

# P . L . U .

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### 2 - Exposé des motifs des changements apportés par la modification simplifiée

PLU approuvé en Conseil Municipal le 29 mai 2017  
**Modification simplifiée n° 4**



# Sommaire

1. Introduction
2. Exposé des motifs des changements apportés par la modification simplifiée

1

## Introduction

## Objet de la modification

La commune de Jouy-en-Josas a engagé la modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme avec pour unique objet l'ajustement de l'orientation d'aménagement et de programmation « Cœur de ville » afin de pouvoir accueillir le nouveau projet du musée de la Toile de Jouy/Cité de la toile, à proximité de la gare, ainsi que d'ajuster les dispositions réglementaires graphiques en ajoutant un emplacement réservé pour la création de cet équipement.

Cette modification se fait à périmètre constant, et à surface de plancher constante de 8 200 m<sup>2</sup> sur le site, sans aucun changement aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

La présente procédure prévoit de réduire par deux la programmation en logement dans ce secteur (le projet passera d'environ 130 logements à environ 60 logements), pour permettre de mettre en œuvre le projet de musée sur ce même site.

La modification simplifiée est également l'occasion de mettre à jour l'OAP cœur de ville sur les éléments déjà réalisés, comme une première tranche de logements réalisés sur la rue Jean Jaurès (Nacarat), et à l'image de l'implantation de la médiathèque dans le Vieux Moulin.

Seules deux pièces du PLU sont ajustées :

- l'orientation d'aménagement et de programmation cœur de ville,
  - le plan de zonage (ajout d'un emplacement réservé).
- Les autres pièces du PLU restent inchangées.

## Le choix de la procédure

Le Code de l'urbanisme, aux articles L.153-41 et L.153-45, prévoit que le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée si celle-ci n'entraîne pas :

- De majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- De diminution des possibilités de construire
- De réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- L'application de l'article L.131-9 du Code de l'urbanisme

Le projet de modification du PLU n'entraînant aucun des trois effets précédemment cités, la procédure de modification dite « simplifiée » est retenue. Cette procédure ne remet pas non plus en cause l'économie générale du PLU. Elle est conçue sans compromettre l'économie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ni remettre en cause aucune protection inscrite au titre des paysages ou de la conservation des milieux et de la protection des risques naturels.

## Grille de lecture du document

Résumé de l'objet de la modification

**Objet** : Unde Rufinus ea tempestate praefectus

Pièce du PLU modifiée

Pièce modifiée : Règlement      Zone UB

Zone ou chapitre concerné par la modification

Dispositions du PLU en vigueur

**Sed tamen haec**

Auxerunt haec vulgi sordidioris audaciam, quod cum ingravesceret penuria commeatum, famis et furoris impulsu Eubuli cuiusdam inter suos clari domum ambitiosam ignibus subditis inflammavit rectoremque ut sibi iudicio imperiali ~~addictum calcibus incessens et pugnis conculcans seminecem laniatu miserando dispersit. post cuius lacrimosum interitum in unius exitio quisque imaginem periculi sui considerans documento recenti similia formidabat.~~

Les nouvelles dispositions insérées par la modification sont en **rouge**

~~Fuerit toto in consulatu sine provincia, cui fuerit, antequam designatus est, decreta provincia. Sortietur an non? Nam et non sortiri absurdum est, et, quod sortitus sis, non habere. Proficiscetur paludatus? Quo? Quo pervenire ante certam diem non licebit. ianuario, Februario, provinciam non habebit; Kalendis ei denique Martiis nascetur repente provincia.~~

Les dispositions supprimées sont en **rouge barré**

Justifications de la modification

**JUSTIFICATIONS**

Incenderat autem audaces usque ad insaniam homines ad haec, quae nefariis egere conatibus, Luscus quidam curator urbis subito visus: eosque ut heulans baiolorum praecentor ad expediendum quod orsi sunt incitans vocibus crebris. qui haut longe postea ideo vivus exustus est.

**2.**

**Exposé des motifs des changements  
apportés par la modification simplifiée**

## 2. Exposé des motifs des changements apportés par la modification simplifiée

### Objet : Modification de l'OAP Cœur de ville

Pièce modifiée : O.A.P

1. Cœur de ville

#### ■ La situation et le contexte de l'O.A.P

Le « Cœur-de-ville » de Jouy-en-Josas englobe la partie centrale de la ville, structurée autour de l'avenue Jean Jaurès, de la rue Oberkampf et de la voie ferrée. À l'occasion de la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée en 2011, ont été mis en évidence son manque de dynamisme, d'attractivité et sa faible capacité à générer une fréquentation digne d'un centre-ville d'une commune de 8 000 habitants bénéficiant de services, de lieux et de patrimoine d'intérêt (gare, Vieux Moulin, église, Bièvre, Montcel, commerces, etc.). Cette situation est accentuée par l'éclatement de la ville en trois quartiers (Centre, Parc de Diane/Val d'Albian et les Metz), isolés les uns des autres par les espaces naturels protégés et le relief. L'opportunité de reconquête de certains délaissés ou sites peu valorisés en centre-ville (anciennes friches ferroviaires, ancienne casse située 21 rue de la Libération, abords du Vieux Moulin et de la Mairie) a donné matière à repenser profondément ce cœur de ville.

Un schéma directeur d'aménagement du « Cœur de Ville » a été établi après concertation en 2010, et inclus dans le PLU lors de la révision de 2011. Il traduit une vision à terme du secteur, plus attractif, plus animé et embelli, par notamment :

- **La valorisation du patrimoine historique, architectural ou naturel** : trame verte et bleue, réouverture de la Bièvre, agrandissement du parc Oberkampf, aménagement de la rue Oberkampf et de la place de l'église, réhabilitation du Vieux Moulin, de la Mairie, de la maison du Pont de Pierre, **le projet de la Cité de la Toile**, etc.,
- **Une meilleure visibilité des espaces publics** : abords de la gare, rue Oberkampf,
- **La dynamisation par le regroupement des fonctions commerciales**, le long de deux axes préférentiels (rue Oberkampf et avenue Jean Jaurès),
- **L'intensification urbaine**, avec la production de nouveaux logements,
- **Un meilleur accès via l'organisation et la gestion du stationnement et la mise aux normes** des bâtiments, rues et des espaces publics.

Dans le cadre de la révision du P.L.U, prescrite en 2014, quelques ajustements ont été introduits dans la réflexion. Toutefois, l'essentiel des fondements et caractéristiques de ce schéma demeurent.

#### JUSTIFICATIONS

Le projet de la Cité de la Toile est ajouté à ce paragraphe introductif de l'OAP, afin de valoriser le patrimoine historique de la ville.



## 2. Exposé des motifs des changements apportés par la modification simplifiée

### **Objet : Modification de l'OAP Cœur de ville**

Pièce modifiée : O.A.P

1. Cœur de ville

#### ■ Les enjeux et les objectifs du projet « Cœur de Ville »

Sur la base du schéma directeur d'aménagement du « Cœur de Ville », présenté ci-avant, l'O.A.P « Cœur de Ville », a pour but de permettre un réaménagement progressif, mais volontaire, de l'ensemble central, afin de lui donner l'attractivité et le dynamisme d'un cœur de ville, à la hauteur de la qualité de vie et du renom de la commune, et de faciliter sa fréquentation par tous les habitants, actifs et visiteurs de passage. Dans le P.L.U, l'O.A.P vise à poursuivre la mise en œuvre des orientations programmées en 2011 et des actions engagées depuis, en les adaptant aux évolutions du contexte jovacien, la réalisation des projets, et l'actualisation des programmes futurs. Le périmètre et les séquences de l'O.A.P ont été ajustés à cet effet, intégrant les secteurs du plateau Émile Rousseau et des Chais Marteau.

#### Des objectifs d'origine, confirmés et précisés dans le P.L.U

##### **Aménager un espace public, lieu référence et de rencontre de tous les habitants :**

L'espace public "référence" se situe, pour les Jovaciens, rue Oberkampf et place de l'église, mais aussi, autour de la Mairie, de la salle du Vieux Marché et de l'avenue Jean Jaurès. L'objectif est de réunir, de conforter et de donner une âme à cet ensemble :

- En y renforçant et en regroupant l'offre en équipements (~~médiathèque dans le Vieux Moulin, ...~~) (Musée et Cité de la Toile de Jouy), et en commerces sur l'avenue Jean Jaurès,
- En atténuant la coupure de la voie ferrée,
- En faisant du Vieux Moulin réhabilité un espace convivial et d'animation,
- En adaptant la vitesse des véhicules (zone 30, avenue Jaurès, et zone 20 "zone de rencontre", rue Oberkampf), pour un meilleur partage de l'espace entre piétons, cycles et véhicules,
- En augmentant les possibilités de stationner à proximité des nouveaux commerces, services et équipements.

##### **Mettre en valeur une « coulée verte et bleue » :**

- En réalisant un mail planté, véritable coulée verte et bleue, où le piéton aura toute sa place et où l'on redécouvrira la Bièvre. Cette coulée verte du cœur de ville, prolongera le site de fond de la vallée classée.
- En aménageant au sud des voies ferrées, une promenade arborée le long du bief dans le cadre du parc Oberkampf agrandi et plus ouvert.

### JUSTIFICATIONS

Il s'agit de l'actualisation due à la réalisation de l'équipement de la médiathèque dans le bâtiment du Vieux Moulin, complété par le projet de création d'un équipement public de type musée multifonctionnel sur la Toile de Jouy qui permet d'autant plus de répondre à l'objectif de renforcement de l'offre en équipement du cœur de ville.

## 2. Exposé des motifs des changements apportés par la modification simplifiée

**Objet : Modification de l'OAP Cœur de ville**

Pièce modifiée : O.A.P

1. Cœur de ville

### **Regrouper et dynamiser les commerces en renforçant le centre historique :**

Leur situation est à conforter préférentiellement de part et d'autre de la rue Oberkampf, place de la Marne, le long de l'avenue Jean Jaurès, et rue de Beuvron. La fréquentation des commerces par les clients sera facilitée et rendue plus agréable (stationnements situés à proximité, circulation pacifiée – zones 30 et 20).

### **Agrandir le Parc Oberkampf et renforcer le caractère « naturel » du cœur de ville.**

### **Créer des logements en accompagnant et renforçant la dynamique du centre :**

La croissance possible du parc de logements sur le seul centre élargi, de la rue Kurzenne à la rue de la Libération, et de l'entrée de l'INRAE jusqu'au carrefour des Tilleuls, **est estimée à environ 200 logements à produire à l'horizon 10 ans, à partir de 2017. avec pour projet la création de 130 nouveaux logements collectifs dont 60 logements sur le site de la friche RFF.**

Ces nouvelles constructions doivent permettre une diversification du parc de logements tant dans leur statut d'occupation (location sociale ou libre, accession à la propriété, etc.) que dans les tailles de logements proposés pour répondre à tous les besoins des familles monoparentales, des jeunes, des étudiants et de personnes âgées. Ainsi, une part de cette production doit s'orienter vers du logement social pour permettre l'accès au logement des ménages les plus modestes ; un minimum sera imposé :

- 30% de logements sociaux pour toute opération de 10 logements et plus
- 35% de logements sociaux pour l'opération sur les friches ferroviaires (site 4).

Ce taux pourra aller jusqu'à 100 % sur les terrains appartenant à la commune, selon le contexte et la taille du projet.

**La programmation s'accompagne du développement d'un équipement public à vocation culturelle et historique : « création d'un musée multifonctionnel sur la Toile de Jouy permettant de capitaliser sur l'histoire de la ville et renforcer son rayonnement culturel et touristique »**

## JUSTIFICATIONS

Afin de réduire l'exposition de nouveaux habitants, l'OAP est retravaillée, en y programmant une offre d'équipement à vocation patrimoniale, et de logements répondant aux objectifs de développement de la commune en remplacement du projet immobilier d'environ 200 logements initialement prévu. La programmation retravaillée, à surface de plancher égale, permet ainsi l'implantation d'un équipement de qualité dans un secteur à fort rayonnement et visibilité, étant donné la proximité de la gare, et l'intersection des deux voies routières principales : rue de la Libération et avenue Jean Jaurès.

## 2. Exposé des motifs des changements apportés par la modification simplifiée

**Objet :** Modification de l'OAP Cœur de ville

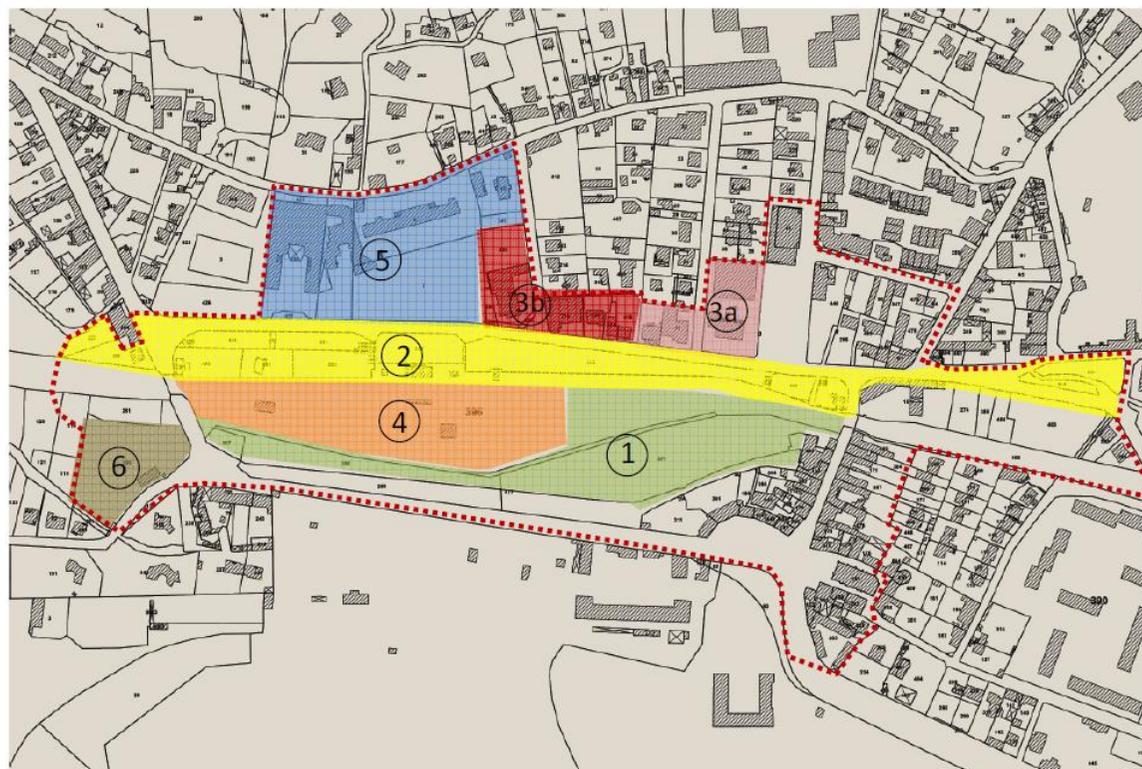
Pièce modifiée : O.A.P

1. Cœur de ville

■ **Les principes de programmation et d'aménagement**  
Plusieurs « séquences » participant à la mise en œuvre globale du projet

1. Le parc Oberkampf
2. L'avenue Jean Jaurès, la promenade plantée du square Demaraize et la Bièvre
3. La continuité commerciale sur l'avenue Jean Jaurès.
4. Les friches ferroviaires : un ensemble habité **et un équipement public (musée multifonctionnel)** dans un parc
5. Le plateau Émile Mousseau et les Chais Marteau
6. La Casse à Becquelin ou terrain sis 21 rue de la Libération

Les autres secteurs inclus dans l'O.A.P participent de la cohérence et du fonctionnement du « Cœur de Ville ». Ils pourront évoluer selon les dispositions réglementaires de la zone UA ou du secteur « UAr » : Secteur mairie ; Secteur Oberkampf/église, aménagé en « zone de rencontre » ; Secteur au Sud de la rue Boutillier, en continuité avec l'aménagement des espaces publics (place de la Marne et avenue Jean Jaurès).



### JUSTIFICATIONS

Dans son ensemble, l'OAP évolue peu. Le réaménagement de la friche SNCF en un quartier respectueux de l'environnement est la ligne directrice inchangée de cette OAP Cœur de ville avec le prolongement du parc Oberkampf et des bords de la Bièvre, l'aménagement de plusieurs milliers d'espaces paysagers, la création d'espèces végétales variées et la gestion des eaux pluviales sur site : noues, jardins de pluie...

Seul le secteur identifié en n°4 sur l'OAP intègre désormais logements + équipements, permettant ainsi une réelle réduction des nuisances sonores sur le projet de logements dont la programmation passe de 130 à 60 logements. Par ailleurs, l'emplacement réservé créé sur le plan de zonage permet de localiser l'emprise dédiée pour l'équipement public.

## 2. Exposé des motifs des changements apportés par la modification simplifiée

**Objet : Modification de l'OAP Cœur de ville**

Pièce modifiée : O.A.P

1. Cœur de ville

### ■ Les principes de programmation et d'aménagement

#### 1. Le Parc Oberkampf

Celui-ci voit sa superficie accrue à l'occasion de l'aménagement des anciennes friches ferroviaires et se prolonge par la promenade plantée, aménagée le long du bief. Le parc conserve son accès principal à l'entrée de la rue Oberkampf et le long du Vieux Moulin. Un large espace est maintenu pour accueillir les différentes fêtes de la ville, au cœur de celle-ci. Le parc ne sera pas construit, sauf quelques kiosques ou « folies » et des aménagements de plein air.

#### 2. L'avenue Jean Jaurès, la promenade plantée du square Demaraize et la Bièvre

Cette avenue, axe majeur du « Cœur de Ville », forme la partie historique structurante de ce cœur de ville. Elle est aménagée en zone 30 pour accueillir tous les habitants de Jouy et leur permettre de fréquenter les commerces, les services et les divers équipements, dans un cadre sécurisé et agréable. Elle accueille des emplacements de parking de part et d'autre afin de pouvoir stationner au plus près des commerces existants ou futurs au pied des immeubles côté Nord. La promenade plantée, au Sud, est réaménagée pour mettre en valeur les cheminements piétons depuis la gare jusqu'aux deux extrémités du centre-ville, en suivant le parcours de la Bièvre. Celle-ci fait l'objet d'une renaturation, côté Est, en direction de la Mairie et d'une réouverture côté Ouest, depuis la gare jusqu'au carrefour des Tilleuls. Elle devient un véritable fil conducteur participant de la qualité paysagère et environnementale du site. Enfin, l'avenue Jean Jaurès s'articule avec la rue Oberkampf et la place de l'église, mémoires du Jouy d'antan, qui conservent leur bâti homogène de « bourg » et sont réaménagées en zone de rencontre (ou zone 20), afin de pouvoir être entièrement piétonnières plusieurs jours par an à l'occasion de différentes manifestations festives.

#### 3. La continuité commerciale sur l'avenue Jean Jaurès.

Les constructions existantes entre la Place de la Marne et la Poste sont destinées à évoluer pour être aménagées et reconstruites au fur et à mesure des opportunités, en vue de former un nouvel alignement bâti, homogène, de qualité. Composé de commerces ou services en rez-de-chaussée, afin de constituer un pôle resserré avec les commerces de la rue Oberkampf, et de logements diversifiés ou autres activités à l'étage, ce nouveau front bâti s'inscrit dans une volumétrie et une écriture architecturale en cohérence avec l'architecture de « bourg » de la rue Oberkampf et de la rue de Beuvron, en favorisant les circulations et espaces de déambulation devant les commerces et services en rez-de-chaussée. Plus particulièrement, le sous-secteur 3a justifie un aménagement d'ensemble sur ce périmètre en faveur d'un projet architectural global, intégrant la possibilité d'aménager le début de la rue Pasteur en zone de rencontre semi-piétonnière.

### JUSTIFICATIONS

La rédaction est inchangée.

## 2. Exposé des motifs des changements apportés par la modification simplifiée

**Objet : Modification de l'OAP Cœur de ville**

Pièce modifiée : O.A.P

1. Cœur de ville

### 4. Les friches ferroviaires : un ensemble habité et d'équipements publics (musée multifonctionnel) dans un parc

Ces anciennes friches ferroviaires accueillent ~~un ensemble résidentiel d'environ 8 200 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher, comprenant des logements diversifiés, en accession à la propriété, en location, et incluant des logements sociaux (au moins 35% du nombre de logements).~~ 8 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, comprenant des équipements publics et des logements. Cette intensification urbaine doit contribuer à l'animation et la vie du cœur de ville, ~~tout en développement un urbanisme favorable à la santé grâce à ses espaces extérieurs qualitatifs et des logements à énergie positive.~~

Son aménagement s'articule autour de la préservation de l'ex-halle de la gare de marchandise, à la fois en cohérence architecturale avec la gare elle-même et repère du franchissement sous voies vers l'avenue Jean Jaurès et les commerces.

Situé entre les voies ferrées et la Bièvre, ce secteur s'inscrit dans un environnement paysager spécifique à valoriser : son aménagement sera conçu comme un parc habité ~~accompagné d'équipements publics à vocation culturelle~~, où une architecture plus contemporaine et éco-exemplaire peut être favorisée par des jeux d'épannelages architecturaux (volumes, attiques et matériaux), ~~un écran végétal réduisant les nuisances sonores du RER C (fréquence faible toutes les 15-30min)~~ et des aménagements paysagers forts, en lien avec les caractéristiques du site (l'eau et la végétation).

~~Le développement des équipements publics à vocation culturelle et historique dont la « Cité de la toile », création d'un musée multifonctionnel sur la Toile de Jouy permettent de capitaliser sur l'histoire de la ville et renforcer son rayonnement culturel et touristique.~~

Impulsé par l'objectif du label « Jouy territoire à énergie positive et croissance verte », le projet d'aménagement de ce site tendra vers une exemplarité de performances énergétiques et de qualités bioclimatiques, selon les principaux volets du développement durable : énergie (~~énergie positive des logements~~), bruit (~~installation d'un écran végétal pour les logements à proximité des voies ferrées~~), gestion de l'eau (~~parkings inondables avec ouverture pour libre court à l'eau ; système d'alerte des riverains pour évacuation des voitures ; Étude d'écoulement des eaux ; niveau constructible +70 cm au-dessus des plus hautes eaux connues ; toits terrasses ajoutés, cuves sous les bâtiments ; noues entre les logements~~), gestion des déchets et utilisation de matériaux durables.

### JUSTIFICATIONS

Ce secteur a déjà fait l'objet d'une étude loi sur l'eau dans le cadre du projet immobilier initial. Le projet de musée permet ainsi de diviser par plus que deux la programmation en logements dans un secteur situé entre la voie ferrée et la route départementale (rue de la Libération), en reconversion d'une ancienne friche ferroviaire concernée par une zone bleue constructible du PPRI de la Bièvre. Il s'agit là d'une volonté de la commune d'éviter toute exposition au bruit pour les futurs habitants, en parallèle des efforts conséquentes menés par les exploitants des voies ferrées. Cet urbanisme favorable à la santé et aux enjeux d'évolution climatiques est une préoccupation forte de l'équipe municipale dont la ville est engagée dans la démarche « territoire à énergie positive pour la croissance verte ». L'OAP évolue donc, tant en destination autorisée qu'en obligations en matière énergétique et d'aménagement des logements pour intégrer cette préoccupation environnementale indispensable.

## 2. Exposé des motifs des changements apportés par la modification simplifiée

**Objet : Modification de l'OAP Cœur de ville**

Pièce modifiée : O.A.P

1. Cœur de ville

### 5. Le Plateau Émile Mousseau et les Chais Marteau

Cet ensemble est intégré dans l'O.A.P en tant que secteur susceptible d'évoluer selon les opportunités et les mutations possibles des activités et des commerces. Le Plateau Émile Mousseau qui constitue un espace arboré et agréable face à la gare conservera son caractère calme, de détente (jeux d'enfants) et de desserte des groupes scolaires. Les Chais Marteau, recensés au titre des éléments de Patrimoine et de Paysage Identifié (E.P.I – L. 151.19 du Code de l'urbanisme) peuvent changer de destination pour accueillir des activités, des services ou un équipement public. Le projet d'aménagement devra en ce cas être cohérent avec sa volumétrie actuelle.

### 6. La Casse à Becquelin ou terrain sis 21 rue de la Libération

Cette ancienne casse justifie un projet d'ensemble, qui devra prendre en compte les aménagements à réaliser dans le cadre de l'aménagement du R.E.R en tram-train à l'échéance 2020/2021 et d'un passage souterrain pour remplacer le passage à niveau PN 65 actuel. Cet aménagement lourd, ne doit pas être traité sous l'angle uniquement routier, mais être intégré dans son environnement urbain. L'objectif est d'accueillir des logements diversifiés, en accession, en location, et incluant des logements sociaux (au moins 35% du nombre de logements) et/ou des équipements d'intérêt collectif ou des installations techniques. Son aménagement privilégiera une architecture contemporaine, tendant vers une exemplarité de performances énergétiques et de qualités bioclimatiques, comme pour les friches ferroviaires.

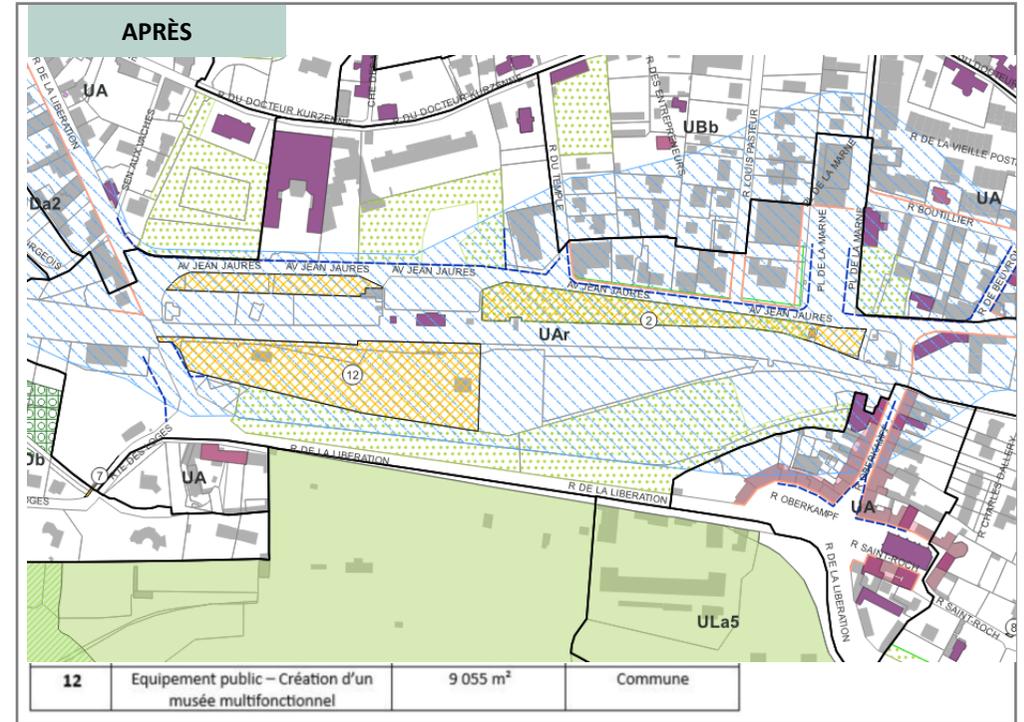
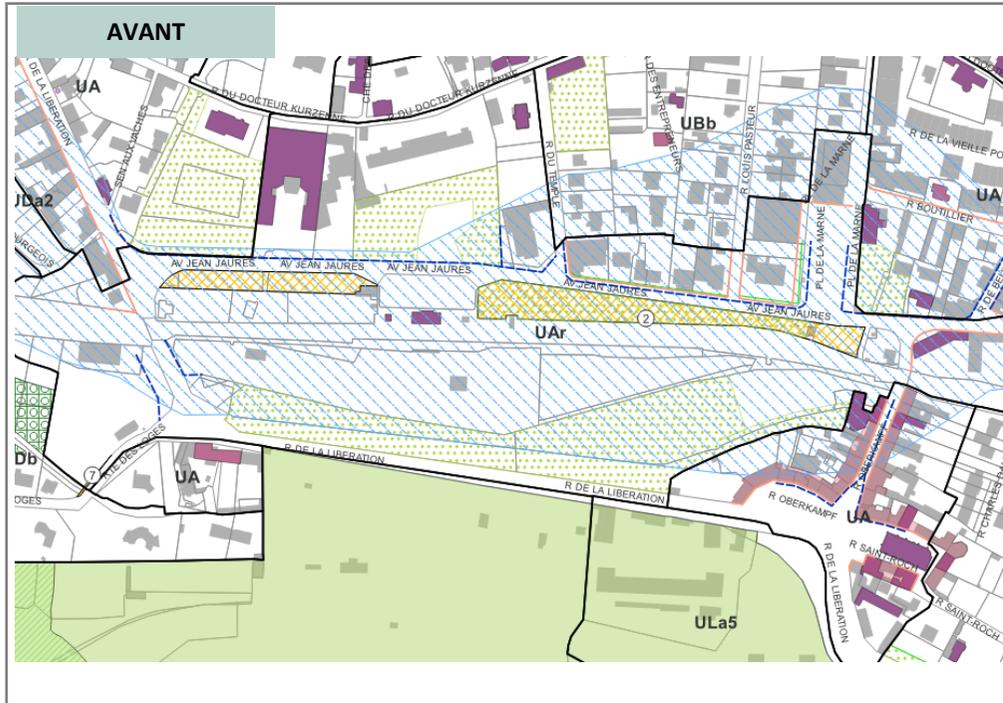
### JUSTIFICATIONS

La rédaction est inchangée.

# 2. Exposé des motifs des changements apportés par la modification simplifiée

**Objet : Modification du plan de zonage**

Pièce modifiée : Plan de zonage



- Limite de zone
- Alignement obligatoire
- Diversité commerciale
- Filet hauteur
- Emplacement réservé
- EPI : Bati à protéger
- EPI : Bati Remarquable
- EPI : Ensembles Batis Homogènes
- EPI : Espaces Paysagers Remarquables
- EPI : Grands Domaines et Espace protéger
- Protection des lisières
- Zone inondable

## JUSTIFICATIONS

En lien avec l'ajustement de l'OAP cœur de ville, le plan de zonage intègre un nouvel emplacement réservé pour la création d'un équipement public de type musée multifonctionnel. Il porte le numéro 12, sur une superficie de 9 055 m<sup>2</sup>. Le tableau des emplacements réservés intègre cette création. La légende du plan de zonage est quant à elle inchangée.