

## ENQUETE PUBLIQUE SUR LA REVISION DU PLU DE JOUY EN JOSAS

16 janvier-18 février

### **Un PLU est avant tout une opération d'aménagement du territoire communal.**

Il doit donc partir des points fondamentaux qui caractérisent ce territoire.

A Jouy en Josas il en existe 3 : le site classé, le caractère de village, et les espaces naturels.

**1°) Le site classé de la vallée de la Bièvre** constitue le plus important d'entre eux, commun à tous les villages de la vallée.

Ce classement, laborieusement obtenu par les Amis de la Vallée de la Bièvre (AVB) en 2000 après 25 ans d'action sur ce dossier, est crucial à respecter. Il devrait être au centre du PADD, comme un atout fondamental.

Les espaces constituant le site classé sont situés sur les versants boisés et le fond de vallée entre les villages. **Insidieusement le classement peut être remis en cause par la poursuite d'une urbanisation du territoire communal.**

En densifiant des espaces non classés enclavés dans le site classé, comme le centre de Jouy, on y installe une population trop importante qui pour se déplacer réclamera ensuite des axes routiers supplémentaires, des bus en site propre, etc..

Le PLU proposé prévoit 800 logements supplémentaires, soit 2000 habitants nouveaux, avec environ 1500 voitures supplémentaires dans Jouy.

Or, tous les espaces disponibles étant construits, ces créations de routes, et de transport devenues artificiellement nécessaires ne pourront être réalisées qu'en empiétant sur les versants boisés classés ou sur le fond de vallée classé. Ainsi en créant sciemment des conditions de vie pénibles résultant d'heures d'embouteillage la municipalité actuelle manipule les futurs habitants de ces zones densifiées pour les mettre en condition de demander eux-mêmes plus tard la détérioration de leur propre cadre de vie. C'est un mécanisme bien identifié dans la dégradation de certaines banlieues.

Comme je l'avais calculé à partir des PLU des communes de la vallée il y a 6 ans déjà, si chaque commune construit tout ce qu'elle a prévu (et les nouvelles prévisions aggravent ce calcul) il y aura **4000 habitants supplémentaires tous les 10 ans dans la vallée, soit l'équivalent du village de Bièvres crée tous les 10 ans.**

En 2017 Jouy veut apporter 2000 habitants de plus dans ce fond de vallée (Buc vient d'en ajouter 400 et en prévoit encore 500).

**Il est bien évident que le site classé environnant Jouy, combiné à la géographie de la vallée (vallée encaissée) ne pourra pas supporter un tel choc.**

C'est pourquoi des élus responsables, conscients de la valeur du site classé devraient savoir anticiper cette conséquence et cesser de densifier Jouy en Josas. Ils devraient non seulement procéder ainsi mais également en mobilisant la présidente de région et le préfet d'Ile de France les convaincre que **des règles de densification édictées pour toute l'Ile de France en général, ne peuvent pas être compatibles avec un classement comme celui de la vallée de la Bièvre.** La demande d'une telle spécificité ne fait que s'appuyer sur la Charte de l'Urbanisme Européen, et sur des exemples

Britanniques, Danois, Néerlandais, Suisses et même Japonais, pays qui ont su intégrer la nature dans leur développement durable.

### **Comment combiner le besoin de logement et la restriction de l'espace disponible ?**

La qualité du site de la vallée et une rareté des logements libres amènent à l'élévation du prix du m<sup>2</sup> et renforcent la proportion de ménages aisés dans la population. Face à cette situation, il est important, si l'on ne veut pas créer des « ghettos de riches », de maintenir un équilibre social dans l'accès à l'habitat. Certains, dans cette logique, pensent qu'il est facile de reprendre le flot de constructions importantes réalisées il y a quarante ans dans la vallée (30% dans les années 70).

Mais une telle intention se heurte à une nouvelle réalité : l'espace constructible est maintenant extrêmement réduit, voire nul. Lorsque c'est nécessaire, il faut donc assurer la réalisation de logements sociaux uniquement par l'affectation de logements déjà existants à cet objectif, sans forcément construire.

### **2°) Le caractère de village de Jouy en Josas :**

La définition de la « densité résidentielle » donnée par le Conseil Economique et Social Régional (CESR) est calculée en nombre de logements à l'hectare. Elle est :

- faible : de 25 à 50 log. / ha : c'est celle d'un village
- moyenne : de 50 à 75 log. / ha : c'est celle d'un bourg
- forte : de + de 100 log. / ha : c'est celle d'un quartier
- très forte : de + de 200 log. / ha : c'est celle de l'îlot haussmannien

Au centre de Jouy en Josas : quelle densité?

Appliquons à Jouy les densités définies: le centre urbanisé actuel recouvre une superficie de 18,6 ha (Il convient d'en exclure les coteaux devenus site classé non constructible depuis 2000, ainsi que la zone RFF dont nous refusons l'urbanisation, nous en donnerons les raisons plus loin). Il est réparti en deux zones Nord (rue de la Libération-rue du Montcel-rue Kurzenne- rue J. Jaurès en incluant Montjouy et l'impasse Kurzenne) et Sud (Oberkampf, Dallery, Pétineau, St Roch) de part et d'autre de la voie ferrée.

Sur ces 18,6 ha, la densité « village » (avec 25 à 50 logements/ha) correspond à une fourchette de 465 à 930 logements. Or justement sur toute cette zone il existe déjà 930 logements !

**Conclusion : Si l'on veut donc respecter une densité de village il ne faut plus construire de nouveaux logements sur l'ensemble du centre déjà construit.**

Pour la zone RFF, même si nous pensons que le projet de la municipalité d'y construire n'est pas du tout approprié, utilisons cette même définition pour apprécier la densité des futures constructions autour de la gare.

Un hectare est utilisable à la construction (sauf si l'on rase la lisière arborée du bief, mais on nous a assuré qu'elle serait conservée).

**Respecter une densité de village nécessiterait de ne pas dépasser 50 logements pour cet espace.**

Or la municipalité en annonce 130 pour un hectare de surface. Voici une densité de 130 logements/ha. Au-dessus de 100 logt/ha le CESR évalue la densité à celle d'un quartier de ville.

**Autour de la gare on atteindra une densité de quartier de ville !**

Qu'il soit qualifié dans un langage marketing usuel de promoteur « d'éco-quartier » n'enlève rien à sa toxicité pour le caractère de village de Jouy.

Si une telle densité se retrouve déjà localement à Montjouy ou à Pétineau elle est relativisée par le reste du centre avec une densité plus légère. Par contre la généralisation de telles zones de forte densité à tout le centre fera clairement perdre à Jouy son caractère de village pour le transformer en banale ville de banlieue.

### **3°) Les espaces naturels :**

La préservation des espaces naturels en centre-ville est la marque de l'urbanisme du XXI<sup>ème</sup> siècle. En France c'est nouveau pourtant c'est une évidence dans nombre d'autres pays européens. Le temps n'est plus à l'urbanisation de la moindre « dent creuse ».

**Préserver les espaces naturels c'est d'abord préserver une qualité de vie mais c'est aussi favoriser les rencontres entre habitants, et c'est enfin contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique.**

En effet les espaces naturels et forestiers par l'humidité et l'évaporation qu'ils fournissent la nuit réduisent le réchauffement diurne et diminuent le Co2. Leur protection est devenue une priorité indispensable en raison de la rapidité du réchauffement climatique.

Ainsi que ce soit des espaces naturels collectifs ou des jardins privés, tous contribuent au bien-être de chaque habitant(e) non seulement par leur agrément visuel, la dépollution qu'ils procurent mais surtout par la fraîcheur qu'ils fournissent.

A l'inverse les espaces urbanisés et denses conservent et accroissent la chaleur d'un territoire. En 2003 la mortalité des personnes âgées due à la canicule a été plus importante dans les zones urbaines très denses en raison de l'absence de refroidissement nocturne de ces zones.

**Construire « la ville sur la ville » ne doit pas être dévoyé vers une densification la plus importante possible sur tout le territoire communal; « densifier à proximité des gares » ne veut pas dire qu'il faut construire à tout prix le long des quais et des voies.**

D'ailleurs la Charte de l'Urbanisme Européen qui définit les bonnes pratiques que doivent suivre les urbanistes au XXI<sup>ème</sup> siècle, conseille certes la construction de la ville sur la ville mais en veillant à de faibles nuisances sonores, à la protection des espaces naturels, des caractéristiques locales, du paysage, tout autant que la protection des terres agricoles, des ressources alimentaires, la lutte contre le réchauffement climatique et même la création d'un espace d'expression pour le citoyen dans le processus de décision (à ce propos placer une enquête publique pendant des congés scolaires de février est évidemment effectué sciemment pour réduire la possibilité d'expression des habitants .

A Jouy comme la zone RFF est en plus inondable, en ZNIEFF 2, indiquée comme trame verte et bleue, assurant une jonction est-ouest des espaces faunistiques et floristiques du fond de vallée, et qu'elle s'est renaturalisée depuis son abandon par la SNCF, il est donc d'autant plus aberrant de vouloir la détruire pour y construire une zone dense.

**A ces 3 piliers de l'aménagement du territoire communal dont l'urbanisation n'est qu'un aspect il convient d'ajouter la notion que la dynamisation d'un centre de village comme Jouy ne viendra pas de sa densification.**

Le caractère vivant d'un village ne peut pas se faire par la seule réalisation de logements, par définition lieux privés n'amenant pas forcément les habitants à la rencontre. L'Insee, en 2006, a montré que 17% des ménages parisiens n'ont pas de relations avec leurs voisins et le pourcentage est identique pour les logements collectifs Franciliens alors qu'il descend à 7 % en habitat individuel. Nous connaissons tous de très « beaux quartiers » de ville qui sont complètement morts, chacun s'enfermant chez soi.

La dynamisation s'obtient par l'existence de lieux d'activités communs amenant les habitants à se rencontrer à cette occasion. A ce titre le contre-projet présenté par 5 associations de faire de la zone

RFF un espace naturel et d'activité sportives et associatives apparaît beaucoup plus propice à la convivialité et à la rencontre des habitant(e)s entre eux/elles.

**Au 20ème siècle, l'environnement naturel et agricole était une variable d'ajustement au développement de l'industrie et de la ville, mais au 21ème siècle ce doit devenir l'inverse : la protection de la nature est devenue une priorité indispensable en raison de la rapidité du réchauffement climatique.**

**Au 21ème siècle ce sont désormais la ville (zone de réchauffement) et les transports (accroissant les Gaz à Effet de Serre) qui doivent évoluer en variable d'ajustement en faveur de la protection des espaces naturels, de la biodiversité, de l'agriculture de proximité.**

**Au total, la révision du PLU soumise à cette enquête publique**

- **ne veille pas à recueillir suffisamment un avis des habitants.**  
*Je demande au commissaire enquêteur, comme il en a le droit, de prolonger sa durée 15 jours après la date actuelle, afin qu'il y ait bien un mois prévu pour sa durée hors vacances scolaires.*
- **limite les choix d'un aménagement du territoire communal à une simple opération d'urbanisation.**  
*Je demande à ce que le site classé soit le point central autour duquel cet aménagement s'organise, car il constitue l'élément patrimonial primordial.*
- **souscrit sans discernement à la densification francilienne.**  
*Je demande que la municipalité renverse complètement cette logique en obtenant une dérogation régionale pour la vallée de la Bièvre site classé (comme en bénéficie un Parc Naturel).*
- **ouvre la possibilité d'une urbanisation très forte (800 logements) incompatible avec la pérennité du site classé et du caractère de village.**  
*Je demande que les constructions soient limitées à la préservation d'une population stable sans aucun accroissement, et qu'aucune hauteur ne dépasse le R+1+combles (le R+2+combles correspond à une densité de bourg supérieure à celle du village).*
- **n'inclut pas l'importance de la préservation des espaces naturels en centre de village.**  
*Je demande que la zone RFF soit classée pour partie N (Zone naturelle) et pour partie UDd (afin de permettre un aménagement très léger de quelques locaux associatifs en relation avec la gare de marchandises. Ces locaux manquent à Jouy et contribueraient à des rencontres entre habitants au centre du village. Cette zone UDd est à situer au centre de la zone N).*

Laurent Sainte Fare Garnot  
Jouy en Josas, 31/01/2017