terrestre

Les articles L.1311-1 du code de la santé publique et L.571-1 du code de l'environnement instaurent la nécessité de la lutte contre le bruit pouvant nuire à la santé des populations. Le PLU constitue un outil de prévention permettant de prendre en compte, en amont, les contraintes acoustiques liées à l'implantation des voies de circulation, mais aussi d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'équipements de loisirs. Une réflexion à ce stade permet d'apporter des réponses efficaces et économiques et de prévenir ainsi les impacts sur la santé.

A titre d'information, les cartes de bruit stratégiques sont des représentations de l'exposition sonore des populations sur un territoire étendu et servent de base à l'établissement des plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) dont un des objectifs est de réduire les situations d'exposition sonore dépassant les valeurs limites.

Plusieurs arrêtés concernent la commune de Saint-Jean-de-Beauregard :

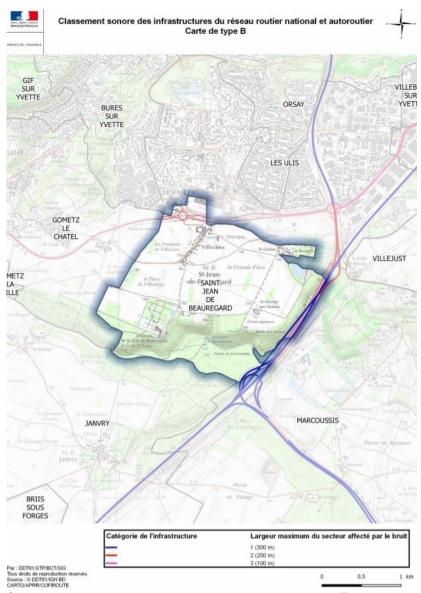
- Les cartes stratégiques de bruit première échéance correspondent aux infrastructures routières dont le trafic dépasse 6 millions de véhicules par an, les voies ferrées supportant plus de 60 000 passages de trains par an; elles ont été approuvées par l'arrêté préfectoral n°2010-DDT-SE n°112 du 14 octobre 2010
- Les cartes de bruit deuxième échéance correspondent aux infrastructures routières dont le trafic dépasse les 3 millions de véhicules par an ; elles ont été approuvées par l'arrêté préfectoral n°2014-DDT-SE du 12 aout 2014.
- Le PPBE de l'aérodrome de Paris-Orly a été approuvé par arrêté inter préfectoral du 14 mars 2013.

Les voies routières, principales sources de bruit terrestre

Certains axes de transport terrestre traversant la commune font l'objet d'un classement sonore. Ici, les voies de circulations sont catégorisées de 1 à 5 et il est demandé de respecter une certaine isolation acoustique, selon la catégorie de la voie, lors de la construction de bâtiments. Les bâtiments concernés sont les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

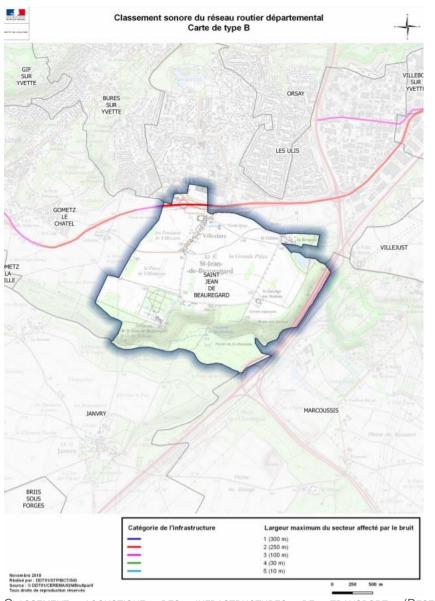
Il s'agit d'autoroutes, de routes nationales et départementales telles que sur la commune :

- L'autoroute A10- axe bruyant classé catégorie 1.
- La N104- axe bruyant classé catégorie 1 et 2 selon les tronçons.
- La RD 35 axe bruyant classé catégorie 2.



CLASSEMENT ACOUSTIQUE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT (RESEAU NATIONAL ET AUTOROUTIER)

Source: DDT 91 Essonne



CLASSEMENT ACOUSTIQUE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT (RESEAU DEPARTEMENTAL)

Source: DDT 91 Essonne

Des niveaux de bruit perçu élevés

La réalisation des cartes du bruit a constitué un projet mutualisé entre les différentes collectivités, piloté par la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne. Les différentes étapes ont été :

- En 2007, la réalisation des cartes de bruit pour les très grandes infrastructures (infrastructures routières dont le trafic annuel est supérieur à 6 millions de véhicules et des infrastructures ferroviaires dont le trafic annuel est supérieur à 60 000 trains).
- En 2012, la réalisation des cartes du bruit pour les grandes infrastructures (infrastructures routières dont le trafic annuel est supérieur à 3 millions de véhicules et des infrastructures ferroviaires dont le trafic annuel est supérieur à 30 000 trains).
- L'échéance de 2017 (3ème échéance) concerne les grandes infrastructures routières dont le trafic dépasse les 3 millions de véhicules par an. Ces cartes ont été réexaminées, et le cas échéant, révisées. Elles ont été approuvées par l'arrêté préfectoral n°2018-DDT-SE-n°489 du 20 décembre 2018 pour le réseau national et le réseau départemental et par l'arrêté préfectoral n°2019-DDT-SE-n°114 du 26 février 2019 pour le réseau communal.

Ces cartes correspondent à la modélisation du bruit perçu en façade des bâtiments, en moyenne sur un an, provenant des transports et des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Les cartes présentées dans les pages suivantes présentent les courbes isophones par pas de 5 dB(A) à partir de 55 dB(A) pour l'indicateur Lden et à partir de 50 dB(A) pour l'indicateur Ln, pour les routes et les voies ferrées.

Le Lden correspond au niveau sonore moyen pondéré pour une journée divisée en :

- 12 heures de jour.
- 4 heures de soirée avec une majoration de 5 dB.
- 8 heures de nuit avec une majoration de 10 dB.

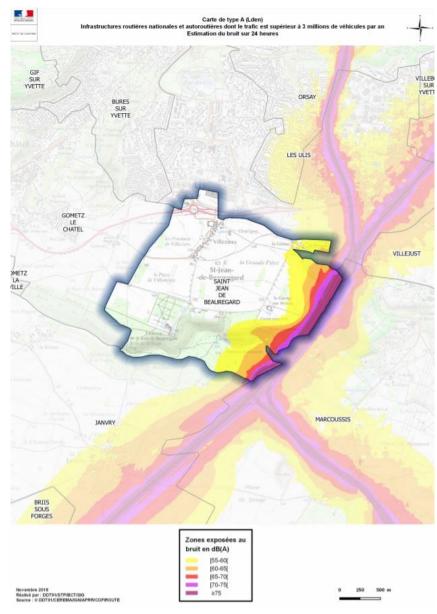
Ces majorations représentent la gêne ressentie pendant ces périodes.

Le Ln correspond au niveau sonore pendant la nuit.

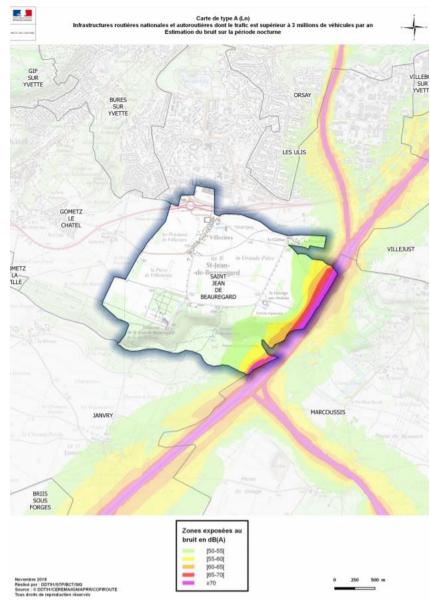
Les cartographies mettent en évidence l'impact des axes majeurs de la commune sur l'ambiance acoustique.

Les sources de bruit majeures sont :

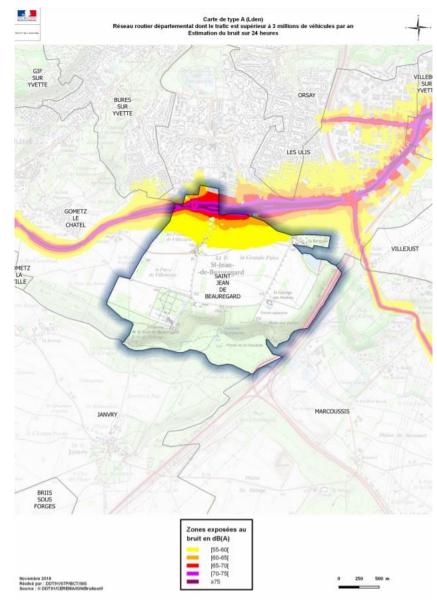
- La route nationale RN104 et l'Autoroute A10 au nord-est qui marque la limite est de la commune. Ces deux routes possèdent des niveaux sonores très élevés, entre 65 et plus de 75 dB(A). Cependant, leur impact est limité car elles ne sont pas au contact direct du tissu urbain.
- La route départementale RD35 sur sa situation au nord du territoire de la commune avec des niveaux sonores très élevés compris entre 65 et plus de75 dB(A) en journée.
- La ligne à grande vitesse (LGV) Atlantique reliant Paris à Tours et Le Mans. Les niveaux sonores sont élevés, entre 60 et 70dB(A).



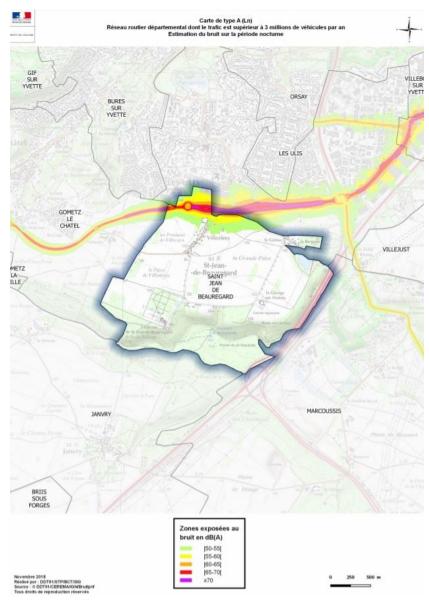
NIVEAU DE BRUIT EN DB(A) - INDICATEUR LDEN ROUTES NATIONALES ET AUTOROUTES $Source: DDT 91 \; Essonne$



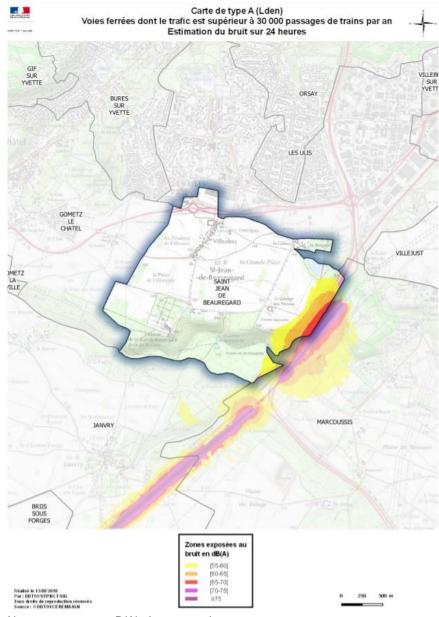
NIVEAU DE BRUIT EN DB(A) - INDICATEUR LN ROUTES NATIONALES ET AUTOROUTES $Source:DDT\,91\;Essonne$



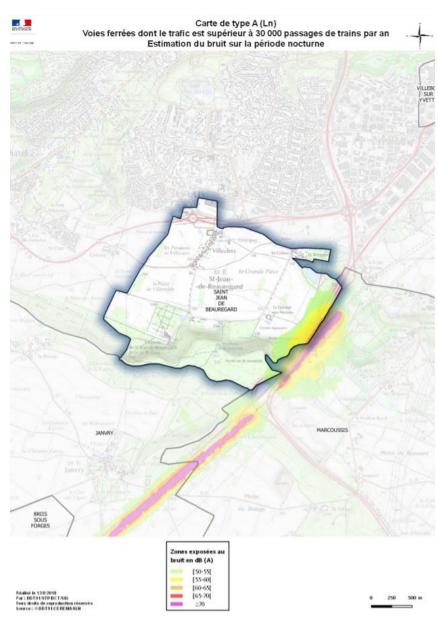
NIVEAU DE BRUIT EN DB(A) - INDICATEUR LDEN ROUTES DEPARTEMENTALES Source : DDT 91 Essonne



NIVEAU DE BRUIT EN DB(A) - INDICATEUR LN ROUTES DEPARTEMENTALES $Source:DDT\ 91\ Essonne$



NIVEAU DE BRUIT EN DB(A) - INDICATEUR LDEN VOIE FERREE Source : DDT 91 Essonne



NIVEAU DE BRUIT EN DB(A) - INDICATEUR LN VOIE FERREE Source : DDT 91 Essonne

4.3.2 Le bruit arien

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de l'aérodrome d'Orly

Le PPBE est issue de la directive 2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement.

Le PPBE de l'aérodrome d'Orly a été approuvé par arrêté inter préfectoral : n°935 du 14 mars 2013.

Le PPBE doit réaliser un diagnostic sur le niveau d'exposition au bruit (les cartes) destiné à identifier les mesures à prendre dans le cadre d'un plan d'action.

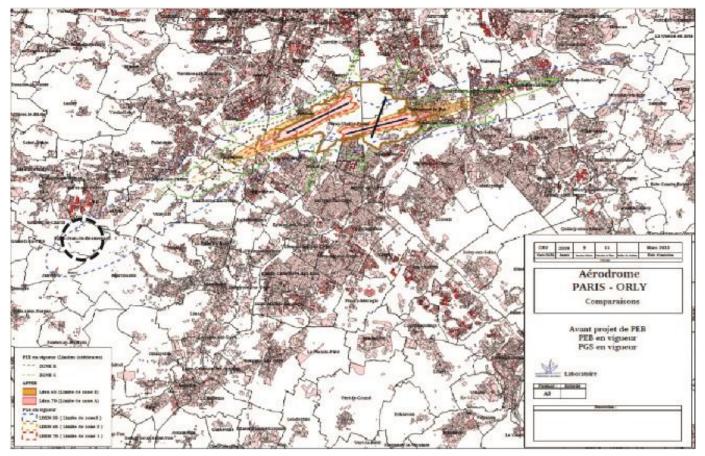
Les modes d'action pour réduire le bruit autour des aérodromes exposés dans le PPBE sont construits autour du concept d'approche équilibrée, issus des travaux de l'organisation de l'aviation civile internationale, et repris par la directive européenne 2002/30. Celle-ci fixe le cadre juridique de la lutte contre les nuisances sonores selon 4 piliers :

- La réduction du bruit à la source permis par les progrès technologiques et la modernisation des flottes
- La planification et la gestion de l'utilisation des terrains
- Les procédures d'exploitation à moindre bruit
- Les restrictions d'exploitation.

Ces piliers sont à la base des mesures déjà mises en œuvre sur l'aéroport d'Orly et de celles en cours d'étude ou d'expérimentation.

CARTE STRATEGIQUE DE BRUIT EN LDEN

Source : Rapport de présentation PEB Orly avec CSB PPBE ; Essonne.gouv



5 POLLUTIONS

5.1 La pollution atmosphérique

Les documents cadres

Divers plans et politiques sont mis en place pour évaluer, informer ou diminuer l'impact des pollutions sur la santé. Il s'agit :

- Du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Ile-de-France.
- Du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Ile-de-France.
- Du Plan Climat-Air Energie Territorial du Pays de Limours (PCAET) en cours d'élaboration 2020-2026

Les risques sanitaires liés à la pollution de l'air

Les effets de la pollution atmosphérique sur la santé sont le résultat d'interactions complexes entre une multitude de composés. On recense deux types d'effets :

- Les effets aigus qui résultent de l'exposition d'individus sur une durée courte (observés immédiatement ou quelques jours après).
- Les effets chroniques qui résultent d'une exposition sur le long terme (une vie entière). Ils sont difficiles à évaluer car l'association entre les niveaux de pollution et l'exposition n'est pas immédiate.

Les effets aigus ont été évalués au travers de plusieurs études françaises et internationales. Elles mettent en évidence une augmentation de la mortalité corrélée à l'augmentation des concentrations en polluants.

Des sites sensibles à préserver de l'exposition à la pollution atmosphérique

Les individus selon leur âge et leur condition physique (maladie cardiovasculaire et asthmatique) possèdent une sensibilité différente à la pollution atmosphérique.

Les sites sensibles sont définis à partir de la note méthodologique sur l'évaluation des effets sur la santé de la pollution de l'air dans les études d'impact routières et concernent d'après le Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports et l'Urbanisme (CERTU) :

- Les établissements de santé.
- Les structures d'accueil des enfants en bas-âge comme les crèches.
- Les établissements scolaires.
- Les lieux dédiés à la pratique du sport en extérieur comme les stades et centres sportifs.
- Les structures d'accueil de personnes âgées.

La qualité de l'air à l'échelle de la commune

L'indice Citeair qui remplace l'indice ATMO depuis le 1^{er} janvier 2011, est calculé à partir des mesures des stations de fond de la ville. Il varie de 0 à plus de 100, selon 5 qualitatifs de très faible à très élevé.

Selon l'indice Citeair, dans le département de l'Essonne en 2020, le niveau de pollution a été :

- Faible 86 % des jours de l'année.
- Elevé pendant 3 jours.
- N'a jamais été très élevé.

Selon l'indice Citeair pour la commune de Saint-Jean-de-Beauregard en 2020, le niveau de pollution a été :

- Faible 82% des jours de l'année.
- Moyen et élevé pendant 7 jours.
- N'a jamais été très élevé.

Par ailleurs, le PCAET constate que les transports sont la première cause de pollution atmosphérique, mais le résidentiel et l'agriculture ont également une contribution importante.

Les axes d'intervention se traduisent par :

- Une réduction des transports et favoriser les motorisations moins émettrices.
- Une réduction des émissions liées au chauffage au bois.
- Faire évoluer les pratiques agricoles.

INDICE CITEAIR — SAINT-JEAN-DE-BEAUREGARD Source Airparif, 2020



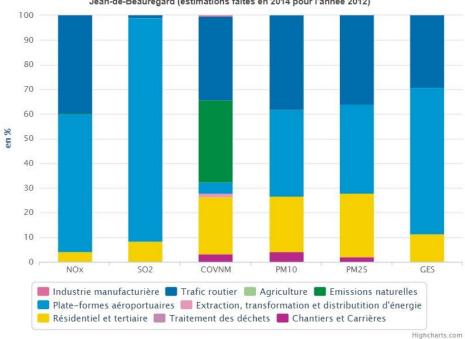
Indice Citeair	Nombre de jours	% du nombre de jours		
[0-24]	9	10		
[25-49]	74	82.22		
[50-74]	6 6.67			
[75-100]	1	1.11		
[>100]	0	0		

La source majeure des polluants sur la commune est le secteur des transports comprenant en particulier le trafic routier et les plateformes aéroportuaires. Le secteur bâti (résidentiel tertiaire) contribue également à la pollution ambiante.

Contribution des differents secteurs d'activites aux emissions de polluants $Source\ Airparif,\ 2016$

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	20 t	1 t	4 t	2 t	1 t	6 kt

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de : Saint-Jean-de-Beauregard (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)



5.2 Les pollutions des sols

Le PLU doit recenser les sites et sols pollués situés sur la commune (ICPE ou non), ainsi que les gisements naturels présents sur le secteur (arsenic, sélénium...). Il doit faire état de la contamination initiale dans le sol ou sous-sol par des polluants issus d'activités passées (métaux, hydrocarbures, radio-éléments etc.). Devront être identifiés les friches industrielles à réhabiliter ou les anciens sites industriels susceptibles d'être pollués et les modalités de la réhabilitation.

L'absence de sites BASIAS et BASOL sur la commune

Les sites BASIAS sont issus de la base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service, qui recense de façon large et systématique tous les sites industriels, abandonnés susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement et conserve la mémoire de ces sites.

Les sites Basol sont issus de la base de données des sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Les inventaires BASIAS et BASOL ne recensent aucun site pollué ou potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif sur le territoire communal de Saint-Jean-de-Beauregard. Pour tout projet de construction, il revient au pétitionnaire de s'assurer de la compatibilité de l'état des sols avec les usages projetés.

Néanmoins, au nord de Saint-Jean-de-Beauregard, différents sites BASIAS sont présents sur le territoire limitrophe de la commune des Ulis.

5.3 Les sources d'émissions électromagnétiques

Depuis le début des années 2000, des études épidémiologiques ont montré des associations statistiques entre l'exposition aux champs magnétiques de très basses fréquences et certaines pathologies (leucémie chez l'enfant, maladie d'Alzheimer...). Cette corrélation statistique n'a cependant pas pu être interprétée par des liens de cause à effet.

Ces incertitudes ont amené le centre international de recherche sur le cancer à classer en 2002 les champs magnétiques de très basses fréquences (50-60 Hz) dans le groupe 2B : « Peut être cancérogène pour l'homme ».

En 2010, l'Agence Française de Sécurité Sanitaire de l'Environnement et du Travail (devenue depuis Anses) a rendu public un avis relatif aux effets sanitaires des champs électromagnétiques d'extrêmement basses fréquences. L'agence a notamment recommandé, par précaution, de ne plus installer ou aménager des bâtiments sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants etc.) à moins de 100 mètres des lignes de transports d'électricité à très haute tension.

Le décret n°2002-775 du 3 mai 2002 fixe les valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques émis par les équipements utilisés dans les réseaux de télécommunication ou par des installations radioélectriques.

L'instruction du 15 avril 2013 du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie demande aux préfets de recommander aux gestionnaires d'établissements et aux autorités compétentes en matière d'urbanisme de ne pas implanter de nouveaux établissements sensibles dans des zones exposées à un champ magnétique supérieur à 1 μ T.

Concernant la commune de Saint-Jean-de-Beauregard, il existe des lignes à haute tension au nord sur la commune des Ulis. Celles-ci sont situées à proximité des habitations.

Une antenne d'émissions radioélectriques est recensée sur la commune et d'autres sont présentes sur le territoire limitrophe de la commune des Ulis.

ANTENNE – LIGNES HT SAINT-JEAN-DE-BEAUREGARD SOURCE GOOGLE



6 SYNTHÈSE ET ENJEUX

	Atouts/Potentialités	Faiblesses/Dysfonctionnement	Enjeux/besoins
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE	Des sols limoneux du plateau favorables à l'activité agricole. Une commune bordée au sud du territoire par le cours d'eau de la Salmouille, rivière affluent de l'Orge, dont le trajet se poursuit sous l'autoroute A10 à l'est sur la commune de Marcoussis La présence de mares et de zones humides	Un relief local assez peu marqué Dégradation, voire suppression des mares induite par l'agriculture intensive (utilisation de pesticides, comblement)	⊔ La préservation de la Trame Grande Culture et de la mosaïque agricole du territoire ⊔La valorisation du vallon de la Salmouille
	Une zone naturelle classée en Espaces Naturels Sensibles au nord-est en continuité du parc des Ulis		☐ La présence de mares : un réseau de points d'eau à préserver
MILIEU NATUREL	La présence d'un corridor écologique de la sous- trame arborée fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité que constitue le bois de Saint-Jean, identifiés au SRCE IDF	Des milieux relativement peu diversifiés Une fragmentation importante du corridor arboré	⊔ La préservation et le renforcement des corridors écologiques
	Trois Zones d'Intérêt Ecologique (ZIEC) repérées au plan de parc pour leur fort potentiel écologique	par les infrastructures de transport A10 et N104	☐ La préservation des bandes boisées et des vergers
	37% du territoire communal en PNR en forêt et petits boisements	50% de la superficie de la commune en espace de culture intensive	
	Des remises boisées accueillant la petite faune		
	Des lisières urbanisées et agricoles de boisement de plus de 100 hectares	Une trame verte aujourd'hui fragile	
	plac do 100 flociales		

MILIEU URBAIN	Des énergies renouvelables valorisables sur la commune (potentiel de géothermie sur nappe superficielle fort à très fort, énergie solaire, bois énergie) Un potentiel géothermique fort L'optimisation du tri des déchets et leur valorisation mises en place par le Siredom	Un patrimoine bâti composé de maisons individuelles, parc principal consommateur d'énergie construit en grande partie avant la première Réglementation Thermique	☐ La prise en compte de la rénovation énergétique des bâtiments d'habitation ☐ La préservation de la ressource en eau et la protection des eaux souterraines
RISQUES ET NUISANCES	Une absence d'installations à risque technologique Une qualité de l'air relativement préservée malgré un impact lié à la proximité des axes routiers L'absence de sites BASOL	Le risque de mouvements de terrain en aléa de retrait gonflement des argiles fort sur quasiment tout le territoire de la commune et notamment dans les secteurs urbanisés Un risque d'inondation de la Salmouille, Saint-Jean-de-Beauregard est concernée par le PPRI de l'Orge et de la Salmouille Un risque d'inondation par ruissellement pluvial avec plusieurs axes identifiés sur la commune et des risques d'inondation par remontée de nappe localisés Des risques liés au transport de matières dangereuses par route, voies ferrées, canalisation de gaz et voies aériennes Des nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres (voies routières et ferrées) et au survol des avions; le PPBE de l'aérodrome d'Orly intègre la commune dans les zones impactées La proximité de lignes THT au nord-ouest de la commune, sources d'émissions électromagnétiques	고 La prise en compte des risques pouvant impacter le bâti et la population La prise en compte des nuisances acoustiques dans le développement urbain de la commune





Plan Local d'Urbanisme

REVISION N°1

Pièce n°2.3: Rapport de présentation Justifications et raisons des choix retenus

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : 21 NOVEMBRE 2022 & 27 SEPTEMBRE 2023

SOMMAIRE

 Les choix retenus pour établir le P.A.D.D 	5
1.1 L'équilibre entre	9
1.2 La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité social	e de l'habitat11
1.3 La préservation de l'environnement et la réduction des nuisant	es12
2. Les choix retenus pour établir les OAP	15
3. Les motifs de la délimitation des zones et	des règles
applicables	_
3.1. La délimitation des zones	17
3.2. Le règlement	20
3.3. Les règles graphiques	

1. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.

Rappel

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) permet de définir un projet communal, en cohérence avec les évolutions juridiques et réglementaires.

En effet, le contexte juridique a considérablement évolué avec la loi Grenelle 2 de juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite ALUR de mars 2014, traduites l'une et l'autre dans le code de l'urbanisme, ainsi qu'avec les documents supra-communaux tel que le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France) approuvé en décembre 2013.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression des orientations du projet communal : il définit et arrête les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, comme le prévoit l'article L.151-5 du code de l'urbanisme (voir cicontre).

Le PADD a été établi en fonction des prévisions économiques et démographiques, des besoins répertoriés dans le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement, des prescriptions supra communales, dans le respect des principes définis par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme (voir ci-après), garants d'un développement durable du territoire.

Article L.151-5 du code de l'urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° 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, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Article L.101-2 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 la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel :
- 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 ».

Le projet communal de Saint-Jean-de-Beauregard se décline en deux grandes orientations :

- > Valoriser l'identité rurale et patrimoniale
- > Préserver la dynamique locale et conforter la qualité de vie

Ces orientations ont été déterminées sur la base du diagnostic du territoire et ont pour finalité de veiller à assurer un développement durable de Saint-Jean-de-Beauregard dans ses trois composantes : sociale, économique et écologique.



Le PADD de Saint-Jean-de-Beauregard est rédigé pour répondre à la forme exigée par le code de l'urbanisme : il développe des orientations générales qui permettent de traiter de manière transversale tous les champs et domaines évoqués dans l'article L.151-5 et respecte les principes définis par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

La forme du PADD de Saint Jean-de-Beauregard au vu de l'article L..151-5 du Code de l'Urbanisme

Les orientations générales (en ligne) développent les politiques ou les thématiques suivantes (en colonne)

	Aménagement	Équipement	Urbanisme	Paysage	Prot. des espaces naturels, agricoles et forestiers	Continuités écologiques
Orientation 1 : Valoriser l'identité rurale et patrimoniale		ı	ı	ı		
Préserver et renforcer la biodiversité locale	X			X	X	Х
2. Préserver les traditions agricoles locales et les paysages remarquables associés	X			Х	х	
3. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager	Х	Х	Х	Х	Х	
Maîtriser la croissance urbaine	Х		Х	Х	X	Х
Orientation 2 : Préserver la dynamique locale et conforter la qualité de vie	1	1				
1. Répondre aux besoins des habitants	X	Х	Х			
2. Conforter la dynamique économique et culturelle	X	X	X			
3. Développer les mobilités alternatives	X	X	X	X		
4. Renforcer la résilience	X		X		Х	

	Habitat	Transports et déplacements	Réseaux d'énergie	Dév. des comm. numériques	Équip. commercial	Dév. économique	Loisirs
Orientation 1 : Valoriser l'identité rurale et patrimoniale	'						
Préserver et renforcer la biodiversité locale	X						
2. Préserver les traditions agricoles locales et les paysages remarquables associés						x	
3. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager	X				X	X	Х
4. Maîtriser la croissance urbaine	X	Х	Х				
Orientation 2 : Préserver la dynamique locale et conforter la qualité d	e vie						
Répondre aux besoins des habitants	X						Х
2. Conforter la dynamique économique et culturelle				Х	X	X	Х
3. Développer les mobilités alternatives		X					
4. Renforcer la résilience		X	X				

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont définis dans l'orientation 1 « 4. Maîtriser la croissance urbaine ».

1.1 L'équilibre entre ...

... le renouvellement urbain ...

Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé

Le projet de développement de Saint-Jean-de-Beauregard a pour objectif principal de préserver les caractéristiques de village rural en mettant en valeur ses spécificités (structure paysagère et agricole, morphologie urbaine et corps de fermes, préservation du patrimoine, notamment le château et son parc ainsi que le patrimoine bâti remarquable ...).

Il est prévu deux secteurs d'extension urbaine du territoire encadrés et très largement limités par rapport au PLU précédent à l'est de Villeziers d'une part et à l'est du Village d'autre part.

Le projet communal envisage principalement le développement sous la forme de renouvellement urbain et par densification des espaces déjà bâtis et constructions dans les « dents creuses », par des opérations de densification au sein d'îlots ciblés ou par la reconquête des logements vacants, le développement futur s'inscrit dans une démarche de limitation de la consommation d'espace.

La densification du bâti est privilégiée au hameau de Villeziers près des équipements et proche de la gare routière des Ulis par le passage souterrain sous la départementale, facilitant ainsi les déplacements des habitants en modes doux vers les transports en commun, modes alternatifs à la voiture.

Enfin, le PLU intègre une volonté forte de fixer des limites à l'urbanisation, en marquant de nettes séparations entre espaces urbanisés et espaces naturels et/ou agricoles.

Ce développement est encadré par deux orientations d'aménagement et de programmation sur les zones d'urbanisation futures.

En extension du hameau de Villeziers, il permet également la réalisation d'une liaison nouvelle améliorant le fonctionnement urbain et permettant un aménagement plus qualitatif de la voie principale actuelle. Il prévoit également la création d'un espace public paysager au sein du futur espace à urbaniser, espace de convivialité et d'échanges ouvert sur la plaine agricole.

La restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux. la mise en valeur des entrées de ville

Le projet de développement de la commune vise à organiser la densification modérée et la restructuration du hameau de Villeziers par une extension modérée et organisée vers l'est, favorisant sa redynamisation dans le respect de la morphologie villageoise.

L'étude de capacité de densification et de mutation des espaces bâtis permet d'envisager une réceptivité dans le tissu urbain existant, dans les trois secteurs urbanisés.

Le projet répond à la volonté d'encourager le renouvellement urbain tout particulièrement dans le hameau principal de Villeziers.

... l'utilisation économe des espaces naturels

L'utilisation économe des espaces naturels et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières

La commune de Saint-Jean-de-Beauregard étant principalement composée d'espaces naturels boisés et cultivés, le projet communal tient compte de ces richesses naturelles et paysagères et affirme une protection forte de ces atouts.

La carte du PADD fait apparaître plusieurs éléments qui reflètent cette volonté d'utilisation économe des ressources qu'elles soient naturelles ou foncières. Il s'agit :

- Des continuités écologiques à préserver, le long du ru de la Salmouille.
 Ces systèmes naturels, grands réservoirs de biodiversité, sont clairement identifiés dans le projet communal comme des espaces à préserver.
- Des zones d'intérêt écologique à conforter identifiées au PNR
- Des franges du tissu urbain qui constituent des limites à l'extension des espaces bâtis de Saint-Jean-de-Beauregard. Le rôle de ces franges est de contenir l'empreinte urbaine de la commune au maximum dans son périmètre actuel à l'exception de l'extension de Villeziers à l'est et plus modestement encore du Village à l'est.

Toujours en termes de limitation de la consommation d'espace, le PADD vise à la fois à assurer le maintien de l'activité agricole ce qui signifie une préservation des surfaces utiles, et à préserver les paysages remarquables dont les structures agricoles font partie. L'identité rurale du territoire est ainsi valorisée et préservée.

Le PADD réduit très largement la consommation d'espace agricole et naturel par rapport au PLU précédent en diminuant les emprises des zones à urbaniser sur le hameau de Villeziers et le hameau du Village. Il autorise toujours l'extension du cimetière, situé en zone agricole, à l'est du Village dont les capacités d'accueil sont arrivées à saturation.

Cette consommation apparait limitée au regard de l'étendue des surfaces agricoles du territoire et est nécessaire au fonctionnement de la commune.

La protection des sites, des milieux et paysages naturels

Le projet de PLU intègre la protection du patrimoine naturel et paysager de Saint-Jean-de-Beauregard et vise à la préservation des milieux et espèces remarquables identifiés sur le territoire.

Sur le plan paysager, le projet de PLU porte son attention sur la préservation des espaces ou éléments remarquables tant au sein du grand paysage (remises boisées, massifs forestiers...) que dans le paysage urbain (coupures végétales, limites ville-campagne, jardins privatifs...). En outre, il s'attache à les mettre en valeur et à intensifier les échanges entre les différents types d'espaces de la commune (urbain, naturel, agricole, paysager...), notamment en travaillant sur les perspectives paysagères.

La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables

Outre le château et son parc, et le hameau du Village qui les jouxte, la commune de Saint-Jean-de-Beauregard, tout particulièrement au hameau de Villeziers, possède des caractéristiques morphologiques, urbaines, architecturales et paysagères qu'il convient de sauvegarder car elles contribuent fortement à l'identité rurale du territoire.

Le PADD s'inscrit donc dans une volonté de conservation de la morphologie urbaine du village (principes d'implantation des constructions, structure végétale des fonds de parcelle, volumétrie du bâti...) et des éléments du patrimoine bâti d'intérêt les fermes de Villeziers, située en cœur de bourg et de la Grange aux Moines situé au cœur de l'espace agricole ainsi que les éléments de petits patrimoines.

Le domaine du château de Saint-Jean-de-Beauregard (parc et château) est un site classé et de plus le pavillon des machines, le pavillon sud-est cour d'honneur, le pavillon de repos au sud de la pièce d'eau sont inscrits à l'inventaire des Monuments Historique. Outre ce patrimoine classé, Saint-Jean-de-Beauregard possède des éléments de patrimoine architectural remarquable, au sein du tissu historique ; un grand nombre de bâtiments ont été repérés, notamment sur la base Mérimée dont l'architecture présente de l'intérêt ; ce bâti a été répertorié afin de pouvoir en assurer la protection.

1.2 La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale de l'habitat

La diversité des fonctions urbaines

Le PADD entend conforter et encourager la mixité des fonctions au sein du hameau de Villeziers qui constitue le centre-bourg de la commune et qui doit légèrement s'étendre.

Bien que l'échelle de la commune ne permette qu'une diversité limitée des fonctions en comparaison de communes de plus grande taille, le projet de PLU entend favoriser la mixité fonctionnelle. Il est important de souligner que la commune, intégrant une partie du centre commercial des Ulis au nord de son territoire, bénéficie de commerces et d'activités ainsi que de la proximité de la gare routière.

Le PLU de Saint-Jean-de-Beauregard vise à satisfaire les besoins en logements en favorisant la diversité des typologies d'habitat afin de répondre aux différents besoins des populations (taille, coût, offre spécifique, ...).

Enfin, la préservation de l'activité agricole contribue à maintenir la diversité des fonctions à l'échelle de la commune.

La mixité sociale dans l'habitat

Parmi les enjeux auxquels la commune doit faire face en matière d'habitat, la diversification du parc apparait comme l'objectif principal énoncé dans le PADD. Cette diversification doit renforcer la mixité sociale de l'habitat sur le territoire communal et permettre :

- de répondre aux besoins de plus petits logements et de logements intermédiaires à destination des jeunes ménages...
- de permettre le parcours résidentiel des populations de la commune

Le PLU de Saint-Jean-de-Beauregard vise ainsi à satisfaire les besoins en logements des populations actuelles et futures à partir du centre bourg et à adapter le parc de logements à ces besoins, dans une optique de développement durable.

Cette adaptation se réalisera par les extensions au hameau de Villeziers et plus modestement au hameau du Village, ainsi que par des divisions, ou la densification des parcelles bâties. Il s'agira également d'exploiter le potentiel de réhabilitation du bâti de la commune par la reconquête des logements vacants afin de préserver au maximum la structure villageoise et les espaces naturels au sein du tissu urbain existant.

Les nouvelles opérations se feront principalement dans le périmètre des OAP. Elles contribueront à répondre aux besoins en matière de logement et à favoriser à la fois la mixité fonctionnelle et sociale de la commune.

1.3 La préservation de l'environnement et la réduction des nuisances

La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

Les mesures incitant à l'utilisation des modes doux, telles que la préservation et la création de sentes piétonnes ou la restauration des chemins ruraux, visent à limiter, voire réduire les émissions de gaz à effet de serre largement imputables aux véhicules motorisés. Ainsi, le PADD fait de l'amélioration du fonctionnement urbain un moyen pour réduire l'impact environnemental de Saint-Jean-de-Beauregard notamment en favorisant et en encourageant les déplacements en modes doux.

En outre, l'encouragement à l'utilisation de l'offre en transports collectifs ainsi que l'incitation à la pratique du covoiturage sont des mesures importantes du PADD qui permettront de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Le projet vise enfin à introduire des démarches environnementales et à favoriser les aménagements durables et de qualité, tant dans la trame urbaine existante que dans les nouvelles opérations afin de limiter les dépenses énergétiques dans les constructions en permettant l'utilisation des énergies renouvelables (solaire, géothermie...) et en encourageant la rénovation énergétique.

Il convient également de rappeler que le choix d'un développement urbain basé très largement sur le renouvellement urbain, est économe en espace et en énergie. Cet objectif du PADD est ainsi étroitement lié à cette volonté de limitation des émissions de gaz à effet de serre.

La préservation de l'eau, du sol, du sous-sol et des ressources naturelles

La prise en compte de la gestion des eaux et la protection de la ressource en eau constituent des composantes importantes du PADD.

Par ailleurs, l'aménagement qualitatif du territoire tel qu'il est énoncé dans le PADD parce qu'il cherche à limiter l'imperméabilisation des sols, à gérer les eaux pluviales de manière alternative, et à organiser un renouvellement urbain limité spatialement, contribue à une meilleure gestion et à une préservation des ressources naturelles du territoire.

Enfin, la récupération des déchets encouragée par le PADD s'inscrit également dans une volonté forte de préservation de l'environnement car elle permet d'envisager des économies de ressources naturelles et d'énergie.

La prévention des risques naturels et technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

Le hameau de Villeziers, seul secteur amené à se développer de façon significative, ne présente pas de risque particulier.

Le PADD n'explicite pas directement la prise en compte des nuisances et des risques, mais n'en incite pas moins à leur réduction au travers de certaines de ses orientations et bien évidemment dans leurs traductions réglementaires. Ainsi le PADD prévoit de gérer les eaux pluviales de manière alternative afin de faciliter le cycle naturel de l'eau.

La préservation de la qualité de l'air est également encouragée par les mesures du PADD et notamment par le développement des modes de déplacement doux (covoiturage, liaisons douces...).

Particulièrement attentif à ces questions face aux problématiques environnementales et sociétales actuelles, le projet communal entend s'inscrire dans une démarche de durabilité ambitieuse et amorcer une transition écologique et énergétique.

Enfin, la récupération des déchets encouragée par le PADD s'inscrit également dans cette volonté forte de préservation de l'environnement notamment en ce qu'elle permet d'envisager des économies de ressources naturelles et d'énergie.

La préservation des écosystèmes, des espaces verts, de la biodiversité et la remise en bon état des continuités écologiques

Le projet de PLU porte une attention particulière à la préservation des continuités écologiques identifiées à l'échelle régionale avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Le projet de PLU porte une attention particulière à la préservation des continuités écologiques identifiées dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Îlede-France et par le Schéma Directeur Régional d'Îlede-France approuvé en décembre 2013 et inscrites graphiquement sur la carte des orientations générales du PADD.

Leur préservation est inscrite graphiquement sur la carte des orientations du PADD :

- Protection de la trame bleue : les mares, les rus et les zones humides
- Protection de la trame verte : espaces boisés, remises boisées, espaces paysagers des secteurs urbanisés et en développement

De même, au-delà de la protection des espaces naturels et milieux remarquables, le projet vise à la préservation voire au renforcement de la biodiversité en confortant la trame verte et paysagère au sein du tissu urbanisé et en encourageant la présence de la végétation (préservation de cœurs d'îlots paysagers, haies végétales, alignements d'arbres, création d'espaces publics végétalisés pour l'OAP de Villeziers...).

2. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP ...

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), pièce n°4 du dossier de PLU, visent à encadrer les deux secteurs d'extension retenus dans le PADD.

Elles sont établies conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme modifiés par la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021.

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Application à Saint-Jean-de-Beauregard

Le PLU de Saint-Jean-de-Beauregard comprend deux Orientations d'Aménagement de Programmation qui vise à encadrer l'urbanisation nouvelle prévue dans le PADD du PLU dans des secteurs où la ressource en eau potable est assurée (cf annexes sanitaires). L'OAP n°1 située à l'est de Villeziers, est classée en zone à urbaniser dans le règlement et ses documents graphiques. L'OAP n°2 situé à l'extrémité Est du hameau le Village est classé en zone UC dans le règlement et ses documents graphiques ; elle intègre la longère existante et une possibilité d'extension au sud.

Ces deux secteurs repérés sur la carte du PADD ont pour objet de « Maîtriser l'extension urbaine ».

L'O.A.P. n°1: L'est de Villeziers

L'OAP répond également à l'orientation visant à 2.1 « Diversifier le parc de logements » en permettant la réhabilitation du bâti protégé et la création de logements nouveaux de petite taille à caractère social : « **Proposer une opération** de logements locatifs sociaux » pour permettre l'accueil de nouvelles populations jeunes et personnes âgées.

Elle répond aussi à l'orientation 2.2 qui propose d'« Adapter les équipements aux besoins de la population » notamment en créant un espace public lieu de rencontre et de convivialité au cœur du bourg et un parking pour le covoiturage et des bornes électriques.

L'OAP répond également à l'orientation 2.3 du PADD qui s'attache à « **Veiller à l'aménagement qualitatif du territoire** » : encadrer la construction neuve en veillant aux économies d'énergie dans un objectif de développement durable (matériaux renouvelables et recyclable, orientation du bâti ...) tenir compte de la topographie du site et valoriser les espaces paysagers du bourg.

L'O.A.P. n°2: Le Village

Cette O.A.P. répond à l'orientation du PADD qui vise à 1.2 « **Protéger et renforcer les corridors écologiques** » en préservant les espaces verts existants et la mare et en imposant la création de nouveaux espaces végétalisés en lisière du massif boisé de la Salmouille.

Elle répond également à l'orientation du PADD qui entend 1.3 « **Protéger la ressource en « eau »** » en imposant une gestion alternative des eaux pluviales en maintenant la mare existante et en créant une mare au sud de la parcelle pour recueillir les eaux pluviales des nouvelles constructions.

Elle répond à l'orientation du PADD qui vise à 1.5 « *Protéger et mettre en valeur le pat*rimoine », point « **1.5.2.** *Préserver et mettre en valeur le bâti rural* » c'est à dire valoriser le caractère rural du village du point de vue de son organisation en préservant la structure urbaine et en mettant en valeur le patrimoine vernaculaire par la protection de la maison rurale repérée dans ce secteur.

L'OAP répond également à l'orientation visant à 2.1 « Diversifier le parc de logements » en permettant la réhabilitation du bâti protégé et la création de logements nouveaux de petite taille à caractère social pour permettre l'accueil de nouvelles populations jeunes et personnes âgées.

L'OAP répond également à l'orientation 2.3 du PADD qui s'attache à « **Veiller à l'aménagement qualitatif du territoire** » : permettre la réhabilitation du bâti en veillant aux économies d'énergie, encadrer la construction neuve dans un objectif de développement durable (matériaux renouvelables et recyclable, orientation du bâti ...) tenir compte de la topographie du site et valoriser les espaces paysagers du bourg.

3. LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES

3.1. La délimitation des zones

La traduction du Projet de d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Saint-Jean-de-Beauregard dans le règlement et ses documents graphiques conduit à revoir la délimitation des zones ainsi que les règles applicables contenues dans le PLU approuvé le 22 octobre 2007 et modifié le 24 janvier 2008.

Conformément à **l'article L.151-8** du code de l'urbanisme: « Le **règlement** fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3. »

L'article L.151-9 du code de l'urbanisme précise que : « Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'**affectation des sols** selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la **nature des activités** qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la **destination et la nature des constructions** autorisées. »

....article complété par **l'article R.151-17** du code de l'urbanisme qui précise les quatre types de zones, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Les zones urbaines sont dites « zones U » : elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.151-18 du code de l'urbanisme);
- Les zones à urbaniser sont dites « zones AU » : elles correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R.151-20 du code de l'urbanisme);

- Les zones agricoles sont dites « zone A » : elles correspondent aux espaces de la commune, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.151-22 du code de l'urbanisme);
- Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N » : elles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (articles R.151-24 et R.151-25 du code de l'urbanisme).

3.1.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines, dites « zones U », recouvrent les trois hameaux urbanisés de la commune (zones UA, UB et UC) ainsi l'espace urbanisé au nord de la RD35, où se trouve une partie du centre commercial des Ulis et une partie du lycée de l'Essouriau (zone UX).

Elles ont vocation à être préservées dans leurs caractéristiques tout en permettant leur densification, et en limitant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Dans le cas des zones UA, UB et UC qui couvrent les hameaux, le découpage et règlement visent à préserver le caractère propre à chacune et à encadrer la densification afin de conforter la qualité paysagère des espaces bâtis.

La zone UA, correspond au hameau de Villeziers uniquement, bourg centre aujourd'hui de la commune qui concentre l'essentiel des équipements et le poids de population le plus important, déjà classé pour l'essentiel en zone UA dans le précédent PLU. Elle intègre dorénavant la zone AU du clos de Villeziers aujourd'hui urbanisée ainsi que des parcelles déjà urbanisées classées par erreur en zone AU dans le PLU de 2007.

La zone UB correspond au hameau de la Gâtine, quartier résidentiel à dominante pavillonnaire, classé en UA dans le précédent PLU.

La zone UC, correspond au hameau du Village, secteur historique de la commune situé à proximité du château. Ce secteur, était classé en zone AU dans le précédent PLU et s'étendait bien plus largement sur les espaces naturels au sud et à l'est du hameau. Elle est concernée partiellement par l'OAP n°2.

La zone UX correspond à la zone d'activités en limite des Ulis, dont la vocation doit pouvoir être conservée et développée. Ce secteur était classé en zone UB dans le précédent PLU.

Evolution des zones

PLU révisé	Localisation/secteur de la commune	PLU précédent
UA	Hameau de Villeziers	UA, AUa, AUb, AU
UB	Hameau de la Gâtine	UA
UC	Le Village	AUb
UX	Centre Commercial les Ulis et Lycée de l'Essouriau	UB
AU	Extension possible à l'est de Villeziers	AUa
А	Zone agricole	A1 (parsemée de zones N1)
N	Zone naturelle et forestière	N1, N2
Na	Verger situé à proximité du Château de Saint-Jean-de- Beauregard	N2

3.1.2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser, dite zone AU, sont destinées à permettre l'extension de l'urbanisation. Le PLU compte une zone AU :

La zone AU, qui correspond à l'extension du hameau de Villeziers à l'est dans le respect de l'enveloppe urbaine du PNR. Cette zone était bien plus large dans le PLU précédent et couvrait d'importants espaces agricoles. Elle est couverte par l'OAP n°1.

3.1.3. La zone agricole

La zone A correspond aux espaces cultivés de la commune. Ils sont partie intégrante de l'identité de la commune. Il s'agit de secteurs à préserver en raison de leur potentiel agronomique, économique et paysager, déjà classés en zone A dans le PLU de 2007. Cette zone intègre les remises classées en EBC qui était précédemment classées en zone naturelle.

Elle comprend les bâtiments de la ferme de la Grange aux Moines qui n'ont plus de vocation agricole aujourd'hui et qui pourront être reconvertis au titre de l'article L.151-11 2° pour préserver ce patrimoine architectural.

3.1.4. La zone naturelle et forestière

La zone N, correspond aux espaces naturels de la commune. Elles visent à les protéger de toute urbanisation et à préserver leur richesse écologique. Cette zone vient ainsi traduire règlementairement les orientations du PADD visant notamment à renforcer la biodiversité.

A Saint-Jean-de-Beauregard elle recouvre toute la vallée de la Sallemouille sur la partie sud et la bordure est du territoire communal. Ces vastes espaces naturels et boisés constituent une richesse et un patrimoine naturel indéniables, et participent de la biodiversité, de l'identité rurale et de la qualité de vie des habitants de la commune. Cette zone vise à les protéger de toute urbanisation et à préserver leur qualité paysagère et leur richesse écologique.

Dans cette zone, il est toutefois possible de réaliser des constructions nécessaires à sa valorisation et aux activités qui lui sont liées. Elle vient ainsi traduire règlementairement les orientations du PADD visant à valoriser ces espaces.

Outre leur classement en zone N, la majeure partie des espaces boisés est également protégée en tant qu'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, ce qui favorise de manière complémentaire leur stricte préservation.

La zone N, qui couvre également le domaine du Château de Saint-Jean-de-Beauregard comprenant le château et son parc.

Elle comprend un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), le secteur Na qui correspond au verger situé près du Château de Saint-Jean-de-Beauregard destiné à l'accueil de locaux techniques et de stockage pour l'entretien du château.

3.2. Le règlement

3.2.1. Les grands principes du règlement

Comparativement au PLU précédent, le règlement du PLU de Saint-Jean-de-Beauregard a été modifié sur le fond et sur la forme pour tenir compte :

- d'une part de l'évolution législative, notamment de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové (ALUR) ainsi que des lois ELAN de novembre 2018 et « Climat et Résilience » d'août 2021.
- d'autre part du nouveau PADD et du découpage en zones qui en découle.

Les règles sont rédactionnelles et/ou traduites sur les documents graphiques. Le règlement fixe les règles applicables dans les conditions prévues **aux articles R.151-27 et suivants** du Code de l'Urbanisme en matière de :

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

- a. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
- b. Mixité fonctionnelle et sociale

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

- a. Volumétrie et implantation des constructions
 - . Emprise au sol des constructions
 - . Hauteur des constructions
 - . Implantation des constructions
- b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - . Caractéristiques architecturales (façades, toitures, clôtures)
 - . Patrimoine bâti et paysager à protéger
 - . Performances énergétiques et environnementales

- c. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions
 - . surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
 - . espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs
 - . sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23
 - . eaux pluviales et de ruissellement
 - . clôtures
- d. Stationnement

3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

- Desserte par les voies publiques ou privées
 - . Accès
 - . Voirie
- Desserte par les réseaux
 - . Alimentation en eau potable
 - . Assainissement
 - . Energie
 - . Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
 - . Communication électronique

La justification des choix retenus

Le règlement du PLU comprend, pour chaque zone, un certain nombre de règles communes ou similaires à l'ensemble des zones, justifiées dans une première partie.

Les règles spécifiques sont ensuite déclinées zone par zone, et justifiées ici sous forme d'un tableau. Pour chaque zone, celui-ci est précédé d'une explication de la vocation et de la spécificité de la zone.

Aucune règle n'étant obligatoire, ne sont réglementées que les dispositions qui s'avèrent nécessaires au regard de la zone ou du secteur considéré.

20

3.2.2. Des règles communes à toutes les zones

1. En termes de destination des constructions, d'usages des sols et de natures d'activité

Les destinations et usages des sols sont autorisés selon la vocation de chacune des zones. Néanmoins les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites sur l'ensemble de la commune, à l'exception de la zone UX où elles sont autorisées.

Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement sont proscrites dans les zones urbaines à vocation résidentielle et autorisées dans certaines zones, à condition de ne pas nuire à la vocation de la zone, ne pas générer de risques et nuisances pour le voisinage et de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à déclaration ou à enregistrement sont autorisés sous certaines conditions.

> Disposition retenue au regard des objectifs de protection des populations vis-à-vis des risques technologiques.

2. En termes de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.3. Performances énergétiques et environnementales

Dans un souci d'exigence en matière de performances énergétiques et environnementales, les constructions nouvelles seront de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales. Elles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et/ou le raccordement à un réseau de chaleur.

Les règles retenues reposent sur les coefficients issus de la règlementation thermique en vigueur : coefficients Bbio (besoin bioclimatique) et Cep (consommation d'énergie primaire). Ce choix vise à garantir la bonne instruction des demandes d'autorisation (permis de construire) des futures opérations.

En matière de réhabilitation, les niveaux de performance retenus sont issus des pratiques constatées en Île-de-France.

Les **niveaux de performance** retenus sont les mêmes pour les quatre zones urbaines (*Cf. Lexique pour le mode de calcul*) :

<u>Les constructions nouvelles</u> favoriseront le recours à des énergies renouvelables et de récupération et/ou le raccordement à un réseau de chaleur. Elles justifieront dans la mesure du possible l'atteinte d'une consommation inférieure de 20% à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max).

<u>Les opérations de réhabilitation lourde d'habitations</u> devront justifier l'atteinte d'une consommation d'énergie primaire maximale de 80 kWhEP/m² par an.

<u>Les opérations de réhabilitation lourde des autres constructions</u> devront justifier l'atteinte d'une consommation inférieure de 30 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale.

En matière de **récupération des eaux pluviales**, toutes les constructions neuves doivent intégrer un volume de stockage (cuve, citerne souple, ...) pour leur récupération et leur réutilisation.

Le règlement du PLU encadre également la gestion des déchets afin de garantir la salubrité publique, de faciliter leur collecte et de préserver le paysage urbain, en accord avec les orientations du PADD, en prévoyant l'intégration des conteneurs.

Aussi, le règlement prévoit, pour tout type de construction, un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

Afin de libérer l'espace des conteneurs à déchets, ils pourront être enterrés (ordures ménagères résiduelles, emballage). A défaut, ils devront être prévus sur le cheminement des habitants et accessibles depuis l'extérieur afin de faciliter la manœuvre des bacs.

Enfin, dans une logique d'économie circulaire et de réduction des déchets, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif) pour tout projet dont la surface de plancher est supérieure à 170 m².

Dispositions retenues au regard des objectifs d'amélioration des performances énergétiques du tissu bâti et d'amélioration de la gestion des déchets.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.2. Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Afin de protéger la faune et la flore locale et de lutter contre les nuisances apportées par les espèces invasives, leur plantation est proscrite par le règlement.

De même, la plantation d'espèces allergènes est déconseillée en cas de proximité avec d'autres nuisances telles que la pollution atmosphérique.

Le règlement souhaite en outre privilégier les espèces indigènes adaptées au sol et au climat et une diversification des strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée) dans une logique paysagère et de préservation de la biodiversité. Aussi, les plantations comportant plus de 5 arbres de haute tige devront être composées d'au moins 75 % d'espèces indigènes.

Dans certaines zones, les aires de stationnements de plus de 100m² devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de garantir leur intégration paysagère et la continuité de la trame verte.

Disposition retenue au regard des objectifs de protection de la faune et la flore locale et de lutte contre les nuisances apportées par les espèces invasives.

2.3.3. Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23

En lien avec les orientations du PADD visant à valoriser les paysages urbains et à préserver l'identité du territoire, certains sites et secteurs sont protégés. Il s'agit d'espaces végétalisés et/ou arborés et d'arbres d'alignements. Ces espaces concernent soit des alignements d'arbres soit des Espaces Paysagers Protégés (EPP) (*Cf. paragraphe 3.4.2 du présent rapport*).

> Disposition retenue au regard des objectifs de protection de la trame verte.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

Les règles du PLU relatives aux eaux pluviales et de ruissellement visent à assurer la qualité des rejets dans le milieu naturel et à favoriser l'infiltration naturelle au sein de la parcelle afin de lutter contre le risque d'inondation par ruissellement.

Aussi, elles imposent que les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités soient traitées avant le rejet dans le réseau afin d'éviter d'exposer les populations et les sols aux pollutions. Afin de faciliter ce traitement, les aires de stationnement d'au moins 10 véhicules devront obligatoirement être équipées d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Dispositions retenues au regard des objectifs de préservation de la qualité des eaux et de lutte contre l'imperméabilisation des sols.

2.4. Stationnement

Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues et de ne pas nuire au paysage urbain, le PLU impose que le stationnement se fasse sur le terrain d'assiette des opérations, selon des normes qui varient suivant la nature des constructions et les zones concernées.

Ces normes sont issues du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) qui fixe des règles en matière de stationnement automobile et vélo, traduites aux articles L.151-30 à 151-37 du code de l'urbanisme.

En matière de stationnement automobile, les règles imposées portent sur les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux. Concernant le commerce, l'artisanat, l'industrie, la fonction d'entrepôt, l'exploitation agricole et forestière, et l'hébergement hôtelier, le PDUIF ne définit pas de règles.

1. Pour les constructions destinées à l'habitation :

Au regard du PDUIF, « La valeur plancher (...) ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté sur la commune. »

Calcul du taux de motorisation pour Saint-Jean-de-Beauregard (données INSEE de 2020) :

Nombre de ménages : 167

Ménages ayant au moins 1 voiture : 162 Ménages ayant 2 voitures ou plus : 90

Ménages avec 1 voiture + (Ménages multi motorisés x 2)

Nombre total de ménage

Soit (162+90x2)/167 = 2,05

Norme plancher maximum : $2,05 \times 1,5 = 3,07$

La valeur plancher fixée au regard du PDUIF étant de 3,07 places par logements, il est convenu de maintenir les règles en vigueur dans le précédent PLU, soit un minimum de 2 places dont 1 couverte à produire pour tout nouveau logement de type T2 et plus et 1 place pour les logements de type studio. En effet, l'objectif de la commune est d'encourager les modes de déplacement alternatifs à la voiture, mais aussi le covoiturage pour réduire les pollutions.

Enfin, en matière de logement locatif social, le règlement instaure des normes de stationnement différentes pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (*article L. 151-35 du code de l'urbanisme*). Pour ce type de constructions il sera ainsi créé **1 place de stationnement** par logement.

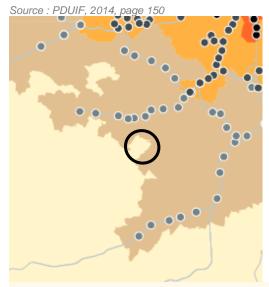
2. <u>Pour les constructions destinées aux bureaux :</u>

Saint-Jean-de-Beauregard est classé dans la catégorie « Bourgs, villages, hameaux » dans le PDUIF.

Pour ces communes, en matière de stationnement bureaux, « Les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher ».

Le présent PLU reprend ces normes sur l'ensemble du territoire.

CARTE DES NORMES QUANTITATIVES DU PDUIF EN MATIÈRE DE BUREAUX



Norme plancher

Les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus de 1 place pour 55 m² de SdP

3. Pour les constructions destinées aux autres destinations :

Le PDUIF n'impose pas de norme pour les constructions destinées aux autres destinations. Néanmoins, le PLU fixe des règles pour ces constructions afin de répondre aux besoins engendrés selon les sous-destinations.

- Le stationnement vélo

Les règles prescrites par le règlement respectent les prescriptions du PDUIF et sont identiques dans toutes les zones, mais varient selon le type de construction :

Habitat : < $T2: 0.75 \text{ m}^2/\text{logement}$; > $T2: 1.5 \text{ m}^2/\text{logement}$; avec une superficie minimale de 3 m^2 ;

Bureaux : 1,5 m² minimum/100 m² de surface de plancher ;

Commerces: 1 place/10 employés;

Etablissements scolaires: 1 place pour huit à douze élèves (écoles primaires), 1 place pour trois à cinq élèves (collèges et lycées) et 1 place pour trois à cinq étudiants (université et autres).

3. En termes d'équipement et réseaux

3.1. Desserte par les réseaux

. Alimentation en eau potable

Afin de garantir un accès à l'eau potable pour toute construction, le règlement du PLU impose qu'elle soit raccordée au réseau public d'eau potable dès lors qu'elle implique une utilisation de celle-ci, et qu'elle soit alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression.

. Assainissement

Afin de garantir l'assainissement des nouvelles constructions, toute construction ou installation nécessitant un raccordement au réseau d'eaux usées devra, dans le respect des prescriptions du schéma directeur d'assainissement de la commune, être raccordée au réseau public d'assainissement.

Enfin, afin d'éviter les risques d'inondations, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

. Energie

Dans un souci de préservation du paysage urbain, le règlement impose pour toute construction nouvelle, que les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication soient conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

. Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Les règles imposent dans l'ensemble des zones que les aménagements réalisés sur un terrain ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux pluviales afin d'éviter le risque d'inondations. Dans cette même logique de préservation des risques, les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Aussi, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée dans les secteurs où l'infiltration est possible.

Un débit maximum de rejet dans le réseau public est défini. Ceci doit permettre de ne pas saturer les réseaux et ouvrages de régulation des crues.

. Communication électronique

Cette règle est issue des lois Grenelle et s'applique aux seules constructions nouvelles pour lesquelles le raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu. Afin de préserver le paysage urbain, le raccordement devra être en souterrain sur la parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas en zone A, le raccordement aux communications numériques n'étant pas justifié pour les constructions destinées à l'exploitation agricoles ou nécessaires à son activité.

 Dispositions retenues au regard des objectifs de protection de la ressource en eau, de prévention contre le risque d'inondation et de préservation du paysage.

3.2.3. Des règles distinctes selon chaque zone

• LES ZONES URBAINES

La zone UA

L'objectif du règlement de la zone UA est de conforter la vocation de centre-bourg du hameau de Villeziers en permettant sa densification et son renouvellement urbain tout en préservant ses caractéristiques urbaines; architecturales et paysagères et de son caractère rural.

Le tableau suivant explique les choix retenus pour chacune des règles spécifiques

Synthèse des règles – Zone UA	Justification des choix retenus					
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ						
a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CO	NSTRUCTIONS ET ACTIVITES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS					
Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes : - Exploitation agricole et forestière - Hébergement - Commerce de gros - Cinéma - Industrie - Entrepôt Sont autorisés sous certaines conditions : - Logements - Artisanat et commerce de détail - Restauration - Hébergement hôtelier et touristique - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les règles interdisent les installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie : les activités nuisibles, incompatibles ou inadaptées avec le mode de vie des secteurs de centralité, ainsi que les modes d'occupation des sols qui nuisent au paysage urbain (habitations légères de loisirs, terrains de campings, caravanes). A l'inverse, les règles autorisent toutes les destinations qui concourent à la vitalité et l'animation urbaine notamment les logements, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, les bureaux, Toutes les destinations qui ne sont pas interdites ou qui ne font pas l'objet de conditions sont de fait autorisées					

Synthèse des règles – Zone UA	Justification des choix retenus			
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE				
a. Volumétrie et implantation des constructions				
Emprise au sol des constructions				
50% max de la superficie totale du terrain.	Les règles visent à préserver les caractéristiques urbaines et paysagères des deux hameaux, notamment les jardins privés, tout en incitant à renforcer leur densité urbaine.			

Hauteur des constructions

9 mètres max au faîtage pour les toitures à pente et 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse autorisées.

La hauteur totale des constructions annexes ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

La hauteur du bâti protégé doit rester inchangée. La hauteur des extensions doit s'harmoniser avec celle du bâti existant ; ce dernier doit rester le marqueur (la construction existante doit rester dominante).

La hauteur des constructions maximale autorisée correspond aux hauteurs existantes, caractéristiques du tissu traditionnel de Saint-Jean-de-Beauregard.

Ces règles sont adaptées en fonction du type de toiture de la construction, pour des raisons de paysage urbain et une meilleure prise en compte de la perception de la hauteur depuis l'espace public.

La règle se veut plus stricte pour le bâti protégé, afin d'en préserver l'architecture.

Implantations des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques : à l'alignement, ou en retrait d'au moins 6 mètres

Les constructions s'implanteront dans une bande de 30 mètres mesurée depuis l'alignement. Au-delà, sont uniquement autorisés :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées au-delà de la bande constructible ;
- Les annexes n'excédant pas 12 m² de surface de plancher et 4 mètres de hauteur ;
- Les piscines de plein air.

Par rapport aux limites séparatives : implantation obligatoire sur au moins une des deux limites séparatives latérales. En cas de retrait : au moins égal à 3 mètres min (façade aveugle) et 4 mètres min (façade avec ouvertures).

Par rapport aux autres constructions sur une même propriété: distance minimum entre deux constructions: 4 mètres min (façade aveugle) et 8 mètres min (façade avec ouvertures)

Les règles s'attachent à préserver le caractère et l'identité rurale du hameau.

Les règles d'implantation des constructions visent à maintenir la continuité bâtie, en accord avec le paysage existant.

La bande de 30 mètres permet de préserver les jardins en fond de parcelle.

Un retrait minimal des constructions est imposé par rapport aux limites séparatives pour garantir la préservation d'espaces ouverts, un ensoleillement des façades avec ouvertures et éviter les problèmes de vis-à-vis gênant. Une règle plus souple pour les annexes

De même, une distance minimale est imposée entre les constructions sur une même propriété pour garantir la préservation d'espaces ouverts, un ensoleillement des façades avec ouvertures et éviter les problèmes de vis-à-vis gênant.

Synthèse des règles - Zone UA Justification des choix retenus b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés sur le document Seule la zone UA comporte des règles relatives au patrimoine bâti à protéger, car graphique pièce n°5.2 du PLU et listés en annexe du présent règlement, les c'est la seule concernée. Le règlement fixe ici des normes plus strictes pour ces prescriptions suivantes leurs sont applicables : éléments repérés afin d'en préserver la qualité architecturale et paysagère et/ou la Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions valeur historique. sont proscrites sauf si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée. Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre. Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés (sinon seront consolidés ou remplacés à l'identique) D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit d'apporter des éléments d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que le projet soit de nature à valoriser le patrimoine ancien. Performances énergétiques et environnementales Pour les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de Cette règle vise à préserver l'aspect extérieur des éléments de patrimoine bâti l'urbanisme et repérés sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU, l'isolation protégés. thermique par l'intérieur sera privilégiée.

Synthèse des règles – Zone UA Justification des choix retenus C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient Le règlement fixe des objectifs de résultats, en ayant recours à des coefficients, afin d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65 %. de laisser une souplesse sur les moyens à mettre en œuvre et la localisation des surfaces concernées. Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5 avec 40% d'espaces verts de pleine terre. Le coefficient d'imperméabilisation et de surface de pleine terre visent à garantir une infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Le coefficient de biotope permet d'inciter à des nouvelles pratiques telles que les toitures et façades végétalisées pour répondre à des objectifs de développement de la nature en ville. L'ensemble de ces règles permet de lutter contre le phénomène d'Ilots de Chaleur Urbain (ICU) et de favoriser la biodiversité, notamment les déplacements de la petite faune. Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir Le règlement impose un chiffre plancher en termes d'arbres plantés pour les espaces Espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de jeux, de loisirs ou de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre minimum par tranche entamée libres non bâtis ainsi que pour les aires de stationnement, afin de renforcer la qualité paysagère et la biodiversité de ces espaces de 50m² Les plantations comportant plus de 5 arbres de haute tige devront être composées La plantation d'espèces indigènes, adaptées au sol et au climat locaux, est d'au moins 75% d'espèces indigènes. également encouragée afin de préserver les paysages et les écosystèmes locaux. Les aires de stationnement de plus de 6 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

La zone UB

L'objectif du règlement de la zone UB est d'encadrer l'évolution et le développement de ce hameau afin d'en valoriser l'identité et le paysage et de conforter sa vocation résidentielle dominante.

Les règles définies dans cette zone visent à favoriser la préservation des caractéristiques urbaines et paysagères de ce secteur pavillonnaire, notamment les jardins et percées visuelles.

Le tableau suivant explique les choix retenus pour chacune des règles spécifiques

Synthèse des règles – Zone UB	Justification des choix retenus					
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ						
a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CO	ONSTRUCTIONS ET ACTIVITES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS					
Sont autorisées les équipements sportifs et autres équipements recevant du public, et sous conditions les logements, bureaux et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	Les règles interdisent les installations et constructions qui nuiraient à la qualité de vie des habitants : les activités nuisibles, incompatibles ou inadaptées avec le mode de vie de ces secteurs mixtes à dominante résidentielle.					
Toutes les autres destinations sont interdites	A l'inverse, les règles autorisent toutes les destinations qui concourent à la vitalité et à la qualité de vie de ces secteurs de la ville à dominante résidentielle, notamment les logements, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et services,					
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENT	TALE ET PAYSAGÈRE					
a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS						
Emprise au sol des constructions						
40% max de la superficie totale du terrain.	Les règles visent à préserver le caractère pavillonnaire moins dense du hameau de la Gâtine et ses jardins tout en permettant une certaine densification.					
Hauteur des constructions						
9 mètres max au faîtage pour les toitures à pente et 7 mètres max à l'acrotère pour les toitures terrasses. Sur les limites séparatives max 4 mètres à l'égout du toit sur	La hauteur des constructions maximale autorisée est adaptée aux hauteurs existantes sur la zone et à la morphologie de ce type de tissu : R+1+C ou R+ combles					
un linéaire de 3 mètres minimum. Constructions annexes : 4 mètres maximum.	Ces règles sont déclinées en fonction du type de toiture de la construction, pour des raisons de paysage urbain et une meilleure prise en compte de la perception de la hauteur depuis l'espace public.					

avec ouvertures).

Synthèse des règles – Zone UB	Justification des choix retenus	
Implantations des constructions		
Par rapport aux voies et emprises publiques :	Par rapport aux voies et emprises publiques :	
En retrait de 6 mètres minimum.	Les règles d'implantation visent à préserver les caractéristiques d'implantation de ce	
Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront s'implanter à	type de tissu : constructions en retrait des espaces publics.	
l'alignement. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.	Le règlement fixe une bande constructible de 25 mètres depuis l'alignement des voies afin de préserver les cœurs d'îlots et les jardins. Seules les constructions liées aux	
Les constructions, à l'exception de celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, s'implanteront dans une bande de 25 m mesurée depuis l'alignement. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la bande constructible se mesure par rapport à l'une et à l'autre des deux voies.	équipements d'intérêt collectif et aux services publics et les annexes pourront déroger à cette règle pour ne pas contraindre les projets d'intérêt général et laisser une possibilité d'aménager les jardins privés par un cabanon de jardin par exemple.	
	Par rapport aux limites séparatives :	
Par rapport aux limites séparatives :	Un retrait des constructions est imposé au moins sur l'une des deux limites séparatives	
Les constructions pourront s'implanter sur une des deux limites séparatives latérales et en retrait des autres limites.	latérales et le retrait est imposé sur toutes les autres limites séparatives.	
En cas de retrait : au moins égal à : 3 mètres min (façade aveugle) et 4 mètres min	Ces dispositions permettent de préserver des espaces libres autour des constructions et de valoriser et développer les espaces plantés.	
(façade avec ouvertures).	of de valoriser of developper les espaces plantes.	
Les annexes n'excédant pas 3 mètres de hauteur devront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives latérales ou en retrait minimum de 1 mètre.	Par rapport aux autres constructions sur une même propriété : un retrait	
Les piscines enterrées (c'est-à-dire dont la plage ne dépasse pas le niveau du terrain naturel) doivent respecter une marge de recul de 3 mètres minimum au droit des limites séparatives. Cette marge est portée à 5 mètres minimum lorsque leur surface excède 50 m2 (surface d'eau et plage incluses).	minimal des constructions est imposé par rapport aux constructions sur une même propriété pour garantir un ensoleillement des façades avec ouvertures et des espaces libres et éviter les problèmes de vis-à-vis gênant, et pour permettre la création d'espaces jardinés entre deux constructions.	
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.		
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété :		

Agence KR – Architecte Urbaniste

Distance minimum au moins égale à 3 mètres (façade aveugle) ou 8 mètres (façade

Synthèse des règles – Zone UB	Justification des choix retenus					
b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère						
Performances énergétiques et environnementales						
Gestion des déchets : Pour toute maison individuelle, lorsqu'il est prévu que le ramassage des déchets soit effectué devant la maison, une surface au sol d'au moins 1 m² permettant le positionnement d'au moins deux bacs roulants est identifiable dans les dépendances (abri, garage,).	Les règles de gestion des déchets sont adaptées au tissu pavillonnaire et aux caractéristiques de l'habitat principalement individuel qu'il constitue.					
C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS	DES CONSTRUCTIONS					
Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables						
Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65 %. Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope	Le règlement fixe des objectifs de résultats, en ayant recours à des coefficients, afin de laisser une souplesse sur les moyens à mettre en œuvre et la localisation des surfaces concernées.					
supérieur ou égal à 0,5 avec 50% d'espaces verts de pleine terre.	Le coefficient d'imperméabilisation et de surface de pleine terre visent à garantir une infiltration des eaux pluviales à la parcelle.					
	Le coefficient de biotope permet d'inciter à des nouvelles pratiques telles que les toitures et façades végétalisées pour répondre à des objectifs de développement de la nature en ville. L'ensemble de ces règles permet de lutter contre le phénomène d'Ilots de Chaleur Urbain (ICU) et de favoriser la biodiversité, notamment les déplacements de la petite faune.					
Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir						
Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de jeux, de loisirs ou de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre minimum par tranche entamée de 50m^2 .	Le règlement impose un chiffre plancher en termes d'arbres plantés pour les espaces libres non bâtis ainsi que pour les aires de stationnement, afin de renforcer la qualité paysagère et la biodiversité de ces espaces					
Les plantations comportant plus de 5 arbres de haute tige devront être composées d'au moins 75% d'espèces indigènes.	La plantation d'espèces indigènes, adaptées au sol et au climat locaux, est également encouragée afin de préserver les paysages et les écosystèmes locaux.					
Les aires de stationnement de plus de 6 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.						

La zone UC

L'objectif du règlement de la zone UC est de valoriser ce hameau historique en préservant ses caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères, garantes de sa qualité patrimoniale et de son caractère rural.

Elle comprend une OAP à l'extrémité est de la zone qui déborde en partie du périmètre du PNR pour permettre la réhabilitation de la Longère aujourd'hui presqu'en ruine dans le cadre d'un projet d'ensemble. Il s'agit de proposer un règlement adapté à ce tissu historique et à protéger et valoriser son identité rurale, en lien avec les objectifs du PADD.

Le tableau suivant explique les choix retenus pour chacune des règles spécifiques.

Synthèse des règles – Zone UC

Justification des choix retenus

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
 - Hébergement
- Commerce de gros
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Cinéma
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salle d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Industrie
- Entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

Sont autorisés sous certaines conditions :

- Logement
- Hébergement hôtelier et touristique
- Bureau

Les règles interdisent les installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité historique et patrimoniale du Village.

A l'inverse, les règles autorisent les logements et sous conditions les destinations en lien avec la proximité du château, tels que l'hébergement touristique et les bureaux,

Synthèse des règles – Zone UC	Justification des choix retenus				
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMEN	ITALE ET PAYSAGÈRE				
a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS					
Emprise au sol des constructions					
20% max de la superficie totale du terrain. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics	Les règles visent à préserver les caractéristiques paysagères de ce hameau.				
Hauteur des constructions					
7 mètres maximum au faîtage.	La hauteur des constructions maximale autorisée correspond à la volumétrie des				

La hauteur totale des constructions annexes ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

La hauteur du bâti protégé doit rester inchangée. La hauteur des extensions doit s'harmoniser avec celle du bâti existant ; ce dernier doit rester le marqueur (la construction existante doit rester dominante).

La hauteur des constructions maximale autorisée correspond à la volumétrie de longères R+Combles, caractéristiques du Village.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est plus élevée.

La règle se veut plus stricte pour le bâti protégé, afin d'en préserver l'architecture.

Implantations des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques : à l'alignement, ou en retrait d'au moins 6 mètres

Par rapport aux limites séparatives : implantation obligatoire sur au moins une des deux limites séparatives latérales. En cas de retrait : au moins égal à 3 mètres min (façade aveugle) et 4 mètres min (façade avec ouvertures).

Les annexes n'excédant pas 12m² pourront être implantées en limite ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 1 mètre minimum.

Les piscines de plein air doivent respecter une marge de recul de 3 mètres minimum au droit des limites séparatives. Cette marge est portée à 5 mètres minimum lorsque leur surface excède 50 m2 (surface d'eau et plage incluses).

Par rapport aux autres constructions sur une même propriété : distance minimum entre deux constructions non contiguës :

4 mètres min (façade aveugle) et 8 mètres min (façade avec ouvertures)

Les règles s'attachent à préserver le caractère et l'identité rurale des hameaux.

Les règles d'implantation des constructions visent à maintenir la continuité bâtie, en accord avec le paysage existant.

Un retrait minimal des constructions est imposé par rapport aux limites séparatives pour garantir la préservation d'espaces ouverts, un ensoleillement des façades avec ouvertures et éviter les problèmes de vis-à-vis gênant.

De même, une distance minimale est imposée entre les constructions sur une même propriété pour garantir la préservation d'espaces ouverts, un ensoleillement des façades avec ouvertures et éviter les problèmes de vis-à-vis gênant.

Synthèse des règles – Zone UC	Justification des choix retenus		
b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'u	rbanisme		
Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU et listés en annexe du présent règlement, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :	. Il la băti protănă dopa la mopa IIC anticipa lopaăra apricipa accidit acocidant de rábabilita		
Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont proscrites sauf si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.	préserver la qualité architecturale et paysagère et/ou la valeur historique.		
A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.			
Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre.			
Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés (sinon seront consolidés ou remplacés à l'identique)			
D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit d'apporter des éléments d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que le projet soit de nature à valoriser le patrimoine ancien.			
Performances énergétiques et environnementales			
Pour les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU, l'isolation thermique par l'intérieur sera privilégiée.	Cette règle vise à préserver l'aspect extérieur des éléments de patrimoine bâti protégés.		

Synthèse des règles – Zone UC	Justification des choix retenus		
C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS			
Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables			
Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 80 %.	Le règlement fixe des objectifs de résultats, en ayant recours à des coefficients, afin de laisser une souplesse sur les moyens à mettre en œuvre et la localisation des surfaces concernées.		
Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,7.	Le coefficient d'imperméabilisation et de surface de pleine terre visent à garantir une infiltration des eaux pluviales à la parcelle.		
Toute nouvelle construction ou installation doit justifier de 80% d'espaces verts de pleine terre sur l'unité foncière.	Le coefficient de biotope permet d'inciter à des nouvelles pratiques telles que les toitures et façades végétalisées pour répondre à des objectifs de développement de la nature en ville. L'ensemble de ces règles permet de lutter contre le phénomène d'Ilots de Chaleur Urbain (ICU) et de favoriser la biodiversité, notamment les déplacements de la petite faune.		
Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir			
Espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de jeux, de loisirs ou de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre minimum par tranche entamée de 50m².	Le règlement impose un chiffre plancher en termes d'arbres plantés pour les espaces libres non bâtis ainsi que pour les aires de stationnement, afin de renforcer la qualité paysagère et la biodiversité de ces espaces		
Les plantations comportant plus de 5 arbres de haute tige devront être composées d'au moins 75% d'espèces indigènes.	La plantation d'espèces indigènes, adaptées au sol et au climat locaux, est également encouragée afin de préserver les paysages et les écosystèmes locaux.		
Les aires de stationnement de plus de 6 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.			

La zone UX

Les règles visent à conforter la vocation d'activités de cette zone, traduisant ainsi règlementairement l'orientation du PADD « Consolider la dynamique économique et favoriser la diversité des activités ». Les règles sont adaptées à sa vocation et à ses caractéristiques propres aux zones commerciales et d'activités de périphérie et d'entrée de ville. Sa vocation doit être préservée

Bien que plus souples que dans les autres zones, les règles de la zone UX ont vocation à encadrer le développement des activités et à améliorer la qualité paysagère et environnementale pour maintenir et développer le dynamisme des zones d'activités dans un urbanisme plus vertueux. Elles visent à y renforcer le niveau d'exigence environnementale (en termes de consommation d'énergie, de végétalisation...) et y encourager l'exploitation d'énergies renouvelables (réseau de chaleur notamment), en accord avec les orientations du PADD

Le tableau suivant explique les choix retenus pour chacune des règles spécifiques.

C 41			les – Zone	TIV
SVAT		IAC MAIN	IAS — / NNA	
Oviiti	1636 6	CO I CU	ICO - LUIIC	-

Justification des choix retenus

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

a. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activites destinations et sous-destinations

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

Exploitation agricole et forestière

Sont autorisés sous certaines conditions :

- Les logements
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- L'industrie
- Les entrepôts

L'extension ou l'aménagement d'installations classées est autorisé sous certaines conditions.

Les installations classées soumises à autorisation sont interdites.

Les règles interdisent les installations et constructions qui ne sont pas liés à la vocation de la zone, telles que l'exploitation agricole et forestière.

Les installations classées soumises à autorisation sont interdites en raison de considérations de sécurité et de salubrité publiques, la zone UX se situant à proximité d'espaces résidentiels (notamment de la commune des Ulis). L'extension ou l'aménagement d'installations classées soumises à autorisation existantes est néanmoins autorisée, sous condition, afin d'accompagner ces installations vers davantage de sécurité et vers une réduction des nuisances.

A l'inverse, les règles autorisent toutes les destinations qui concourent à la vitalité et au dynamisme économique du centre commercial des Ulis, et au développement du pôle d'équipement qu'est le lycée de l'Essouriau et son gymnase.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS Emprise au sol des constructions 50% max de la superficie totale du terrain. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les règles visent à préserver des espaces libres autour des constructions, pour permettre notamment le stationnement et le retournement des véhicules sur les parcelles ainsi que le paysagement.

Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 16 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur maximale autorisée des constructions (autres qu'équipements d'intérêt collectifs et services publics) permet de maitriser le paysage urbain de cette zone tout en répondant aux besoins des constructions liées à l'activité économique.

Implantations des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques :

En retrait de 6 mètres min.

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Elles s'implanteront en retrait des autres limites séparatives.

Retrait au moins égal :

- à la hauteur de la façade (L=H) avec 4 mètres min (façade avec ouvertures)
- à la hauteur de la façade divisée par 2 (L=H/2) avec 2,5m mini (façade aveugle)

Par rapport aux autres constructions sur une même propriété :

Distance min au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de la construction la plus haute avec 4 mètres min.

Les règles d'implantation sont souples afin d'être en accord avec le bon fonctionnement des activités. Les retraits imposés visent à préserver des espaces libres, végétalisés ou non, afin de valoriser le paysage urbain.

Dans le cas où la construction ne s'implante pas ou ne peut s'implanter en limite séparative et dans le cas de plusieurs constructions sur une même propriété, un retrait minimal est imposé pour garantir un ensoleillement des façades et espaces libres, et éviter les problèmes de gestion des « recoins » et délaissés.

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas la règle, le règlement prévoit qu'elles pourront néanmoins s'étendre sous certaines conditions.

Synthèse des règles – Zone UX b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Performances énergétiques et environnementales

Par rapport aux deux autres zones urbaines, il est précisé pour la zone UX la règle suivante : En cas de desserte par un réseau de chaleur, le raccordement de toute opération nouvelle à ce réseau de chaleur est obligatoire. Une dérogation est possible si l'opération justifie l'atteinte d'une consommation annuelle d'énergie primaire réglementaire pour le chauffage et l'ECS inférieure à 30 kWhEP/m² pour l'habitat et inférieure à 25 kWhEP/m² pour les autres bâtiments.

Justification des choix retenus

Le nord de la commune où se situe la zone UX est concerné par un fort potentiel de développement de réseau de chaleur, et est limitrophe de la commune des Ulis où un tel réseau de chaleur est déjà présent.

En accord avec l'orientation du PADD « Exploiter les potentiels d'énergie renouvelable », les règles visent à anticiper le développement d'un réseau de chaleur sur le territoire communal, et à rendre obligatoire le raccordement des futures opérations desservies par ce réseau, afin d'améliorer l'empreinte carbone des constructions futures. Une dérogation est possible dans le cas d'opérations déjà peu consommatrices d'énergie e.

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 80 %.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 30 %.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,3.

Le règlement fixe des objectifs de résultats, en ayant recours à des coefficients, afin de laisser une souplesse sur les moyens à mettre en œuvre et la localisation des surfaces concernées.

Ces règles sont moins contraignantes que dans les secteurs résidentiels ou mixtes, pour ne pas excessivement contraindre le développement des activités.

Les coefficients d'imperméabilisation et de surface de pleine terre visent à garantir une infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Le coefficient de biotope permet d'inciter à des nouvelles pratiques telles que les toitures et façades végétalisées pour répondre à des objectifs de développement de la nature en ville. L'ensemble de ces règles permet de lutter contre le phénomène d'Ilots de Chaleur Urbain (ICU) et de favoriser la biodiversité, notamment les déplacements de la petite faune.

Espaces libres de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de jeux, de loisirs ou de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre minimum par tranche entamée de 200m².

Les aires de stationnement supérieures à 1000m² seront divisées par des rangées d'arbres, de haies vives

Les parkings souterrains avec dalle aménagée doivent être recouverts d'une épaisseur minimum de 0,50 mètres de terre végétale et plantée.

Le règlement fixe un chiffre plancher en termes d'arbres plantés pour les espaces libres non bâtis afin de renforcer la qualité paysagère et la biodiversité.

Sont fixées de règles de traitement paysager pour les vastes aires de stationnement afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration de ces aires dans l'espace environnant.

La règle concernant les parkings souterrains vise à renforcer la végétalisation et encourager le traitement paysager de leur surface.

• LES ZONES A URBANISER

La zone AU

L'objectif du règlement de la zone AU est d'encadrer l'extension du hameau historique de Villeziers en prolongeant ses caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères, garantes de leur qualité paysagère et de leur caractère rural.

Le tableau suivant explique les choix retenus pour chacune des règles spécifiques.

Synthèse des règles – Zone AU	Justification des choix retenus	
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS		
Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes : - Exploitation agricole et forestière - Hébergement - Commerce de gros - Cinéma - Industrie - Entrepôt - Centre de congrès et d'exposition Sont autorisés sous certaines conditions : - Logement - Artisanat et commerce de détail - Restauration - Hébergement hôtelier et touristique - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Autres équipements recevant du public	Les règles interdisent les installations et constructions qui nuiraient à la qualité de vie de ce nouveau quartier qui s'inscrit dans le prolongement du bourg : les activités nuisibles, incompatibles ou inadaptées avec le mode de vie des secteurs de centralité, ainsi que les modes d'occupation des sols qui nuisent au paysage urbain (habitations légères de loisirs, terrains de campings, caravanes). A l'inverse, les règles autorisent toutes les destinations qui concourent à la vitalité et l'animation urbaine notamment les logements, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et services, les bureaux,	

Synthèse des règles – Zone AU	Justification des choix retenus	
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS		
Emprise au sol des constructions		
50% max de la superficie totale du terrain.	Les règles visent à préserver les caractéristiques urbaines et paysagères des deux hameaux, notamment les jardins privés, tout en incitant à renforcer leur densité	
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics	urbaine.	
Hauteur des constructions		
$9\ \text{mètres}$ max au faı̂tage pour les toitures à pente ; les toitures terrasse ne sont pas autorisées.	La hauteur des constructions maximale autorisée correspond aux hauteurs existantes, caractéristiques du tissu traditionnel de Saint-Jean-de-Beauregard.	
La hauteur totale des constructions annexes ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage.	Ces règles sont adaptées en fonction du type de toiture de la construction, pour des	
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.	raisons de paysage urbain et une meilleure prise en compte de la perception de la hauteur depuis l'espace public.	
Implantations des constructions		
Par rapport aux voies et emprises publiques : à l'alignement, ou en retrait d'au	Les règles s'attachent à préserver le caractère et l'identité rurale des hameaux.	
moins 6 mètres	Les règles d'implantation des constructions visent à maintenir la continuité bâtie, et	
Par rapport aux limites séparatives : implantation obligatoire sur au moins une des deux limites séparatives latérales. En cas de retrait : au moins égal à 3 mètres min (façade aveugle) et 4 mètres min (façade avec ouvertures).	accord avec le paysage existant.	
Les annexes n'excédant pas $12m^2$ pourront être implantées en limite ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 1 mètre minimum.	Un retrait minimal des constructions est imposé par rapport aux limites séparatives pour garantir la préservation d'espaces ouverts, un ensoleillement des façades avec ouvertures et éviter les problèmes de vis-à-vis gênant.	
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété : distance minimum entre deux constructions non contiguës :		
4 mètres min (façade aveugle) et 8 mètres min (façade avec ouvertures)	De même, une distance minimale est imposée entre les constructions sur une même propriété pour garantir la préservation d'espaces ouverts, un ensoleillement des façades avec ouvertures et éviter les problèmes de vis-à-vis gênant.	

Synthèse des règles – Zone AU Justification des choix retenus

b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles favoriseront le recours à des énergies renouvelables et de récupération et/ou le raccordement à un réseau de chaleur.

Elles justifieront dans la mesure du possible l'atteinte d'une consommation inférieure de 20% à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max).

Cette règle vise à répondre aux exigences environnementales.

c. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65 %.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5 avec 50% d'espaces verts de pleine terre.

Le règlement fixe des objectifs de résultats, en ayant recours à des coefficients, afin de laisser une souplesse sur les moyens à mettre en œuvre et la localisation des surfaces concernées.

Le coefficient d'imperméabilisation et de surface de pleine terre visent à garantir une infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Le coefficient de biotope permet d'inciter à des nouvelles pratiques telles que les toitures et façades végétalisées pour répondre à des objectifs de développement de la nature en ville. L'ensemble de ces règles permet de lutter contre le phénomène d'Ilots de Chaleur Urbain (ICU) et de favoriser la biodiversité, notamment les déplacements de la petite faune.

Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de jeux, de loisirs ou de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre minimum par tranche entamée de 50m².

Les plantations comportant plus de 5 arbres de haute tige devront être composées d'au moins 75% d'espèces indigènes.

Les aires de stationnement de plus de 6 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

Le règlement impose un chiffre plancher en termes d'arbres plantés pour les espaces libres non bâtis ainsi que pour les aires de stationnement, afin de renforcer la qualité paysagère et la biodiversité de ces espaces

La plantation d'espèces indigènes, adaptées au sol et au climat locaux, est également encouragée afin de préserver les paysages et les écosystèmes locaux.

Les zones agricoles et naturelles

Les zones agricoles, dites « zones A », et naturelles, dites « zones N », couvrent un espace important du territoire communal de Saint-Jean-de-Beauregard, reflétant la réalité de ce territoire rural composé à 89% d'espaces agricoles, forestiers et naturels (MOS 2017). Les zones agricoles (A) et naturelles (N) figurant au document graphique ont pour objectif premier de préserver ces espaces de l'urbanisation et d'encadrer leur évolution à l'aide de règles adaptées.

Les zones A et N sont largement protégées et peu de nouvelles constructions y sont possibles ; ces zones présentent de nombreuses règles similaires justifiées cidessous.

Des règles similaires aux zones agricoles et naturelles

1. En termes de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

a. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans ces zones, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU pourront déroger, sous certaines conditions, aux règles d'implantation et de hauteur afin de garantir une cohérence entre la construction existante et son extension notamment, et à permettre pour les constructions existantes de recourir aux dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable.

b. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales

Dans toutes les zones, le règlement du PLU, s'appuie sur l'article R.111-27 du code de l'urbanisme qui stipule :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

Le recours à l'article R.111-27, à la fois rigoureux et souple, est apparu le plus pertinent pour maîtriser le paysage bâti, pour laisser place à la créativité architecturale de qualité.

Il est complété par quelques règles imposant l'unité d'aspect et de conception pour les façades et les toitures et quelques règles concernant l'utilisation des matériaux pour les façades.

Les clôtures qui participent très fortement à la qualité du paysage et notamment des espaces publics, feront au maximum 2 mètres de hauteur et seront constituées de haies végétales afin de préserver la vocation de ces espaces.

En zone N, des règles sont précisées concernant les murs existants en pierre apparente qui devront être préservés et restaurés à l'identique; et dans le prolongement desquels la clôture nouvelle pourra également être constituée d'un mur en pierre apparente (et pourra avoir la même hauteur si celle-ci dépasse 2 mètres).

- Patrimoine bâti et paysager à protéger

Des éléments de patrimoine bâti et paysagers à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés sur les zones A et N, et font l'objet de règles plus strictes afin d'en préserver la qualité architecturale et paysagère et/ou la valeur historique.

- Performances énergétiques et environnementales

Le règlement vise l'exemplarité en matière de transition écologique. Conformément au PADD, il vise à « limiter la consommation énergétique » et « exploiter les potentiels d'énergie renouvelable » afin de « renforcer la résilience » du territoire.

Aussi, les règles imposent des efforts en termes de performances énergétiques et environnementales tant sur la conception de la construction que sur sa consommation énergétique, la récupération des eaux pluviales en vue de leur réutilisation et sa gestion des déchets. Les règles sont adaptées en fonction du caractère agricole ou naturelle de chaque zone, tout en visant ce même objectif.

Pour les éléments de patrimoine bâti à protéger, l'isolation thermique par l'extérieur sera privilégiée afin de préserver l'aspect extérieur des bâtiments.

En matière de conception bioclimatique et énergétique, les règles retenues reposent sur les coefficients issus de la règlementation thermique en vigueur : coefficients Bbio (besoin bioclimatique) et Cep (consommation d'énergie primaire). Ce choix vise à garantir la bonne instruction des demandes d'autorisation (permis de construire) des futures opérations.

Les niveaux de performance retenus pour les coefficients Bbio et Cep sont issus des labels énergétiques existants, en particulier les labels Effinergie. Ils sont les mêmes pour les deux zones.

Les règles imposent le recours à une énergie renouvelable ou de récupération pour les constructions nouvelles. Elles visent ainsi à inscrire les rares constructions présentes ou futures en zones agricole et naturelle dans des pratiques durables dès la construction des bâtiments et ouvrages nécessaires à leurs activités et ainsi réduire leur impact global sur l'environnement.

c. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En matière de préservation des sols et de la biodiversité, les règles retenues s'appuient sur trois outils :

- La surface de pleine terre.
- Le coefficient d'imperméabilisation.
- Le coefficient biotope.

Ces outils sont complémentaires.

La surface de pleine terre garantit la préservation ou la reconquête de sol naturel au sein du tissu urbanisé.

Le coefficient d'imperméabilisation valorise, au-delà de la pleine terre, les surfaces perméables de type parking enherbé ou toiture végétalisée. Les niveaux de performance visés sont notamment issus du référentiel Haute Qualité Environnementale pour les bâtiments (niveau Performant et Très Performant).

Le coefficient biotope introduit une dimension relative à la présence ou non de végétation (distinction entre un cheminement perméable en stabilisé et en pavés enherbés par exemple) et valorise la végétalisation verticale.

Les niveaux retenus sont issus d'exemples existant dans des espaces similaires. Ils sont les mêmes en zone agricole et en zone naturelle.

- Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23

La plus grande part des espaces naturels ou arborés (y compris les remises boisées existantes sur la plaine agricole) est protégée par des espaces boisés classés. En dehors de ces espaces et des zones cultivées, le PLU utilise cet article pour protéger des espaces paysagers protégés, des arbres d'alignements et des arbres remarquables.

Des règles s'appliquent ainsi aux alignements d'arbres et aux arbres remarquables repérés pour leur valeur écologique et/ou paysagère afin de les protéger.

- Eaux pluviales et de ruissellement

Les règles du PLU relatives aux eaux pluviales et de ruissellement visent à redonner sa place au cycle de l'eau en ville, à assurer la qualité des rejets dans le milieu naturel et à favoriser l'infiltration et le stockage à la parcelle afin de lutter contre le risque d'inondation par ruissellement notamment.

En zone N, où des aires réservées au stationnement des véhicules motorisés sont autorisées sur le secteur Na, les règles imposent que les eaux pluviales issues de surface imperméabilisée présentant des risques de pollution puissent être traitées avant le rejet dans le réseau afin d'éviter d'exposer les populations et les sols aux pollutions.

- Clôtures

Dans toutes les zones, le règlement impose que toute nouvelle clôture soit de type « petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson). Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture.

En zone N, où des murs en pierre sont possible, ces règles de s'imposent pas à ces derniers.

2. En termes d'équipements et de réseaux

a. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour assurer une bonne desserte des constructions et améliorer le fonctionnement urbain, le présent PLU impose que seuls les terrains desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères soient constructibles.

Des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

b. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Afin de garantir un accès à l'eau potable, un assainissement, l'accès au réseau d'énergie, de télécommunication et de communication électroniques pour toute nouvelle construction ou installation qui le requière, le règlement du PLU impose qu'elle soit raccordée aux réseaux.

Dans un souci de préservation du paysage, le règlement impose que les raccordements aux réseaux soient concus en souterrain.

Dans les zones non desservies par un réseau d'assainissement, un système d'assainissement autonome est autorisé dans le respect de la réglementation en vigueur et s'il est conçu de façon a pouvoir être mis hors circuit et raccordé à un réseau collectif dès la mise en service de ce dernier.

Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Les règles imposent que les constructions et installations réalisées respectent les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur dans une logique de préservation des risques.

Un débit maximum de rejet dans le réseau public est défini (1 L/s.ha). Ceci doit permettre de ne pas saturer les réseaux et ouvrages de régulation des crues.

Les règles spécifiques des zones agricoles et naturelles

La zone A

Le règlement de la zone vise à traduire règlementairement l'orientation du PADD selon laquelle il convient de « préserver les traditions agricoles locales et les paysages remarquables associés » afin de valoriser l'identité rurale et patrimoniale de la commune. De plus, la valeur agronomique des terres impose que le caractère agricole y soit préservé. Elle comprend des bâtiments remarquables qui n'ont plus de vocation agricole, la ferme de la Grange aux Moines, qui méritent pour être préservés de pouvoir être reconvertis. Par ailleurs, les murs de la ferme sont à inscrire en tant que bâti remarquable au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Le tableau suivant explique les choix retenus pour chacune des règles spécifiques.

Synthese des regies – Zone A	Justification des choix retenus		
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ			
a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS			
Dans la zone A, toutes les destinations et sous-destinations sont interdites à l'exception des exploitations agricoles et forestières qui sont autorisées et les logements à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable à la direction, à l'exploitation agricole ou au gardiennage du site.	Pour l'ensemble de la zone A, les destinations interdites le sont pour des raisons d'incompatibilité ou d'inadaptation avec l'activité agricole. Les destinations et sous-destinations autorisées, avec ou sans condition, concernent toutes les constructions, installations et dispositifs techniques nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités qui lui sont affiliées.		
	Les bâtiments de la ferme de la Grange aux Moines pourront être reconvertis au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme.		

Synthèse des règles – Zone A	Justification des choix retenus		
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE			
a. Volumétrie et implantation des constructions			
Emprise au sol des constructions			
Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de règle.	L'emprise au sol n'est pas règlementée afin de ne pas contraindre les besoins d'évolution des activités agricoles.		
Hauteur des constructions			
Dans l'ensemble de la zone : La hauteur maximale des constructions nouvelles comme celle des extensions des constructions existantes est fixée à 12 mètres.	La hauteur des constructions n'est pas règlementée afin de ne pas contraindre les besoins d'évolution des activités agricoles.		
Implantations des constructions			
Par rapport aux voies et emprises publiques : En retrait de 12 mètres minimum pour les constructions nouvelles.	Les règles d'implantation visent à réduire l'impact paysager des constructions depuis les voies et emprises publiques.		
Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.	Seules les constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics		
Par rapport aux limites séparatives :	peuvent déroger à cette règle pour ne pas contraindre les projets d'intérêt général.		
Il n'est pas fixé de règle.			
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété :			
Aucune distance imposée entre deux bâtiments non contigus.			

Synthèse des règles – Zone A	Justification des choix retenus		
c. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions			
Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir			
Les aménagements devront être en harmonie avec le milieu environnant, le site et les paysages.	Les espaces libres font l'objet d'un ensemble de règles relatives à leur traitement		
Les haies ou bosquets composites, mélangeant arbres de haut jet et arbustes, d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, doivent être maintenus, remplacés ou créés aux abords directs des constructions destinées à l'exploitation agricole.	paysager afin d'en garantir la qualité paysagère. Les constructions destinées à l'exploitation agricole doivent notamment être entourées de haies ou bosquets afin d'en réduire l'impact visuel et d'améliorer leur intégration paysagère.		
Le règlement rappelle que les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article R 421-23 g) du même code qui stipule : « Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 »	du qui couvrent les remises boisées qui ponctuent la plaine agricole de Saint-Jean-d Beauregard.		
d. Stationnement			
Le stationnement des véhicules de toute nature devra être assuré en dehors de la voie publique.	Est seulement imposé d'assurer le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique, d'afin d'éviter l'encombrement de ces dernières et de permettre la fluidité du trafic.		

La zone N

L'ensemble des règles énoncées dans le règlement de la zone N vise à limiter la constructibilité des espaces naturels ou forestiers du territoire communal. Les règles permettant de réaliser les rares constructions autorisées ont vocation à maintenir le caractère naturel et paysager de ces espaces. La traduction règlementaire a pour objectif de protéger et renforcer, comme le PADD le prévoit, la biodiversité existante sur le territoire, particulièrement présente dans cette zone.

Au sein du **secteur Na**, les règles encadrent strictement l'évolution possible pour permettre la poursuite et le développement de l'activité touristique du Château, conformément au PADD (« Renforcer le rayonnement culturel et touristique du Château »).

Le tableau suivant explique les choix retenus pour chacune des règles spécifiques

Synthèse des règles – Zone N	Justification des choix retenus		
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ			
a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CO	ONSTRUCTIONS ET ACTIVITES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS		
Zone N (hors secteur Na) : Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations à l'exception des destinations agricoles et forestières.	Les destinations interdites le sont pour des raisons d'incompatibilité ou d'inadaptation avec la vocation naturelle ou forestière de la zone.		
Les autres destinations sont interdites dans le secteur Na.	Les rares destinations et sous-destinations autorisées ont vocation à permettre l'exploitation forestière et à maintenir le caractère naturel et forestier de ces espaces.		
Synthèse des règles – Zone N	Justification des choix retenus		
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENT	TALE ET PAYSAGÈRE		
a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS			
Emprise au sol des constructions			
Zone N (hors secteur Na) : Il n'est pas fixé de règles	Les règles limitent la constructibilité de cette zone n'ayant pas vocation à être		
Secteur Na : L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 150 m² d'emprise au sol.	urbanisée, tout en permettant de répondre aux besoins des activités nécessaires à l'exploitation forestière ou au maintien de leur caractère naturel et forestier.		

Hauteur des constructions

10 mètres maximum (sauf si extension d'un bâtiment déjà supérieur à la hauteur limite et construit avant la date d'approbation du présent PLU).

La hauteur des constructions en zone N est limitée afin de réduire leur impact sur le paysage tout en répondant aux besoins des constructions.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

La hauteur doit rester inchangée.

Implantations des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques :

Possible à l'alignement ou en retrait minimum de 6 mètres.

Par rapport aux limites séparatives :

Implantation en limite séparative ou en retrait au moins égal à 8 mètres.

Par rapport aux autres constructions sur une même propriété :

Il n'est pas fixé de règle.

Les règles d'implantation des constructions visent à réduire l'impact paysager des rares constructions autorisées et à permettre des implantations similaires à l'existant, répondant aux besoins observés dans ces zones.

d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant.

Synthèse des règles – Zone N Justification des choix retenus C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS Espaces libres et de plantations Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient Le règlement fixe un nombre minimum d'arbres (par surface de 80m²) et impose d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65% par rapport à la surface totale de l'unité l'entretien des espaces libres afin de garantir la qualité paysagère de ces espaces. foncière Il rappelle le code de l'urbanisme concernant les espaces boisés classés, qui couvrent Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre la majeure partie de la zone N. par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 50 %. Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope Des règles sont établies concernant les aires de stationnement, qui sont en effet supérieur ou égal à 0,5. autorisées sur le secteur Na pour répondre aux besoins de l'activité du Château. Les Les aménagements devront être en harmonie avec le milieu environnant, être règles imposent un traitement végétal paysager de ces aires de stationnement. compatibles avec le site. Les espaces libres doivent être plantés et entretenus et devront comporter au moins un arbre pour 80 m². Le règlement rappelle que les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article R 421-23 g) du même code qui stipule : « Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 » Aires de stationnement : Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives. Elles seront végétalisées. Les aires de stationnement de plus de 6 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places. Les aires de stationnement supérieures à 1000 m² seront divisées par des rangées d'arbres, des haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et

Synthèse des règles – Zone N	Justification des choix retenus		
d. Stationnement			
Dans l'ensemble de la zone N, hors secteur Na	Dans l'ensemble de la zone N, hors secteur Na		
Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.	Est seulement imposé d'assurer le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique, d'afin d'éviter l'encombrement de ces dernières et de permettre la fluidité du trafic.		

3.3. Les règles graphiques

3.3.1. Les espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont définis par l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, qui stipule que peuvent être classés 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, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Cet article est complété par l'article L.113-2 qui expose les contraintes liées à ce classement « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre ler du titre IV du livre III du code forestier. »

Les espaces boisés classés de Saint-Jean-de-Beauregard se situent principalement sur les parties sud et est du territoire communal, correspondant au vallon de la Sallemouille et aux abords de la retenue d'eau Vaularon, et couvrent la majeure partie de la zone N. Ils couvrent également les remises boisées se situant sur la plaine agricole.

Ils reprennent en grande partie les EBC du PLU précédent mais quelques modifications et compléments ont été apportées. La zone située aux abords de la retenue d'eau ainsi que l'allée des Tilleuls dans le parc du château sont désormais intégrées aux EBC tandis que le verger, auparavant inclus au massif boisé, n'y est plus intégré. L'EBC intègre aussi une partie du bois situé au sud-est de la zone A, à proximité de l'allée des Tilleuls. En outre, la partie boisée du parc du château est désormais située en EBC.

3.3.2. Les lisières des massifs boisés de plus de 100 ha

Le PLU de Saint-Jean-de-Beauregard intègre les lisières de 50 mètres de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares conformément au Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF). Comparativement au PLU précédent, le contour

du massif boisé de la vallée de la Salmouille qui s'étend du sud vers le nord jusqu'à la retenue d'eau de Vaularon, a été réajusté pour correspondre à la réalité du terrain.

Les modifications concernent la création d'une lisière en zone UB, au nord-est de la commune et le long des nouvelles délimitations des massifs :

- au niveau de la retenue d'eau de Vaularon, la lisière est reportée à l'ouest,
- dans le parc du château, au niveau de l'allée des Tilleuls la lisière est reportée au nord et au niveau du verger, la lisière est reportée plus au sud,

La protection des lisières de ces massifs répond à plusieurs considérations :

- Réduction de la fragmentation, du mitage et des pressions foncières sur ces espaces forestiers ;
- Préservations de la biodiversité des espèces et des milieux situés dans ces espaces de transition et lutte contre l'imperméabilité des fronts urbains pour le déplacement de la faune;
- Protection contre les risques en limitant la proximité des bâtiments et donc le risque de propagation des feux de forêt ou les risques liés aux chutes d'arbres en cas de phénomène climatique important (tempête, ...).

Ces lisières identifiées sur le document graphique du PLU sont de deux types :

- Les lisières en dehors des sites urbains constitués: application stricte des lisières de la zone des 50 mètres. Ainsi, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares est proscrite à l'exception des constructions agricoles.
- Les lisières dans les sites urbains constitués : adaptation des lisières aux bâtiments existants afin de permettre l'évolution du tissu urbain. Les lisières relient, dans la bande des 50 mètres, les angles extérieurs des constructions existantes ou autorisées.

Au regard du SDRIF, est considéré comme site urbain constitué « un espace bâti doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées ». Son existence et ses limites sont étudiées au cas par cas en tenant compte des limites physiques et des voies de desserte de chacun des sites.

Ainsi, est entendu comme site urbain constitué sur le territoire, la partie Est du hameau de la Garenne qui jouxte le massif boisé.

3.3.3. Les espaces paysagers protégés (trame verte et bleue)

La protection de parcs et jardins, d'arbres remarquables et d'arbres l'alignement dans le tissu urbain peut être assurée au travers de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme qui stipule que :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et **les espaces non** bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

De fait, les travaux ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés, a minima, d'une déclaration Ainsi le PLU de Saint-Jean-de-Beauregard protège au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, dans les zones urbaines, à urbaniser et les zones agricoles, des espaces ouverts et tout ou partie des jardins, publics ou privés, largement paysagers et arborés, notamment ceux situés en limite ville-campagne. Dans ces espaces les arbres doivent être préservés ou remplacés par des essences locales; seuls des aménagements légers peuvent être réalisés, ces espaces doivent rester en pleine terre. Il s'agit d'éléments de paysage (alignements d'arbres, espaces jardinés, boisements...) comme présentés ci-après.

Les espaces paysagers protégés (EPP) :

A partir du diagnostic portant sur le paysage urbain, les documents graphiques identifient des espaces verts à préserver. A Saint-Jean-de-Beauregard, ces espaces sont essentiellement localisés dans la zone urbaine du Villeziers, sur les parcelles privatives, ou encore sur le secteur du Village. Ils ont pour rôle de maintenir et protéger les continuités écologiques, leur qualité végétale ou arboricole. Ils sont localisés soit en front de rue, soit en fond de parcelle, en limite ville-campagne.

Sans imposer la protection rigide des EBC, dans les EPP la constructibilité est strictement limitée et encadrée.

Les alignements d'arbres (EPP):

Les documents graphiques identifient les alignements d'arbres le long de la rue du Château et de la route de la Grange aux Moines. Ils y sont répertoriés en tant qu'espaces paysagers protégés dans les documents graphiques. Ces alignements assurent un rythme dans le paysage urbain qu'il convient de conforter, tant pour des motifs paysagers qu'écologiques.

Les arbres remarquables :

Le document graphique du PLU fait également figurer des arbres remarquables protégés. Ces arbres isolés ont une valeur à la fois ornementale et environnementale, tant du point du vue de leurs essences, de leur âge que de leur « usages », ces arbres servant de refuges pour certaines espèces. Présents sur l'espace public ou dans des parcelles privées, ils participent à la forme de l'espace public et à la biodiversité urbaine. C'est pourquoi le règlement du PLU assure leur conservation ; leur abattage n'étant autorisé que pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.



Marronnier situé devant la mairie, Google Street View

3.3.4. Les éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Il s'agit d'éléments de paysage qui méritent d'être protégés au titre de cet article qui stipule que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du PLU identifient les éléments bâtis d'intérêt historique et architectural à préserver à Saint-Jean-de-Beauregard. Ces éléments ont été repérés dans le diagnostic et se situent essentiellement au Villeziers et au Village, hameaux historiques de la commune. Ils portent sur des bâtiments dont il a été estimé nécessaire de protéger la valeur historique, architecturale et/ou esthétique.

Il convient de sauvegarder ces bâtiments qui font partie intégrante de l'identité rurale belliregardinoise (qui doit être préservée et valorisée conformément au PADD) et qui seraient susceptibles d'être affectés par du renouvellement urbain ou de la mutation urbaine.

Le règlement précise que seuls les aménagements et les extensions sont autorisés à condition de respecter l'identité architecturale de la construction. Les démolitions des éléments protégés sont interdites, sauf en cas d'impératifs de sécurité. Les prescriptions concernant la préservation de ces bâtiments sont développées dans le règlement de la zone dans laquelle elles s'inscrivent. Elles sont de nature à encadrer les aménagements et les modifications du bâti dans le respect de leurs caractères originels.

Les espaces paysagers protégés sont aussi concernés par l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Il s'agit de jardins et de cours au sein desquels sont parfois implantés les bâtiments remarquables ou encore de parcs ou jardins qui participent à la qualité du paysage urbain de différentes secteurs ou quartiers. Le jardin du château est ainsi préservé à ce titre.

La liste des éléments protégés est disponible en annexe du règlement, pièce 5.1.2 du PLU.



Espace paysager protégé du Jardin du château, Géoportail

3.3.5. Les emplacements réservés

L'article L.151-41 du code de l'urbanisme précise que :

- « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques [...]

Ainsi le PLU peut délimiter des emplacements réservés au bénéfice de la commune ou de tout autre collectivité. L'inscription d'un emplacement réservé rend le (ou les) terrain(s) concerné(s) inconstructible(s) pour toute autre opération que la vocation projetée (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, ...).

Le PLU de Saint-Jean-de Beauregard compte **4 emplacements réservés** sur son territoire.

Il s'agit d'emplacements réservés dédiés à la réalisation d'une voirie et de circulations douces, d'aménagements paysagers ou d'installation d'équipement publics.

Ces emplacements réservés existaient déjà dans le PLU précédent.; leur destination est partiellement revue et complétée :

- L'emplacement réservé n°1, pour permettre la préservation et l'entretien par la commune de cette parcelle boisée située le long de la route de Montjay. Contrairement au PLU précédent, il ne s'agit plus de permettre la création d'un square;
- L'emplacement réservé n°2 pour un aménagement paysagé entre la route de Gometz et la route des Ulis à réaliser par le Département de l'Essonne;

- L'emplacement réservé n°3 pour permettre la réalisation d'une voirie et des circulations douces destinées à relier la Grande rue aux parcelles classées en zone à urbaniser sur l'arrière; cette liaison nouvelle s'inscrit dans la composition du maillage viaire de l'OAP n°1 Villeziers Est;
- L'emplacement réservé n°4 pour l'extension du cimetière le long de la rue du Château.

Le cimetière, situé en limite du massif boisé de la vallée de la Salmouille est très ancien, et se trouve dorénavant dans la lisière de 50 mètres de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares du SDRIF. Son mur de clôture est protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. N'ayant pas d'autre terrain pour créer un nouveau cimetière, l'extension sur site, prévue de longue date, apparait la meilleure solution bien que celle-ci se trouverait également dans la bande de protection des lisières du massif boisé.

Compte tenu de la sensibilité du site, il conviendra de limiter strictement l'imperméabilisation des sols et de veiller à la bonne intégration paysagère et environnementale du projet d'extension.

3.4. Les évolutions depuis le précédent PLU

Comparativement au PLU précédent, le découpage en zones a évolué pour traduire le projet communal.

Aussi, les zones urbaines ont été augmentées par rapport au PLU précédent passant de 17,60 ha à 21,62 ha notamment par suppression de la zone AUa correspondant à l'opération du clos de Villeziers (0,712 ha) dorénavant classée en zone urbaine UA, à l'intégration d'une parcelle déjà urbanisée en zone UA, parcelle classée par erreur dans la zone AUb d'extension de Villeziers (0,38 ha) et par suppression de la zone AUb du hameau du Village (1,084 ha), classé dorénavant en zone UC.

Les zones à urbaniser non urbanisées ont évolué de la façon suivante :

- soit reconfigurées comme au hameau de Villeziers passant de 3,929 ha à 1,481, le reste retournant en zone agricole conformément au plan du PNR:
- soit supprimées comme au hameau du désormais classé en zone urbaine UC (1,404 ha) et le reste de l'ancienne zone AU est classé en zone N.

La zone agricole a augmenté passant de 198,438 ha dans le PLU précédent à 226 ha dans le PLU révisé, principalement du fait de la suppression ou du recalage des zones à urbaniser et également en intégrant les bois classés en zone N1 dans le PLU précédent en zone A dans le PLU révisé, la protection EBC étant suffisante pour protéger les remises.

La zone naturelle a ainsi été diminuée par rapport au PLU précédent, passant de 175,06 ha dans le PLU précédent à 152,41 ha par suppression de quatre zones N1 correspondant aux espaces boisés classés (EBC), intégrés dans la zone A et notamment par la suppression d'une partie du domaine du Château, classé lui aussi en zone A dans le PLU révisé.

Ainsi la part de chacune des zones est la suivante :

Zones urbaines: 5,38% du territoire
 Zones à urbanisées: 0,34% du territoire
 Zone agricole: 56,3 % du territoire
 Zone naturelle: 37,97 % du territoire

Le PLU révisé voit sa surface d'Espaces Boisés Classés augmentée par rapport au PLU précédent (142,919 ha contre 17,60 ha dans le PLU précédent), une partie des boisements de la zone A et de la zone N1 sont désormais classés en EBC.

La surface d'Espaces Paysagers Protégés est dorénavant de 9,279 ha dont : Trame Verte (6,739 ha) et Trame Bleue (2,54 ha).

Ainsi les protections des espaces verts se trouvent globalement renforcées dans le PLU révisé, ces espaces n'étant pas identifiés dans le PLU précédent.

Total des surfaces par zone		
	PLU antérieur	PLU révisé
Total zone urbaine	17,60 ha	21,62 ha
Total zone à urbaniser	10,304 ha	1,38 ha
Total zone agricole	198,438 ha	226 ha
Total zone naturelle	175,06 ha	152,41 ha
Total de la commune	401,41 ha	401,41 ha

La surface de la commune est de 401,41 Ha

Total des surfaces		
	PLU antérieur	PLU révisé
Espaces boisés classés (EBC)	124,70 ha	142,919 ha
Espaces paysagers à protéger au titre du paysage trame verte	Non Comptabilisés	6,739 ha
Espaces paysagers à protéger au titre de l'écologie trame bleue		2,54 ha