

# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

*Pièce n°2*



## PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SOUZY-LA-BRICHE

**Dossier de PLU approuvé**

*Vu pour être annexé à la délibération en  
date du :*

*Le Maire :*



# Sommaire

<b>Introduction</b>	<b>4</b>
<b>Orientation 1 :</b>	<b>5</b>
• <i>Objectif 1-1 : Promouvoir un développement au fil de l'eau</i>	6
-> <i>Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.</i>	6
• <i>Objectif 1-2 : Renforcer le bourg</i>	7
• <i>Objectif 1-3 : Préserver l'économie locale</i>	8
• <i>Objectif 1-4 : Anticiper le développement des communications numériques et des réseaux d'énergie</i>	8
<b>Orientation 2 :</b>	<b>10</b>
• <i>Objectif 2-1 : Identifier et protéger la trame verte et bleue</i>	11
• <i>Objectif 2-2 : Préserver les espaces naturels remarquables</i>	13
• <i>Objectif 2-3 : Préserver les paysages</i>	14
• <i>Objectif 2-4 : Favoriser les déplacements doux</i>	14
• <i>Objectif 2-5 : Sécuriser les déplacements</i>	14
<b>Orientation 3 :</b>	<b>15</b>
• <i>Objectif 3-1 : Prendre en compte les risques de ruissellement</i>	15
• <i>Objectif 3-2 : Prendre en compte les risques de mouvement de terrain</i>	15
<b>Carte de synthèse</b>	<b>16</b>



# Introduction

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document politique exprimant les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 2030.*

*C'est à partir de ces objectifs qu'a été établi le règlement (écrit et graphique) du PLU qui porte sur l'utilisation des sols et les principes de construction.*

*Le PADD s'articule avec les documents de planification existants à l'échelle supracommunale qui fixent les évolutions en termes de développement.*

## **Article L151-5 du Code de l'Urbanisme**

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

*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.*



# Orientation 1 :

## Conforter le bourg de la commune

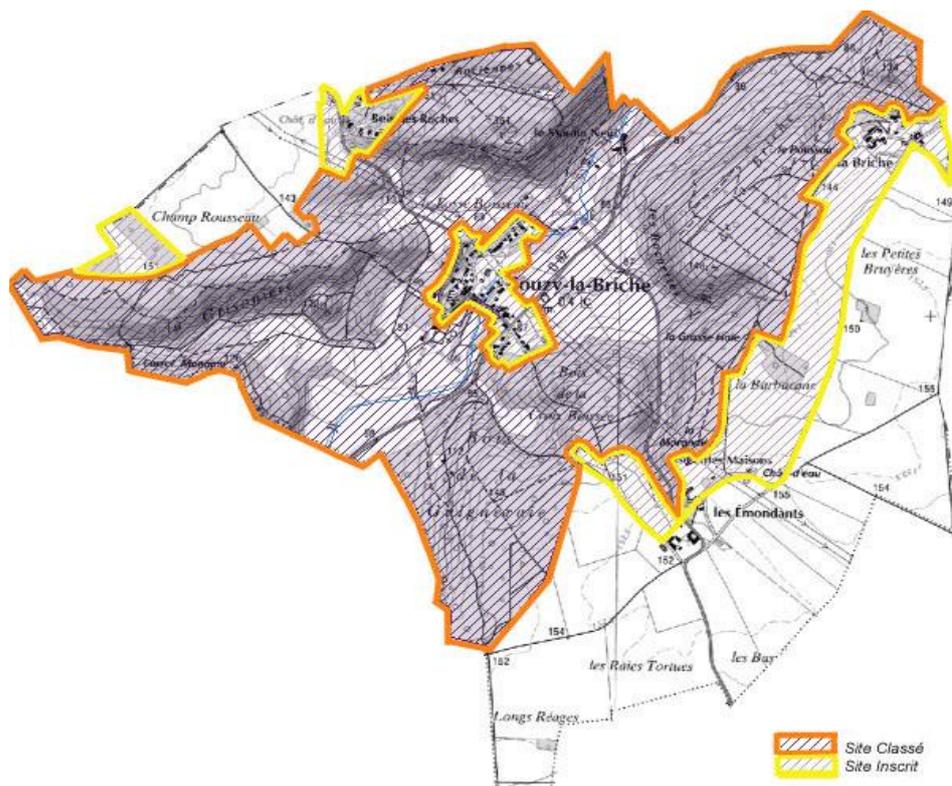
Sozy-la-Briche est concernée par un site classé et des sites inscrits. Ainsi, une grande partie du territoire communal dont le bourg, enclavé par le site classé, est en zone de protection. De ce fait, la commune est relativement limitée dans ses choix de développements.

Le scénario de développement ci-après est établi en prenant en considération cette contrainte, mais également dans le respect des objectifs du Schéma de Cohérence Territorial de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde et des obligations de densification issues du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

Cette orientation se décline en objectif :

- Objectif 1-1 : Promouvoir un développement au fil de l'eau
- Objectif 1-2 : Renforcer le bourg
- Objectif 1-3 : Préserver l'économie locale
- Objectif 1-4 : Anticiper le développement des communications numériques et des réseaux d'énergie

**Carte 1 : Sites classés/inscrits**



■ **Objectif 1-1 : Promouvoir un développement au fil de l'eau**

-> Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) impose une augmentation minimale de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat de 10% entre 2012 et 2030. Ainsi, pour établir son besoin en logement, la municipalité a donc retenu les hypothèses suivantes :

- Fixer l'évolution de la population à environ 0,70 % par an afin de permettre la densification imposée par le SDRIF, soit 54 habitants supplémentaires entre 2012 et 2030.
- De ne pas prendre en compte un phénomène de desserrement des ménages.
- Prendre en compte une stabilisation dans l'évolution des parcs de résidences secondaires et de logements vacants.

Afin de remplir son objectif démographique, Souzy-la-Briche doit donc réaliser environ 20 nouveaux logements entre 2012 et 2030. Deux logements ont été construits depuis 2012, **ainsi l'objectif minimal du PLU est de prévoir environ 18 nouveaux logements pour 2030.**

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde impose que l'urbanisation soit réalisée essentiellement par densification de l'enveloppe urbaine existante, **de cette façon le PLU ne prévoit aucune extension de la superficie des espaces urbanisés.** La commune souhaite s'appuyer sur la forte pression urbaine pour favoriser le renouvellement urbain et la densification du bâti, lorsque cela est possible. Le projet de PLU prévoit ainsi un développement au fil de l'eau.

**Objectifs chiffrés retenus :**

- Production de 18 logements à l'horizon 2030.
- Aucune extension de l'enveloppe urbanisée.

Pour information, sur la dernière période intercensitaire (1999/2013), environ 43 nouveaux logements ont vu le jour sur la commune.



## ■ Objectif 1-2 : Renforcer le bourg

De par la présence du site classé et conformément au SCoT, le développement du bourg de la commune par le biais d'extension urbaine est impossible. L'intégralité du périmètre du bourg situé en dehors du site classé sera donc classée en zone constructible.

Ainsi, **le développement du bourg se traduit par un renouvellement et une densification du tissu existant**. Le règlement sera simplifié afin de ne pas contraindre l'aménagement des secteurs les moins denses du bourg.

Afin de participer à la **diversification de la typologie du logement**, la commune souhaite voir se réaliser des logements locatifs.

Enfin, **les équipements publics disposeront d'un règlement** permettant de faciliter la réalisation de projets. Cela concerne principalement l'école qui fait l'objet d'un projet d'agrandissement.



### ■ Objectif 1-3 : Préserver l'économie locale

*Souzy-la-Briche est une commune dépendante de plusieurs grands pôles économiques (Dourdan, Étampes, Etréchy). Elle est donc directement soumise à l'influence de ces pôles.*

*L'installation d'entreprises artisanales et commerciales ne générant pas de nuisances incompatibles avec les habitations est autorisée dans un souci de pérenniser les entreprises existantes.*

*Ainsi, **le règlement autorisera une occupation mixte des zones urbaines**, sans toutefois que ces activités nuisent à la population.*

### ■ Objectif 1-4 : Anticiper le développement des communications numériques et des réseaux d'énergie

*L'aménagement numérique résulte de 2 notions :*

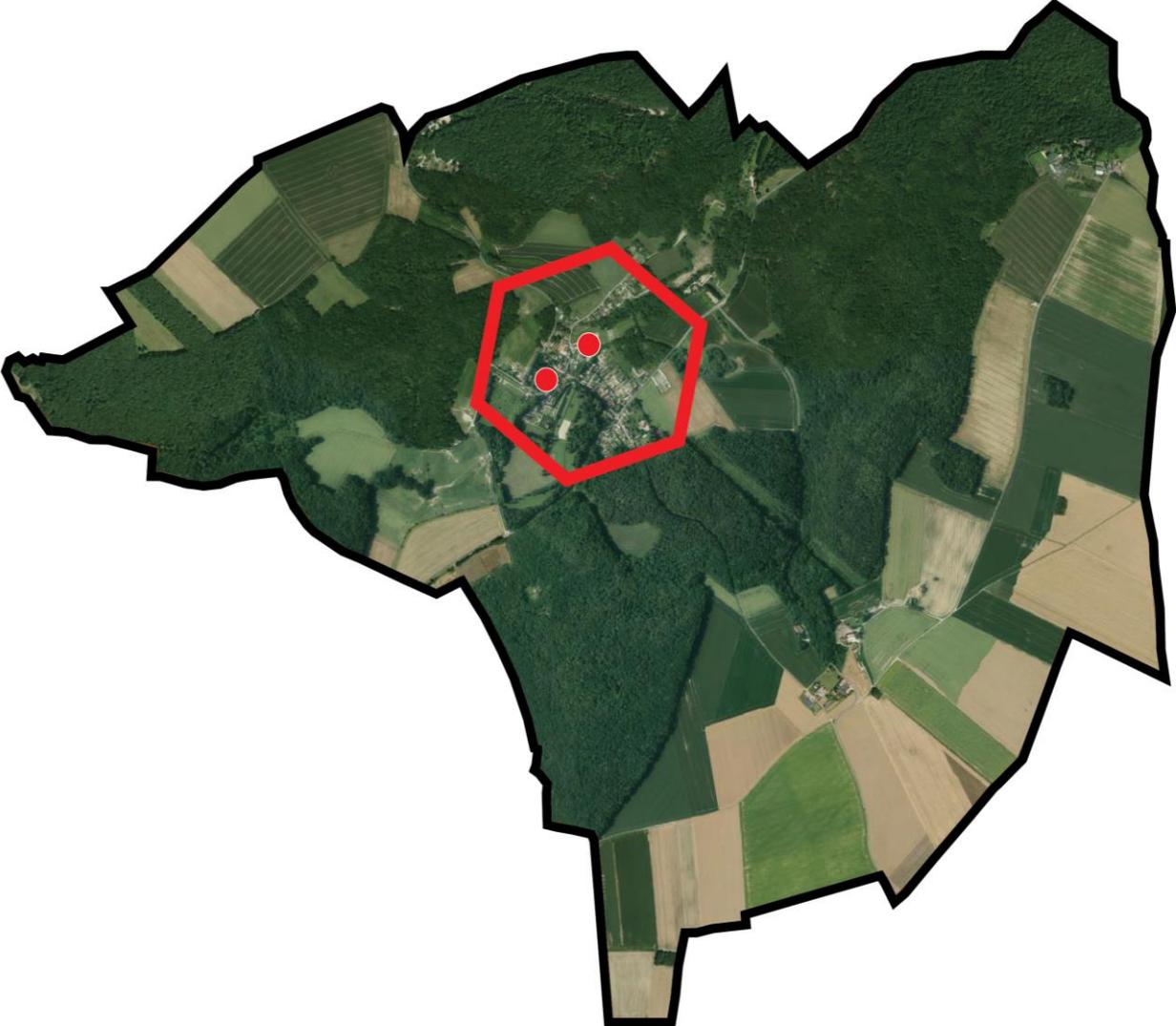
- *l'aménagement du territoire, qui est du ressort des pouvoirs publics ;*
- *le numérique, qui désigne l'univers des TIC (Technologies de l'Information et de la Communication), ou de façon plus générale la société de l'information.*

*L'aménagement numérique est donc le processus par lequel la collectivité améliore et optimise pour les particuliers et les entreprises du territoire les conditions d'accès aux ressources de celui-ci. L'aboutissement de ces actions est fondamental pour le développement économique, mais également pour la création de services et d'usages attendus par la population.*

*Afin d'anticiper le développement des communications numériques, des prescriptions réglementaires seront arrêtées. Il en sera de même pour les réseaux d'énergie.*



*Carte 2 : Conforter le bourg de la commune*



*Renforcer le bourg*



*Equipements publics avec réglementation adaptée*



# Orientation 2 :

## Préserver le cadre de vie

*La Commune de Souzy-la-Briche a su préserver un patrimoine naturel remarquable. Cet environnement de qualité est en perpétuelle évolution sous l'action de l'homme et les mutations les plus profondes sont aujourd'hui engendrées par les effets de l'urbanisation.*

*Le développement de la ville doit prendre en compte le respect des grands équilibres naturels et les objectifs de développement durable qui vise notamment à préserver et valoriser le patrimoine naturel, économiser les ressources et assurer une diversité de l'occupation.*

*Cette orientation se décline en objectif :*

- *Objectif 2-1 : Identifier et protéger la trame verte et bleue*
- *Objectif 2-2 : Préserver les espaces naturels remarquables*
- *Objectif 2-3 : Préserver les paysages*
- *Objectif 2-4 : Favoriser les déplacements doux*
- *Objectif 2-5 : Sécuriser les déplacements*



## ■ Objectif 2-1 : Identifier et protéger la trame verte et bleue

### ➔ Protéger les espaces boisés

La partie centrale du territoire de Souzy-la-Briche est occupée par des boisements importants (bois des Roches, bois de la Grisonière, bois de la Guigneraie, bois de la Croix Boissée...). Un classement en zone naturelle sera établi sur ces éléments.

Conformément au SDRIF, des mesures de protection supplémentaires seront instaurées :

- classement en Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- protection des lisières par une bande inconstructible de 50 mètres de large.

### ➔ Protéger la trame bleue

La Renarde traverse le bourg de la commune et le scinde en deux parties. Dans la mesure du possible, les zones constructibles seront limitées le long de ses berges.

Conformément au SDAGE et au SCoT, les coteaux agricoles de la vallée de la Renarde seront préservés de toute urbanisation afin de préserver les paysages et la qualité des eaux de surface.



*Carte 3 : Préservation de la trame verte et bleue*



-  *Préservation de la trame verte*
-  *Préservation de la trame bleue*



## ■ Objectif 2-2 : Préserver les espaces naturels remarquables

La commune est couverte par quelques périmètres de protection qu'il convient d'intégrer dans la traduction réglementaire du projet :

### ➔ Sites classés/inscrits

La vallée de la Renarde fait l'objet d'un classement au titre des sites inscrits par arrêté du 1 juin 1977. Le site s'étend sur une superficie de 3 430 ha, dont une partie sur la commune de Souzy-la-Briche. Ce classement avait pour but de préserver « La beauté du site de la Renarde qui provient de la richesse des éléments topographiques rehaussée par les variétés du mode d'occupation du sol. En outre, ces éléments constitutifs de ce paysage ne sont pas gâchés ni mités par des apports étrangers. Ainsi, les secteurs agricoles, forestiers ou urbains ont gardé, chacun en ce qui les concerne, leurs caractères propres et spécifiques. »

Par la suite, la vallée de la Renarde a également fait l'objet d'un classement au titre des sites classés par décret du 16 décembre 1987. Le site s'étend sur une superficie de 2 806 ha, dont une partie sur la commune de Souzy-la-Briche. Ce classement a été instauré pour renforcer les mesures de protection du site inscrit compte tenu du phénomène de mitage des espaces naturels, qui commençait à se manifester au détriment de la qualité du site et de l'harmonie du développement urbain. L'objectif du classement est de « reconnaître et de protéger la qualité et l'originalité d'un site naturel très proche de l'agglomération parisienne. »

Le site classé présent sur la commune et, dans une moindre mesure, les sites inscrits feront l'objet d'un règlement permettant leur préservation (zones inconstructibles pour éviter le mitage, EBC pour protéger les boisements...).

### ➔ Zones humides

De par sa situation géographique, de nombreux secteurs de zones humides sont répertoriés sur la commune, principalement dans la vallée de la Renarde. Ces secteurs feront l'objet d'une disposition réglementaire particulière pour assurer leur préservation.

### ➔ Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique

Le bois de la Grisonière est classé en ZNIEFF de type 1. Ce périmètre de protection s'étend sur environ 44 ha principalement sur la commune de Souzy-la-Briche. De plus, les boisements du site classé de la Renarde sont également répertoriés au titre des ZNIEFF de type 2. Le projet de PLU devra veiller à limiter l'impact sur ces sites, en particulier la ZNIEFF de type 1.



### ■ Objectif 2-3 : Préserver les paysages

*Conformément au souhait de la commune :*

- *le cône de vue identifié qui offre une échappée visuelle de grande qualité sera préservé ;*
- *le caractère rural des plateaux sera affirmé ;*
- *les crêtes et les versants seront protégés de toutes urbanisations ;*
- *l'ensemble des boisements situés en rupture de pente et assurant une transition entre plateaux et vallée seront conservés en état.*

*Par ailleurs, les terres agricoles situées sur le plateau au Sud-Est de la commune seront préservées par un règlement adapté.*

### ■ Objectif 2-4 : Favoriser les déplacements doux

*En lien avec l'intercommunalité, un maillage de déplacements doux sera créé afin d'organiser des continuités entre communes. Des emplacements réservés pourront être déterminés.*

### ■ Objectif 2-5 : Sécuriser les déplacements

*Pour améliorer la sécurité des usagers, le stationnement le long de la Grande rue sera modifié.*

*Les entrées de bourg et de hameaux pourront, le cas échéant, disposer de prescriptions réglementaires afin d'améliorer la traversée des noyaux d'urbanisation par les automobilistes (création de limites d'agglomération cohérentes, diminution des champs de vision...).*



# Orientation 3 :

## Prendre en considération les risques naturels

*La commune présente un relief constitué de deux grands ensembles topographiques, un plateau agricole d'une altitude de 150 mètres de moyenne entrecoupée par la vallée de la Renarde 80 mètres plus bas.*

*De fait, la topographie engendre des phénomènes de ruissellement en direction du bourg de la commune, situé en fond de vallon et de mouvement de terrain.*

*Cette orientation se décline en objectif :*

- ➔ *Objectif 3-1 : Prendre en compte les risques de ruissellement*
- ➔ *Objectif 3-2 : Prendre en compte les risques de mouvement de terrain*

### ■ **Objectif 3-1** : Prendre en compte les risques de ruissellement

*Certains secteurs de la commune sont soumis à un risque de ruissellement important. À ce titre, une étude spécifique a déjà été réalisée. Les préconisations de cette étude seront intégrées dans le règlement du PLU lorsque cela est possible (emplacements réservés...). Cela concerne des aménagements afin de réduire le ruissellement (création de diguettes, fossés...).*

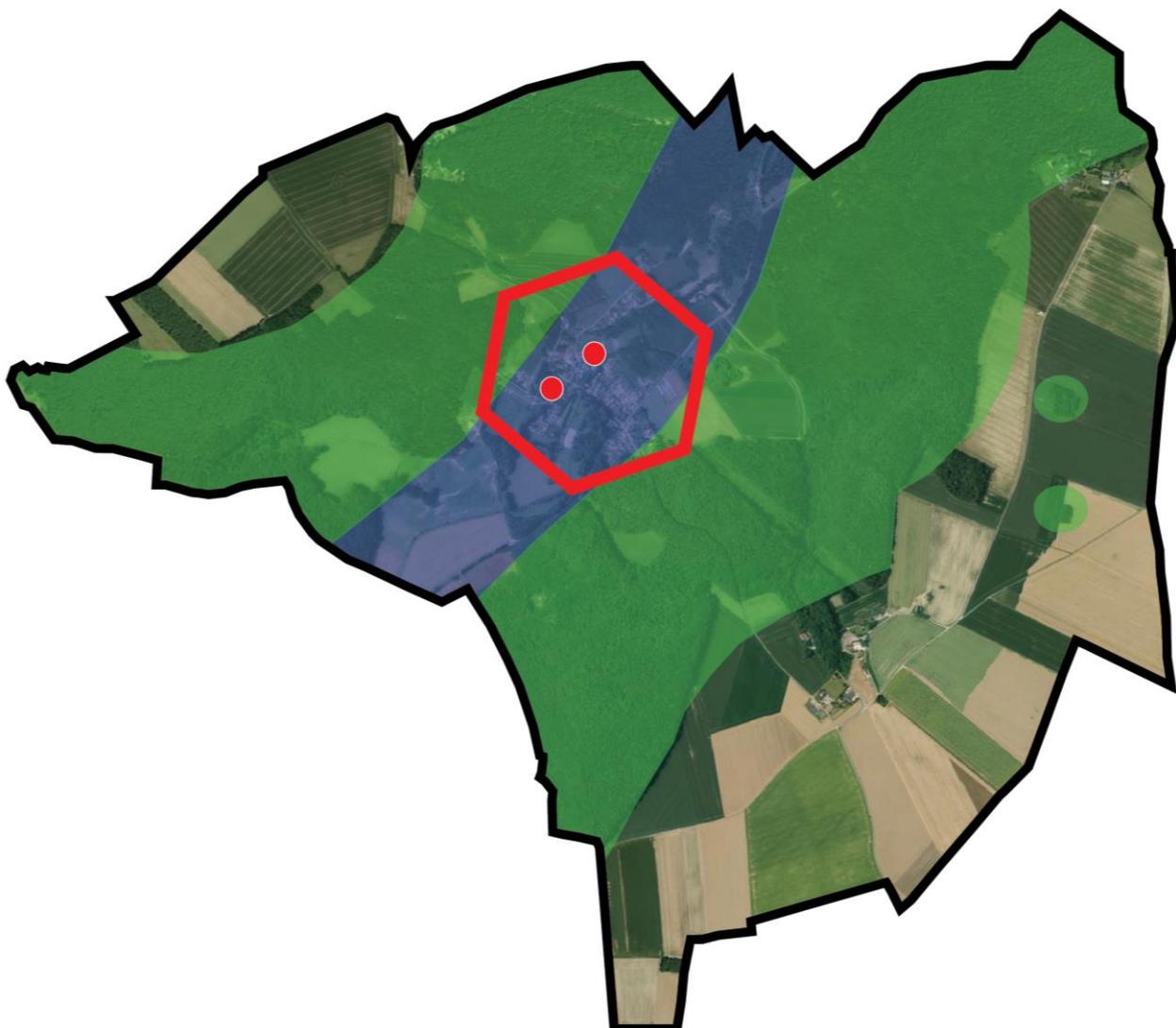
*Le classement de la majeure partie de la vallée et des coteaux boisés en zone naturelle et la préservation des bois tendent à réduire ce risque.*

### ■ **Objectif 3-2** : Prendre en compte les risques de mouvement de terrain

*Le risque de retrait et gonflement des argiles est faible à moyen en fonction des secteurs de la commune. Pour réduire l'impact de ce risque, des mesures de prévention sont consultables sur le site internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).*



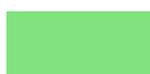
# Carte de synthèse



*Renforcer le bourg*



*Équipements publics avec réglementation adaptée*



*Préservation de la trame verte*



*Préservation de la trame bleue*