



RÉUNION PUBLIQUE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Présentation du diagnostic et ses enjeux

ORDRE DU JOUR

- Le PLU c'est quoi
- Les objectifs de la délibération
- Synthèse du diagnostic et de ses enjeux
- La concertation continue...



LE PLU C'EST QUOI ?

LE PLU C'EST QUOI ?

Le document cadre en matière d'urbanisme à l'échelle communale.

- Exprime les ambitions d'aménagement urbain pour les 10-15 prochaines années soit 2035.
- Traite de nombreuses thématiques :



environnement



aménagement



activités économiques



mobilités

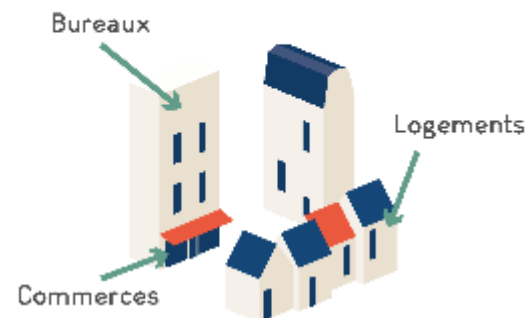
commerces



Véritable outil de programmation urbaine, le PLU fixe des règles s'appliquant aux constructions :

1

Les types de construction qui sont autorisés ou interdits :



2

L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux terrains voisins :



3

La hauteur et l'emprise au sol des constructions :



4

La part obligatoire d'espace perméable :



LE CONTENU DU PLU

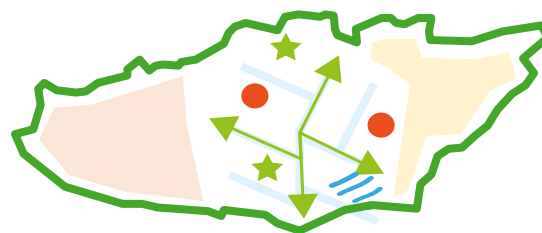
Un diagnostic



Permet de dégager les enjeux du territoire

Fin 2021 – printemps 2022

Le projet urbain



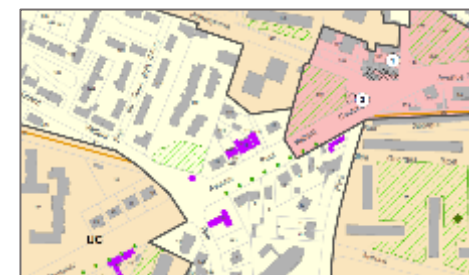
Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

qui fixe les grandes orientations pour environ 10-15 ans

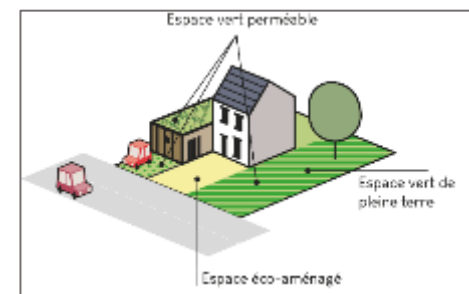
*Débat PADD
29 juin 2022*



Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Un plan de zonage



Un règlement

*Arrêt du projet de PLU
décembre 2022*

*Été – automne
2022*



LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE POUR LA RÉVISION DU PLU

LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU PLU

4 objectifs stratégiques définis dans la délibération de prescription de la révision du PLU, à savoir :

1. MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE

2. PROMOUVOIR UN URBANISME DURABLE

3. ADAPTER LES ÉQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCES AUX BESOINS DES HABITANTS ET AUX MOYENS DE LA COLLECTIVITÉ

4. AFFIRMER LA PLACE DE BREUILLET AU SEIN DE CŒUR D'ESSONNE AGGLOMÉRATION



LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION



Maîtriser le développement urbain de la commune en :

- ❖ Respectant les objectifs de construction de logements fixés dans le cadre du **Plan Local de l'Habitat** et en diversifiant l'offre de logements en fonction des besoins
- ❖ **Limitant la densification de l'habitat**
- ❖ **Préservant les espaces agricoles**
- ❖ **Requalifiant les espaces mutables**, notamment la friche industrielle du Pont des Gains.



LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION



Promouvoir un urbanisme durable s'intégrant dans le paysage, privilégiant la **performance énergétique** et le recours aux énergies renouvelables.



Adapter les équipements, services et commerces aux besoins des habitants et aux moyens de la collectivité : développer **une offre de logements adaptée et inclusive**

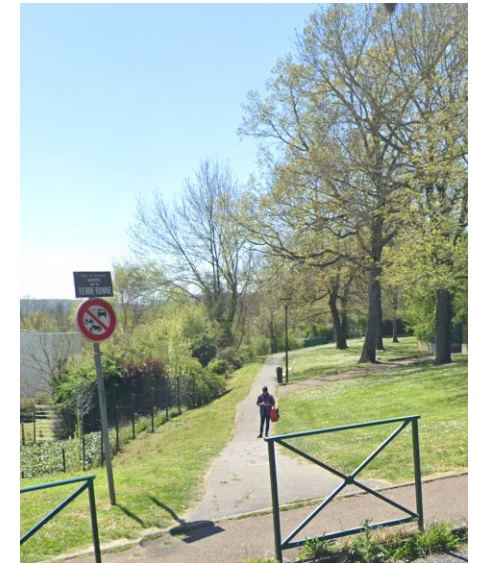


LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION



Affirmer la place de la commune au sein de Cœur d'Essonne Agglomération en :

- Conservant la place de Breuillet comme « **pôle de centralité** » de Cœur d'Essonne : pérenniser le **développement des activités économiques et les commerces de proximité**,
- Développant et confortant les continuités permettant les **déplacements alternatifs** en centre-ville, inter-quartiers et avec les communes limitrophes.



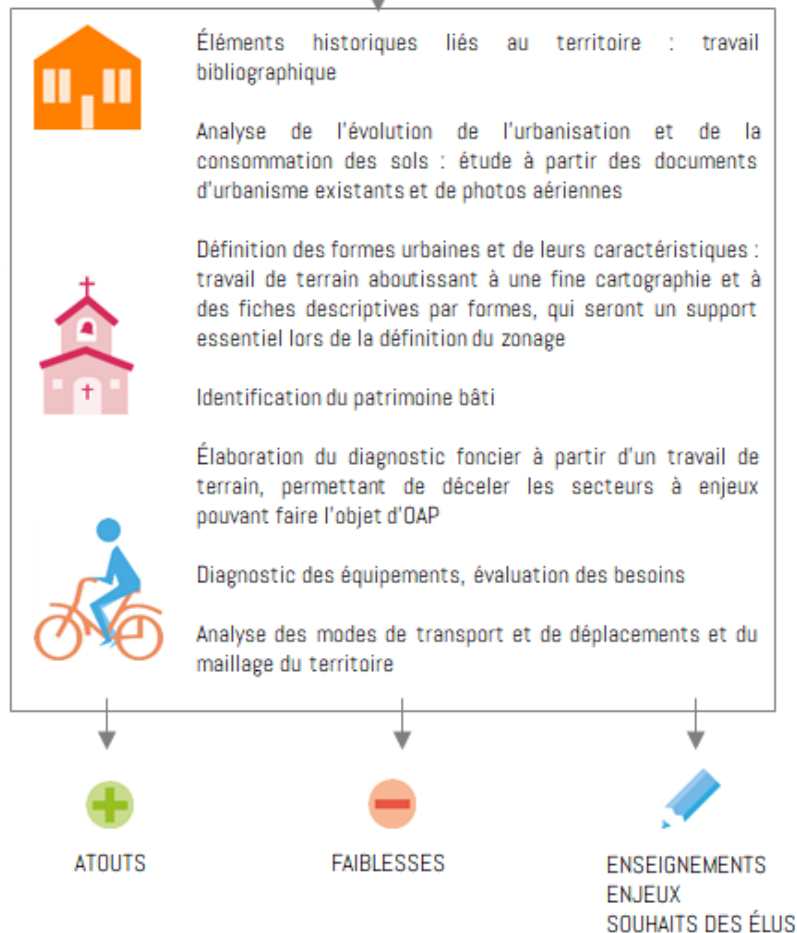


SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DE SES ENJEUX

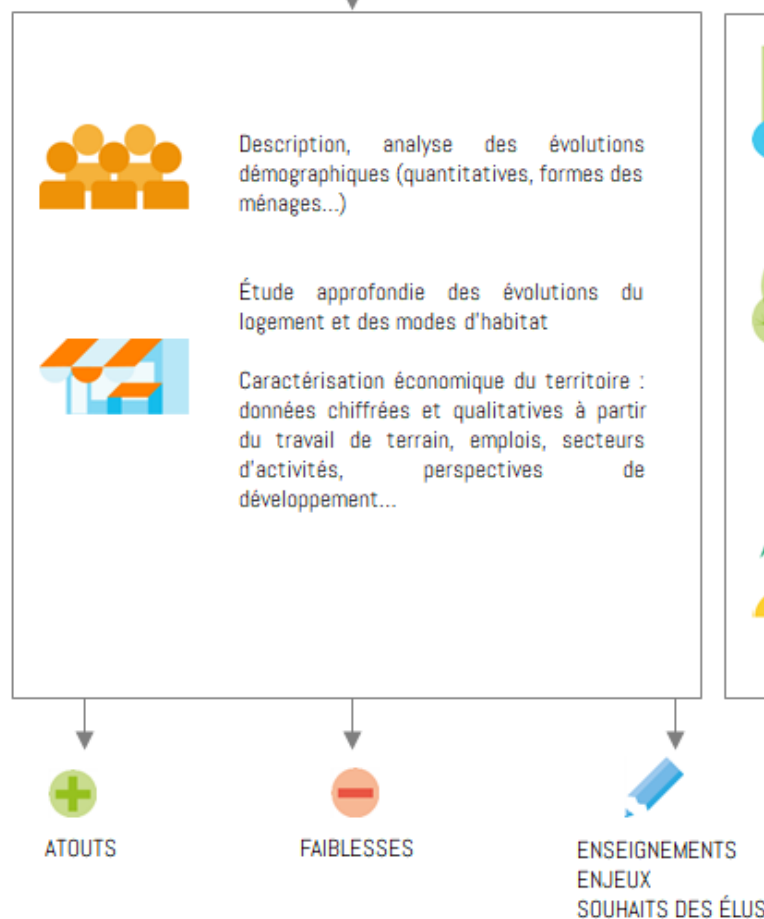


LA COMPOSITION DU DIAGNOSTIC

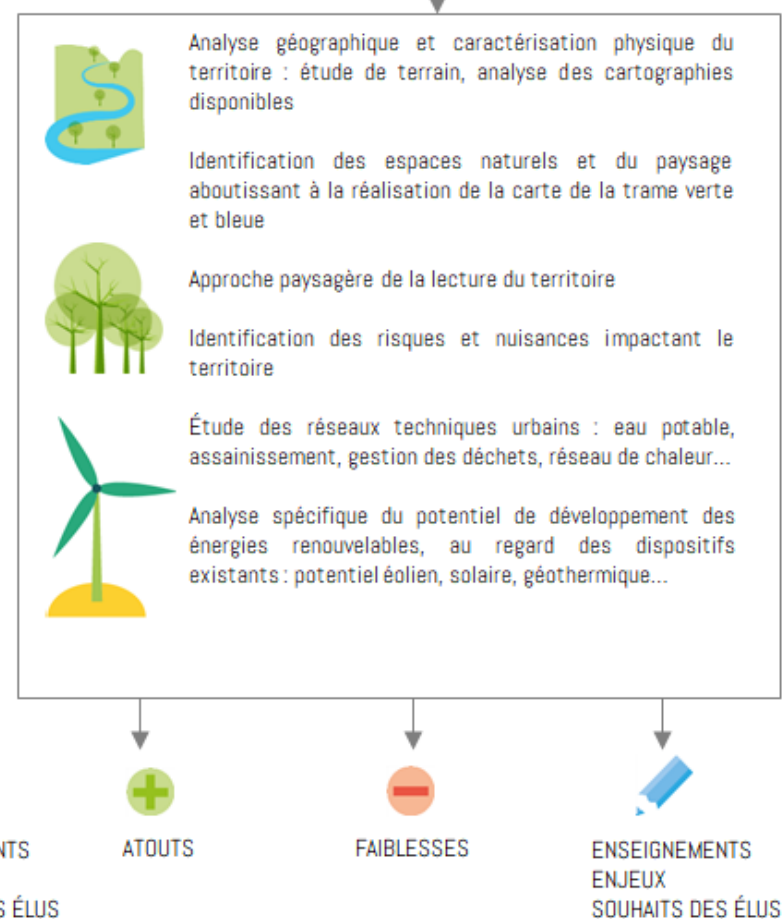
ANALYSE TERRITORIALE



ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE

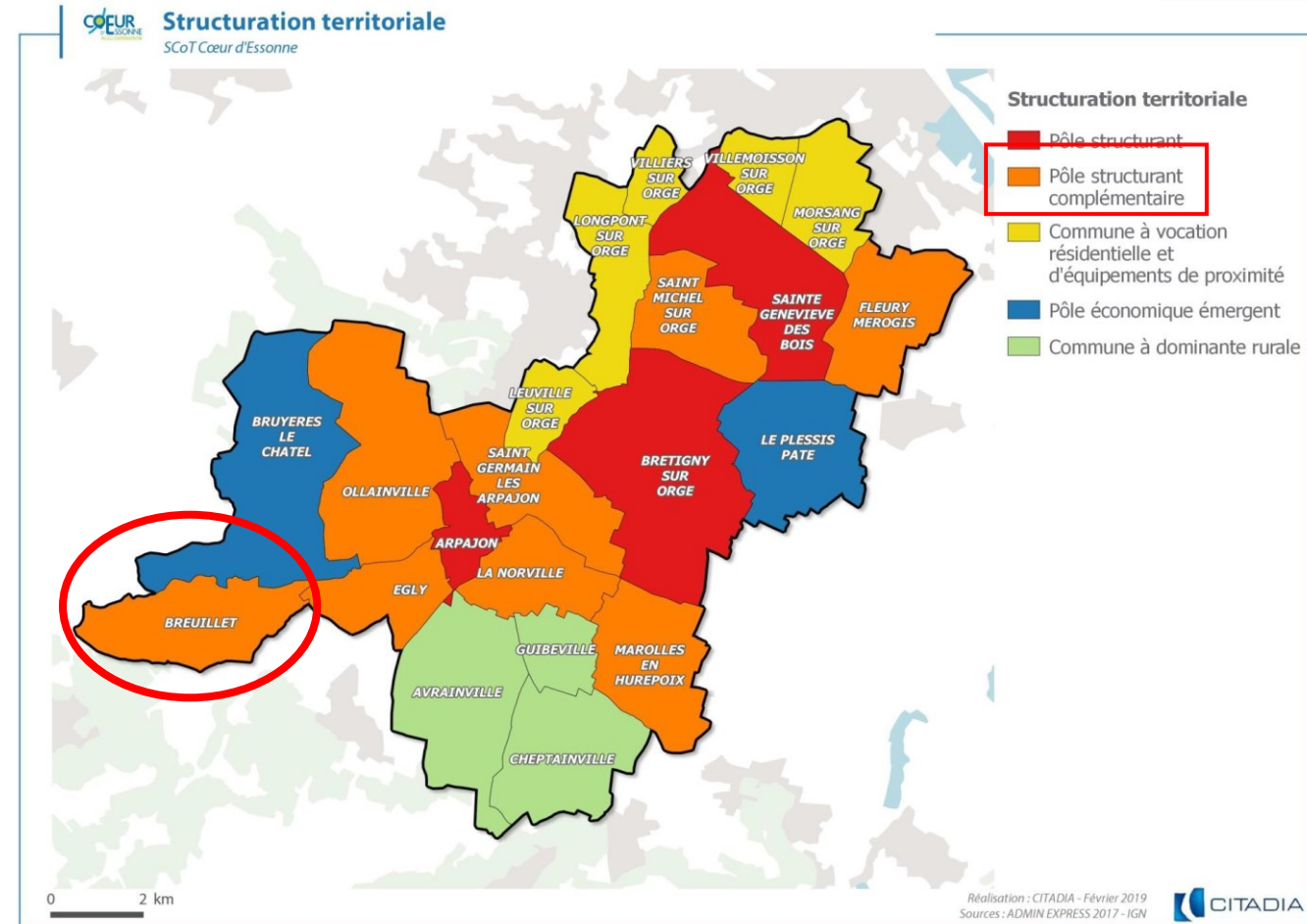


ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Cœur d'Essonne

- Un objectif de construction de logements en grande partie atteint (350 logements sur 500)
- Une opération fléchée sur le pont des Gains – Programme Local de l'Habitat (PLH)



Les enjeux

- Un positionnement de Breuillet comme pôle structurant à conforter au sein de l'agglomération

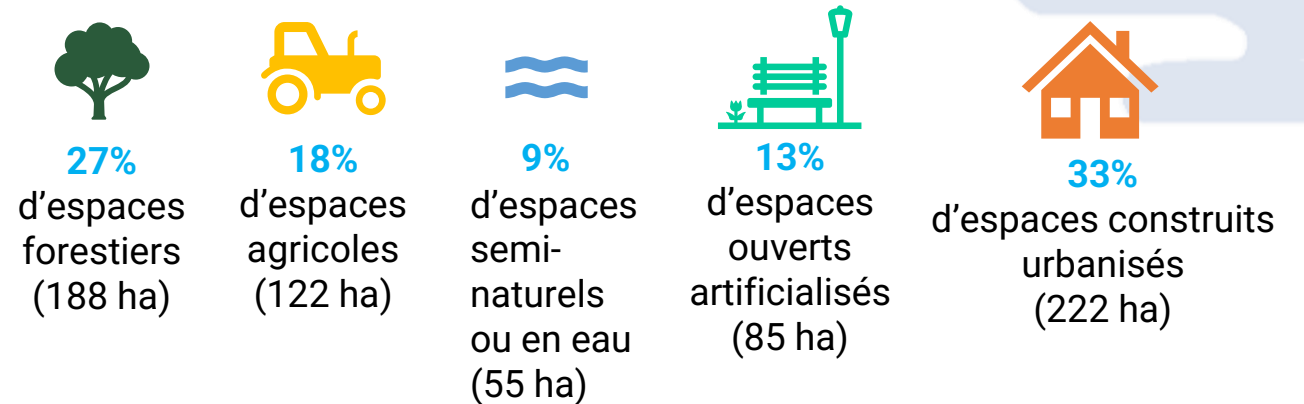
Le diagnostic territorial

Diagnostic territorial

L'armature du territoire

- Une enveloppe urbaine organisée le long de la **voie ferrée et de la RD 116**
- **Trois polarités commerciales** visibles (centre bourg, Buisson Rondeau, quartier Port-Sud)
- Une structure urbaine composée d'**un centre et de plusieurs hameaux**
- Une certaine **coupure urbaine** entre le quartier Port-Sud et le reste de la commune

L'occupation du sol



- Une consommation réduite d'espaces agricoles et naturels sur les 10 dernières années
- Aucune consommation initiée ou souhaitée par la municipalité



L'armature du territoire

Les enjeux



- **Conforter l'attractivité de Breuillet** par une politique d'aménagement et de développement en cohérence avec les atouts du territoire
- **Renforcer la polarité du centre-ville / gare**, notamment par la requalification du secteur Pont des Gains
- **Garantir une liaison efficace des hameaux** entre eux et vers les principales polarités de la commune
- Définir des opérations ciblées de logements, afin de **limiter les nouvelles opérations dans le diffus** et de **mieux protéger les espaces verts existants** dans les quartiers résidentiels
- **Lutter contre le mitage**

Diagnostic territorial



Des formes urbaines diversifiées

Habitat rural et de bourg traditionnel



Habitat individuel spontané



Habitat collectif



Activités économiques



Habitat individuel organisé



Habitat individuel groupé



Équipement



- Un tissu d'habitat individuel aéré présentant des **cœurs d'îlots généreux** et des cheminements satisfaisants
- Un habitat collectif apportant de la diversité, mais posant des problèmes d'**insertion paysagère**
- Des pôles d'activités et d'équipements constitués, mais **très minéralisés et peu intégrés dans le tissu**



Les formes urbaines

Les enjeux

- **Des formes urbaines diversifiées à maintenir** dans leurs caractéristiques avec une traduction réglementaire adaptée
- Des règles à définir pour **mieux gérer les transitions** entre habitat collectif et habitat pavillonnaire, nouvelle construction et ensemble ou bâti patrimonial remarquable
- **Des objectifs de densification à respecter** mais de manière ciblée ouvrant la porte à une potentielle diversification de l'habitat
- **Une promotion d'un habitat de qualité** (sobriété énergétique, surface des logements, orientation, ventilation, ensoleillement...) et d'une meilleure intégration dans le paysage (lisières, relief...)
- Une harmonisation du **traitement des clôtures** et **un enjeu de préservation des lisières**, aux portes des Parcs Naturels Régionaux (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse et du Gatinais

Diagnostic territorial



Le patrimoine

Le patrimoine religieux

- Église Saint-Pierre



Le patrimoine de type rural

- Moulin des Muses, corps de ferme, maisons rurales



Le patrimoine de type urbain

- Maisons de bourg



Le patrimoine lié à la villégiature et au développement de l'habitat individuel

- Villas, pavillons, château du Chapitre (mairie), château du Colombier



Les enjeux

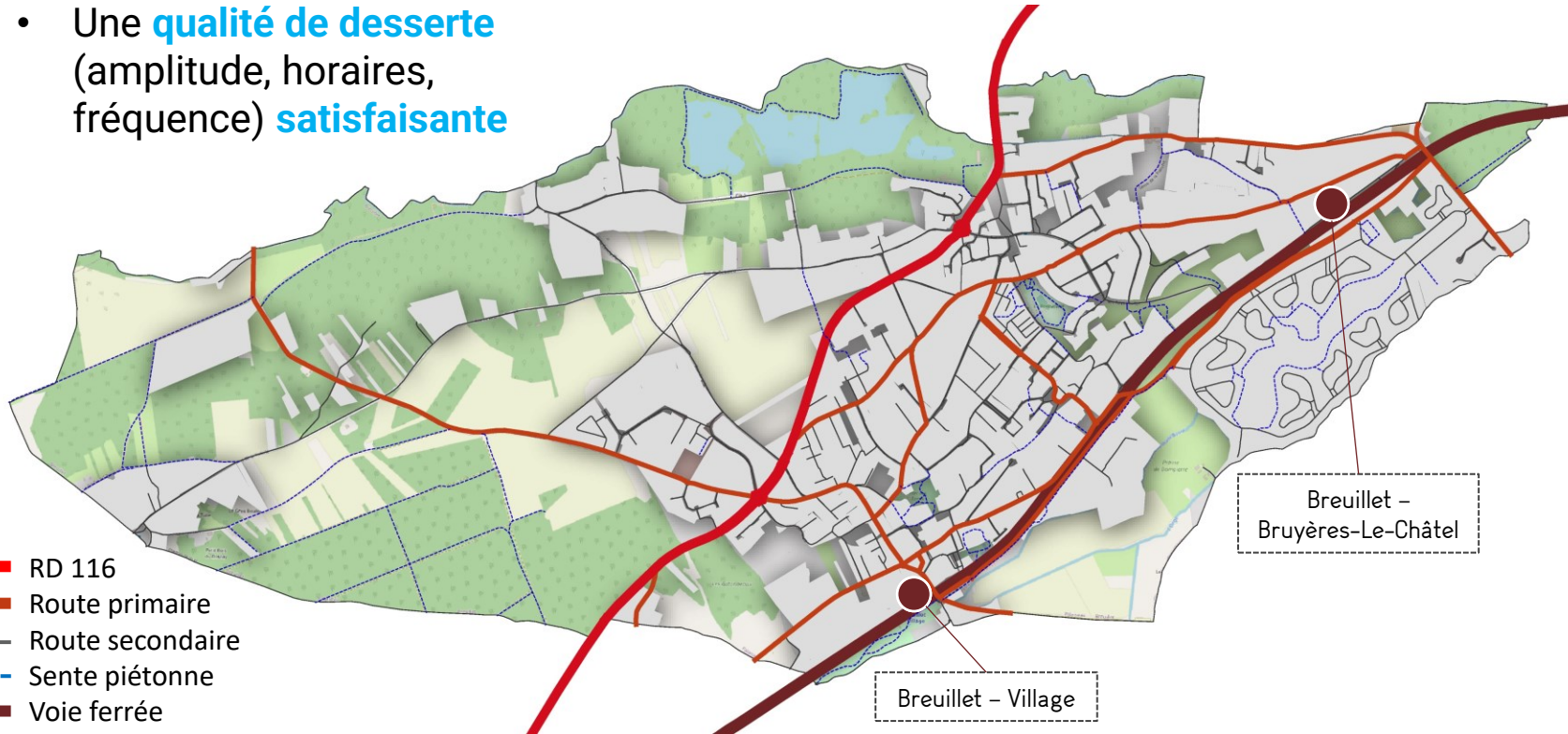
- Un patrimoine à protéger et à valoriser, notamment dans le centre-ville, dans les hameaux , à Port-Sud...

Diagnostic territorial



La mobilité

- Une commune disposant de **deux gares** et **directement reliée à la RN 20 et à Dourdan** par la RD 116
- Une **qualité de desserte** (amplitude, horaires, fréquence) **satisfaisante**
- Un **réseau important de sentes piétonnes et de chemins** au sein de l'enveloppe urbaine et en dehors



- RD 116
- Route primaire
- Route secondaire
- Sente piétonne
- Voie ferrée
- Gare

- Un **trafic routier**, notamment **de poids lourds** qui **traverse le centre-ville**
- 4 passages à niveau dont 1 dans le centre-ville
- Un **réseau cyclable existant** positionné le long **d'axes routiers importants** (RD 116, route d'Arpajon) et **permettant d'atteindre les hameaux de la Tuilerie et de la Boissière**
- De **futurs itinéraires cyclables** qui relieront la **gare de Breuillet – Bruyères-le-Châtel à Bruyères-le-Châtel et de Boissy sous St Yon à la gare de Breuillet village**
- Un enjeu de **saturation des voiries**



La mobilité

Les enjeux

- Un territoire bien desservi mais **des enjeux d'amélioration du réseau de transports en commun** et de développement de l'intermodalité (mode actifs)
- **Un réseau de sentes à valoriser** voire à développer, notamment au sein des quartiers pavillonnaires et aux abords des lieux de loisirs
- **Poursuivre le déploiement des itinéraires de mobilité cyclable** au sein des quartiers pavillonnaires, **assurer la sécurisation des aménagements** (différenciation des voies cyclables et piétonnes, etc.)



Les équipements



- Des équipements principalement **répartis au sein de deux polarités mixtes** (centre-bourg, Port Sud)
- Une partie de la commune **isolée des équipements communaux** (nord-est de la commune, hameaux de la Boissière et de la Tuilerie)



- Une forte **augmentation des effectifs scolaires** (maternelle + élémentaire) depuis 2019
- **Réouverture de classes depuis 4 ans**, liée à l'augmentation des naissances
- L'existence de **possibilités d'augmentation des capacités d'accueil** en maternelle et élémentaire à court terme (récupération de salles ...)



- Un territoire bénéficiant d'un **très bon accès à la fibre optique** : un déploiement de la fibre quasi achevé (supérieur à 80%)
- Une **faible couverture en 5G**



Les équipements

Les enjeux

- **Une offre d'équipements à portée intercommunale** (piscine, moulin des Muses) **à valoriser**
- Mener une réflexion sur **les besoins futurs en équipements quotidiens** de la population, en lien avec les opérations immobilières susceptibles d'accroître la population communale, et positionner les futurs équipements en conséquence
- **Mener une réflexion sur l'augmentation des capacités d'accueil des équipements scolaires**, en lien avec la tendance du territoire à voir ses effectifs scolaires augmenter, et en lien avec les futures opérations immobilières

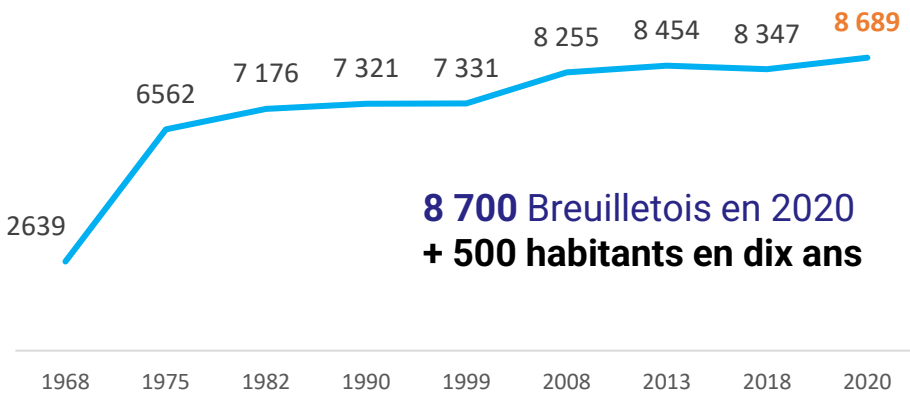
Le diagnostic socio-économique

Diagnostic socio-économique



La population

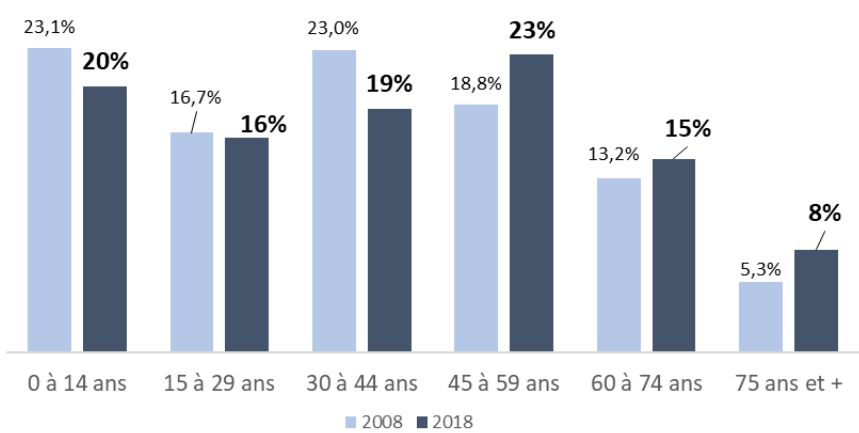
Évolution de la population de Breuillet



Autant de ménages sans enfant que de ménages avec enfants,
et une moyenne de **2,55 personnes par ménage, moyenne stable depuis 10 ans.**

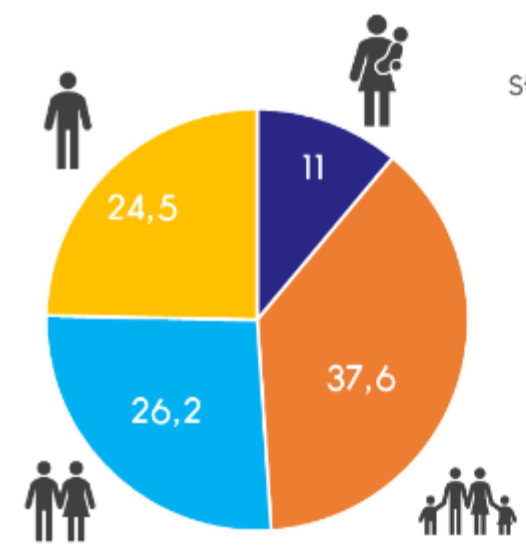
Un **recul** net des ménages d'une personne.

Évolution de la structure de la population par âges



Une **population relativement âgée...**

...et **un vieillissement de la population**



Structure des ménages en 2018 (%)

- Famille monoparentale
- Couple avec enfant
- Couple sans enfant
- Ménage d'1 personne

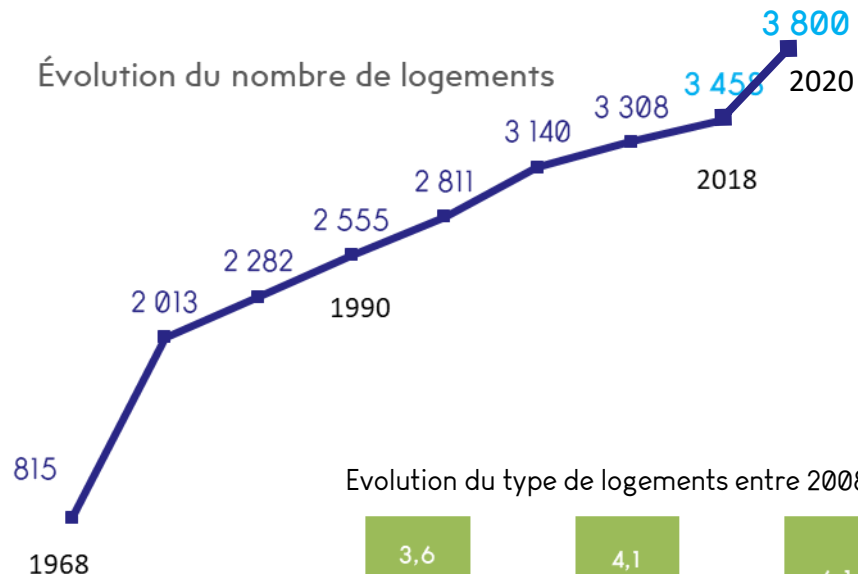
Diagnostic socio-économique



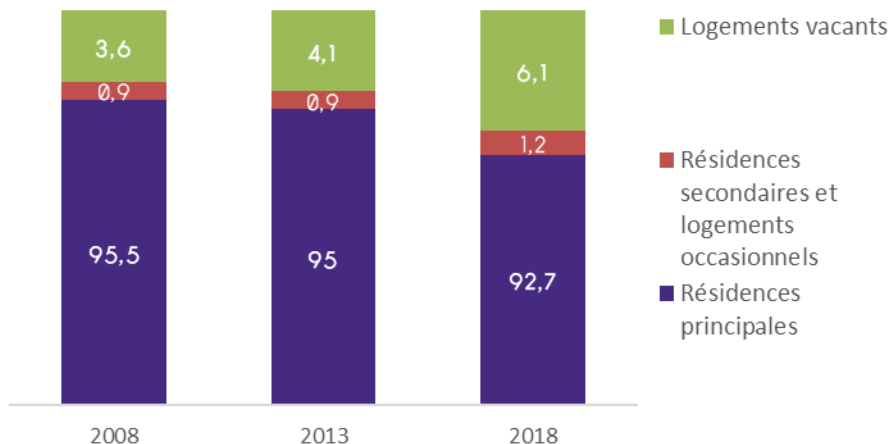
Les logements



Évolution du nombre de logements



Evolution du type de logements entre 2008 et 2018



Environ **3 800 logements** en 2020
(+ 300 logements entre 2018 et 2020)

Une croissance exponentielle entre 1968 et 1975, puis **une croissance positive** depuis les années 2010.

Une hausse importante de la part de logements vacants entre 2008 et 2018 (3,6% à 6,1%), 130 logements vacants recensés notamment dus à un comptage de programmes collectifs en cours de réalisation

21,3% de logements locatifs sociaux dans le parc de logements total en 2021



La population



Les logements

Les enjeux



- **Répondre aux besoins des habitants en termes de type de logements, équipements, services...**
 - Attirer des ménages variés
 - Répondre aux besoins spécifiques (personnes âgées, personnes porteuses de handicap...)
- **Adapter l'offre de logements à l'évolution démographique de la population**
- **Répondre aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) en matière de logements locatifs sociaux**

Diagnostic socio-économique



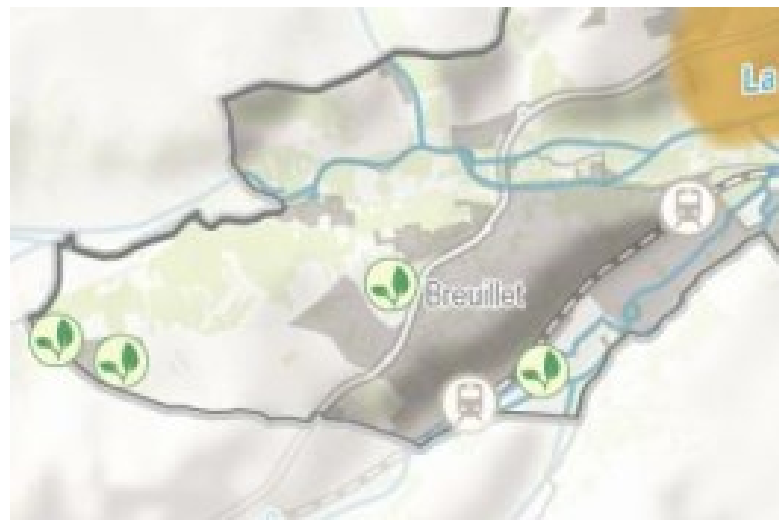
Les activités économiques



- **470 entreprises / 1 194 emplois**
(Observatoire des Territoires 2019)
- Le territoire offre **32 emplois pour 100 actifs** occupés



- Une majorité d'entreprises spécialisées dans le **commerce de gros, les transports, la restauration**, les activités spécialisées scientifiques et techniques, et dans la **construction**.
- **3 pôles d'activités économiques** (hors centre-ville)



Une activité agricole céréalière mais essentiellement en jachère

3 polarités commerciales réparties de manière homogène

Une offre de commerces de proximité en centre-ville à conforter



Les activités économiques

Les enjeux

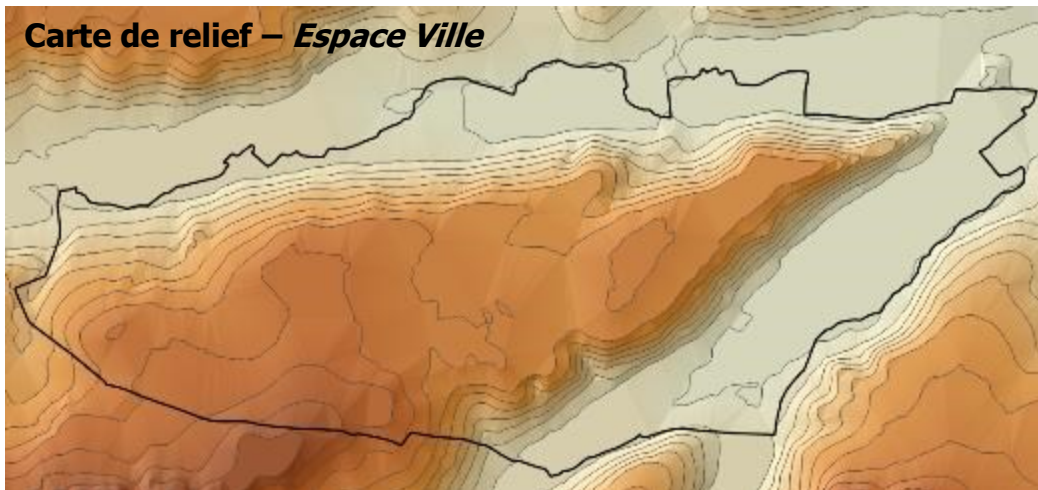


- **Un pôle économique (Buisson Rondeau) à accompagner**
 - **Une activité agricole qui doit être relancée et contribuer à porter le projet **SESAME** (CdEA)**
 - **Encourager l'installation d'agriculteurs**
- **Favoriser l'installation et le maintien des commerces dans les lieux clés du territoire**
- **Un tissu économique local, commercial à conforter**

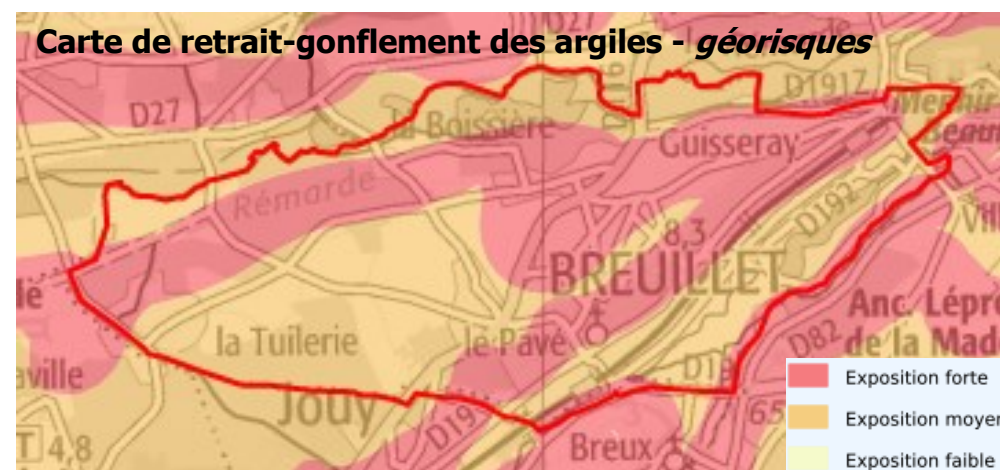
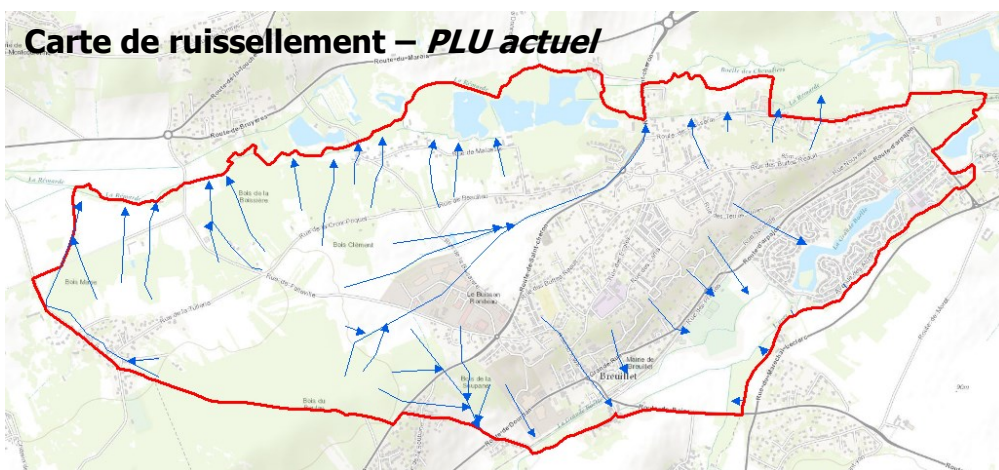
L'état initial de l'environnement

L'Etat initial de l'environnement

Un relief marqué, un paysage à valoriser mais des risques associés à prendre en compte dans l'aménagement



Risque inondations,
ruissellement,
débordement,
remontées de nappes

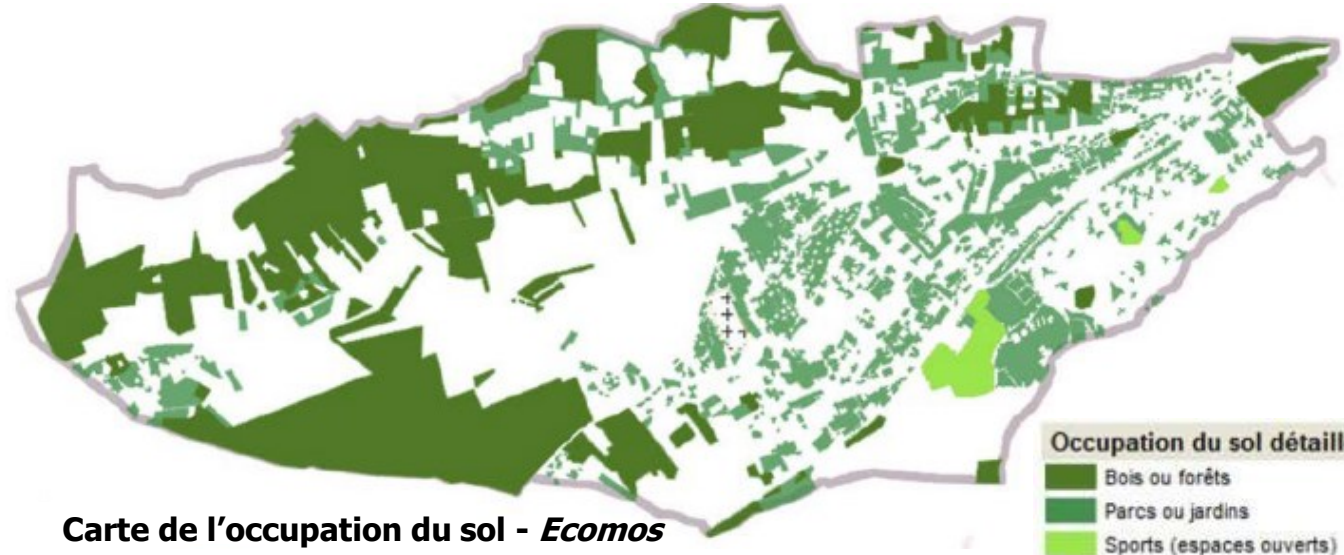


L'Etat initial de l'environnement



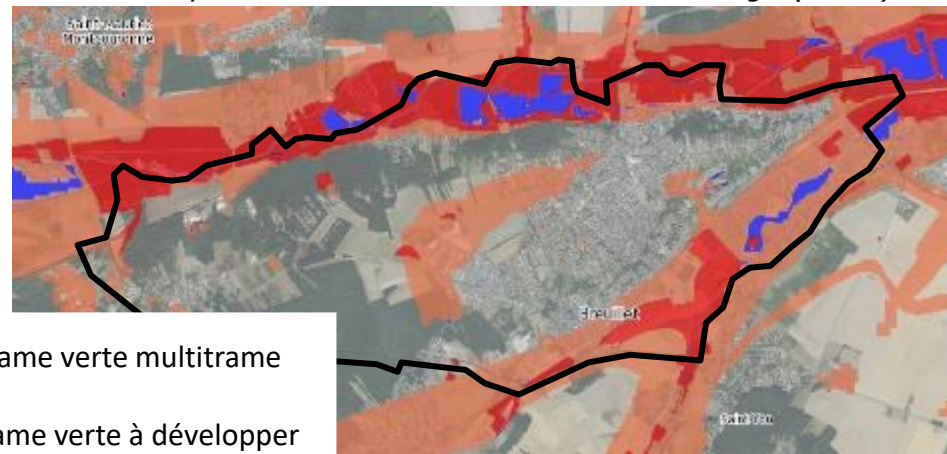
La trame verte et bleue

Une biodiversité riche mais fragile



Carte de l'occupation du sol - *Ecomos*

Carte des zones humides – Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE)



- Trame verte multitrame
- Trame verte à développer
- Trame verte fonctionnelle arborée
- Trame bleue



Des zones humides

L'Etat initial de l'environnement

Les énergies



Potentiel géothermique fort à très fort sur la commune concernant la nappe de la Craie



Potentiel solaire important grâce à un ensoleillement et des pentes favorables à l'implantation de panneaux solaires

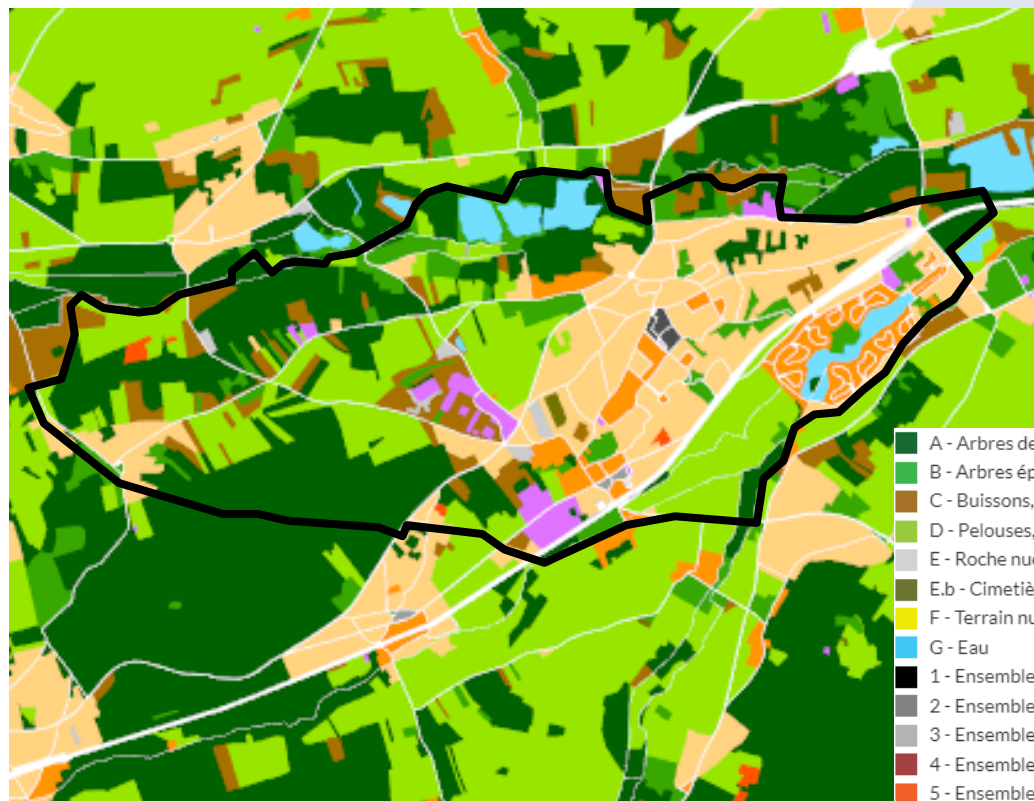


Faible partie favorable avec de fortes contraintes pour l'implantation d'éoliennes identifiée par le Schéma Régional Éolien (SRE)



Phénomène **d'îlot de chaleur atténué** par :

- La présence importante d'espaces naturels boisés, agricoles et aquatiques
- Un habitat dispersé



Carte des îlots de chaleur – *Institut Paris Région (IPR)*

- A - Arbres denses
- B - Arbres épars
- C - Buissons, broussailles
- D - Pelouses, prairies, cultures
- E - Roche nue, pavés, macadam
- E.b - Cimetière arboré
- F - Terrain nu ou sable
- G - Eau
- 1 - Ensemble de tours compact
- 2 - Ensemble d'immeubles compact
- 3 - Ensemble de maisons compact
- 4 - Ensemble de tours espacées
- 5 - Ensemble d'immeubles espacés
- 6 - Ensemble de maisons espacées
- 7 - Constructions légères
- 8 - Grandes emprises tertiaires bâti bas
- 9 - Maisons éparses, constructions isolées
- 10 - Industrie lourde

Les enjeux



- Une **meilleure prise en compte du relief** comme composante de l'aménagement notamment sur les secteurs de projet avec des règles d'urbanisme plus strictes et une meilleure intégration dans le paysage
- Une **meilleure prise en compte des risques** notamment inondation, remontées de nappes, argiles pour **un aménagement de l'espace plus résilient**
- **Une trame verte et bleue (corridors écologiques , biodiversité) fonctionnelle et très développée à protéger.** Un atlas de la biodiversité en cours de réalisation
- **D'importantes ressources** (naturelles, zones humides, agricoles, paysagères...) à protéger
- **Privilégier un urbanisme favorable à la santé et qui vise la sobriété énergétique (Plan Climat Air Energie Territorial PCAET)**
- **Un territoire propice au développement des énergies renouvelables (Schéma Directeur de Développement des Energies Renouvelables SDDERn)**
- **Préserver et conforter la trame noire sur le territoire**

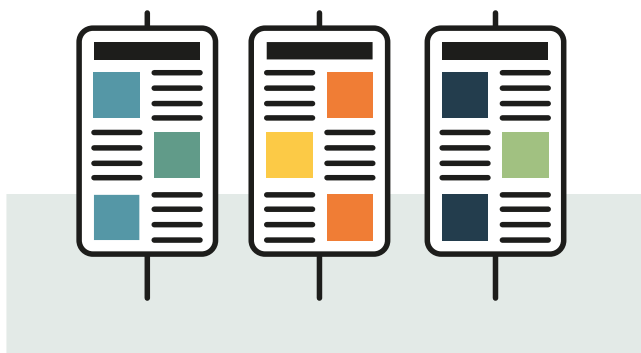


LA CONCERTATION continue...

LA CONCERTATION CONTINUE...

Retrouvez des infos PLU et les dates de rencontre sur :

Forum PADD
Le 14 mai matin



Le site internet de la ville
www.ville-breuillet.fr



Les articles sur le
site ou dans le
Bmag

Le registre
papier ou



en envoyant un mail à :
urbanisme@ville-breuillet.fr