Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

102_2024_DACV

*Département des Yvelines*
**JOUARS-PONTCHARTRAIN**

L'an deux mille vingt-quatre, le 26 novembre à 18h30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni pour une seconde séance dans la salle du Conseil municipal en séance publique sous la présidence de **Monsieur Thomas MENGELLE-TOUYA,** en raison de l'absence de quorum constatée lors du Conseil municipal du 21 novembre 2024, conformément à l'article L.2121-17 du Code général des collectivités territoriales.

Date de la convocation : 22 novembre 2024

EN EXERCICE : 29
PRESENTS : 18, 19 au point VI. QUESTIONS DIVERSES
VOTANTS : 24, 25 au point VI. QUESTIONS DIVERSES

ETAIENT PRESENTS : Mesdames et Messieurs MENGELLE-TOUYA – BUCHER – MAGNIER – SELLEM – NOVILLO – BOYE – POLLION – GAMPACKAT – LEMOINE – DA COSTA – DEFRANCE – HOURTOLOU – STOOS – ROQUELLE – LE PAVEC – GISQUET (au point VI. QUESTIONS DIVERSES uniquement) – MARTEAU – LOTODE – DEPRES

ABSENTS EXCUSES :
Madame RAMALHO-CLAUDIO avait donné pouvoir à Monsieur SELLEM
Monsieur EMMANUEL avait donné pouvoir à Monsieur GAMPACKAT
Madame D'ASTA avait donné pouvoir à Monsieur DA COSTA
Madame DE CAMPOS avait donné pouvoir à Monsieur MAGNIER
Monsieur VILLAIN avait donné pouvoir à Madame ROQUELLE
Madame JACOB avait donné pouvoir à Madame LOTODE

ABSENTS :
Madame LE GUELLAUT
Madame BERNARD
Monsieur LESQUELIN
Monsieur LE DOUAREC
Monsieur GISQUET (sauf au point VI. QUESTIONS DIVERSES)

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur BOYE

**DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DU CADRE DE VIE**
*Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)*

Le PADD, tel qu'énoncé par l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, 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. »

En vertu de l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, alinéa 1er, un débat doit avoir lieu « au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L.151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. ».

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE



La Commission Urbanisme, accompagnée par le bureau d'études Géostudio, a débuté la préparation du PADD en 2022.
Un premier débat sur le PADD a eu lieu lors du Conseil municipal du 8 Novembre 2022. Lors de ce Conseil Municipal, Monsieur le Maire avait précisé que le débat ouvert lors de la séance pouvait être poursuivi, si nécessaire, lors de séances ultérieures si le PADD devait être amendé.

La délibération du 15 octobre 2020 prescrivant la révision du Plu a précisé que le PLU aura pour objectifs de :

- Mettre en compatibilité le nouveau Plu avec les documents supra-communaux ;
- Modifier les documents et les règles d'urbanisme pour tenir compte des évolutions législatives :
    - En respectant la loi ELAN ;
    - En complétant le PADD et le rapport de présentation (loi Grenelle II) ;
    - En les adaptant au choix de maîtrise du développement urbain souhaité et en veillant à utiliser de façon optimale les espaces encore disponibles dans les secteurs bâtis (loi ALUR) ;
- Conforter la maîtrise de l'étalement urbain énoncé dans le PLU actuel et renforcer les choix en matière de développement durable et de sobriété énergétique, de respect de l'environnement et de l'écologie, de protection de la biodiversité ;
- Diminuer les obligations de déplacement, promouvoir un modèle de courtes distances, en favorisant les circulations douces et l'usage des transports en commun ;
- Réguler les circulations départementales et communales sur tout le territoire avec pour visée la sécurité et le confort des habitants
- Veiller à maintenir un équilibre harmonieux entre les espaces paysagers et les secteurs bâtis tant en centre-ville que dans les hameaux et tenant compte du caractère rural de la commune
- Définit de nouvelles dispositions sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, existantes ou à venir, dans les secteurs à enjeux.

Dans la version du PADD débattue en novembre 2022, les données chiffrées relatives à la consommation des Espaces Naturels et Forestiers ont été arrêtés sur la base des éléments arrêtés en 2021. Les données doivent être actualisées tous les trois ans et un rapport sur la consommation de ces espaces sera prochainement présenté au Conseil Municipal, comme le prescrit la Loi Climat et Résilience. De nouvelles données ayant été arrêtées dans l'intervalle, il a été proposé au Conseil municipal du 3 octobre 2024 une mise à jour, en ce sens, du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en conservant les axes et objectifs précédemment proposés.

Toutefois, il est nécessaire d'apporter une modification au PADD sur cette consommation foncière des ENAF (Espaces agricoles naturels et forestiers). Il s'agit d'indiquer la réduction de consommation foncière en hectares plutôt qu'en pourcentage, afin de rester en cohérence avec les indications du SDRIF exprimées en hectares.

Cette présentation permet la tenue d'un débat d'idées et de propositions entre les membres du Conseil municipal.

Vu les articles L.151-5 et L.153-12 du Code de l'urbanisme ;
Vu la délibération n°062_2020_URB du 15 octobre 2020 prescrivant la révision du PLU n°2 ;
Vu le passage en commission Urbanisme le 14 octobre 2022 ;
Vu la délibération n°063_2022_DACV du 8 Novembre 2022 portant débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
Vu le passage en commission Aménagement et Cadre de Vie le 24 septembre 2024 ;
Vu la délibération n°076_2024_DACV du 3 octobre 2024 relative au débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
Vu le passage en commission Aménagement et Cadre de Vie le 13 novembre 2024 ;

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE



Le Conseil municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité,

➔ **PREND ACTE** du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Fait et délibéré en séance, les Jour, Mois et An susdit
Ont signé au registre, le Maire et le secrétaire de séance.

**Le secrétaire de séance**

**Willy BOYE**

**Le Maire**

**Thomas MENGELLE-TOUYA**

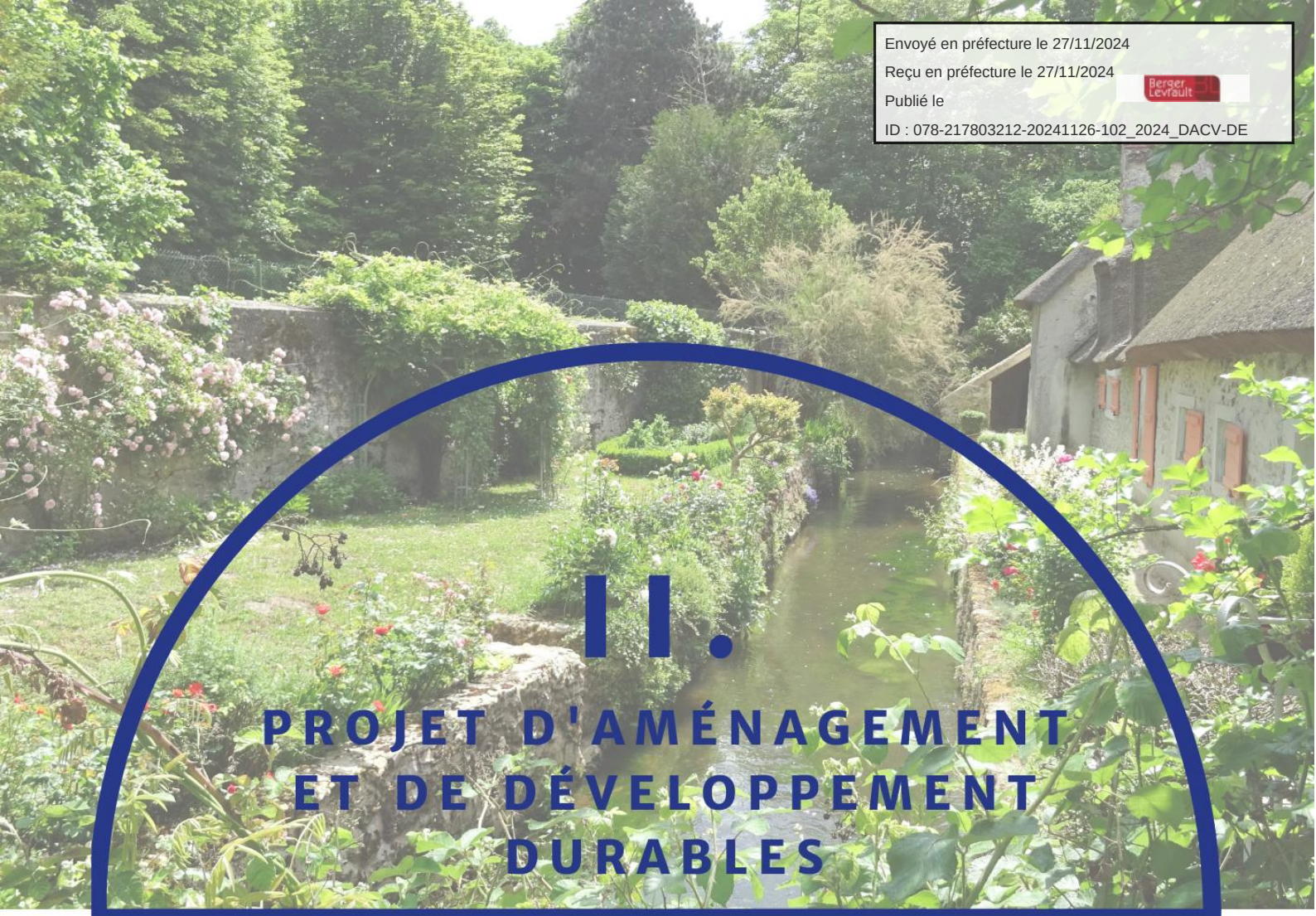
MAIRIE DE JOUARS-PONTCHARTRAIN 15 78 (Yvelines)

**Acte exécutoire**

*Mis en ligne le :* 28 NOV. 2024

*Cette délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité et de transmission en Préfecture. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux adressé à Monsieur le Maire. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.*

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE



# II.

# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

## PLAN LOCAL D'URBANISME - PLU

NOVEMBRE 2024

## COMMUNE DE JOUARS-PONTCHARTRAIN

RÉVISION N°2

PRESCRIPTION : 15 OCTOBRE 2020

ARRÊT :

ENQUÊTE PUBLIQUE :

APPROBATION :

commune de Jouars-Pontchartrain

géostudio URBANISME & CARTOGRAPHIE

2AD une approche environnementale au service de vos projets

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

# SOMMAIRE

***Préambule – Pour une vision d'avenir*** ***3***

***Rappel des enjeux issus du diagnostic territorial*** ***6***

***Le projet d'aménagement et de développement durables*** ***17***

**La structuration du PADD 17**

**Perspectives démographie/habitat : le scénario retenu 18**

**Axe 1 : Pour un territoire à l'identité retrouvée, soucieux de son environnement et de son histoire, tourné vers la transition écologique et énergétique 20**

Objectif 1 : Un cadre de vie naturel à préserver et à renforcer 20
Objectif 2 : Inscrire le territoire dans les enjeux d'avenir pour une transition environnementale réussie 21
Objectif 3 : Viser la résilience des projets pour prévenir des risques et nuisances 22

**Axe 2 : L'ambition d'un développement cohérent et maîtrisé pour une commune qui répond à ses obligations tout en conservant la qualité de son cadre de vie 24**

Objectif 4 : Pour une production d'habitats qui réponde aux obligations légales tout en respectant les capacités d'accueil du territoire et un cadre de vie cher aux Chartripontains 24
Objectif 5 : Des projets réfléchis pour respecter l'environnement bâti et répondre aux besoins de tous 25
Objectif 6 : Soutenir l'économie locale dans son fonctionnement 26
Objectif 7 : Affirmer l'identité rurale de Jouars-Pontchartrain en sanctuarisant les espaces naturels et agricoles et en les protégeant d'une pression urbaine grandissante 26

**Axe 3 : Bien vivre à Jouars-Pontchartrain 28**

Objectif 8 : Penser le Jouars-Pontchartrain de demain en s'appuyant sur l'histoire et l'architecture du territoire 28
Objectif 9 : Un territoire solidaire et soucieux des besoins essentiels des habitants 29
Objectif 10 : Répondre efficacement à l'accroissement des besoins en déplacements et des modes de mobilité 30
Objectif 11 : Faire que le niveau d'équipements sur le territoire puisse suivre l'évolution démographique, en accord avec son époque et le projet de commune renouvelée 31

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

# PREAMBULE – POUR UNE VISION D'AVENIR

Le pilotage d'une commune est un processus complexe qui demande de mêler les décisions de court terme et de long terme. S'extraire du tourbillon du quotidien et prendre le temps de réfléchir est un exercice essentiel pour anticiper les attentes nouvelles des habitants et, en même temps, intégrer les évolutions politiques, économiques, sociales et démographiques.

Envisager le futur n'a de sens que si l'on appréhende avec conscience et transparence la réalité. Cette réalité nous impose de répondre à de multiples enjeux : rénover des infrastructures et des équipements vieillissants, anticiper les effets de la croissance démographique à venir, maîtriser l'aménagement du territoire communal, répondre aux contraintes de la loi SRU sur les logements sociaux, agir sans délai pour réduire les effets du changement climatique, intégrer l'exigence écologique et la protection de la biodiversité dans toutes nos actions, promouvoir les valeurs de solidarité et de responsabilité au service d'un bien-vivre ensemble, et bien d'autres défis qui ne manqueront pas de se présenter à nous dans les mois et les années à venir.

Répondre à tous ces enjeux nécessite de construire une véritable ***Vision d'Avenir*** pour notre commune. Le PADD se doit d'y apporter une puissante contribution : la voici, déclinée dans les directions qui suivent.

**Dans le prolongement d'un passé historique riche et prestigieux, nous rassembler autour d'une identité communale originale et attractive qui rayonnera bien au-delà de notre bassin de vie.**

L'histoire nous a légué un héritage d'exception. Ainsi en est-il de la ville gallo-romaine de Diodurum. Forte de plusieurs milliers d'habitants, elle recèle toujours des richesses qui ne demandent qu'à être mises au jour. Mais aussi, et peut-être surtout, le château, avec ses axes, alignements et perspectives que l'on doit au prestigieux architecte André Le Nôtre (1613-1700). Le territoire communal a été dessiné tel un grand paysage lui conférant ainsi une identité et une signature que nous nous proposons de restaurer, d'enrichir et de pérenniser selon le Plan-Guide sur lequel l'architecte réputé Alexandre Chémétoff a travaillé.

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE



**Adapter la commune aux multiples enjeux posés par l'évolution démographique actuelle et celle attendue dans les prochaines années.**

Notre commune a connu et connaîtra dans les années à venir un développement démographique dont il convient d'anticiper et de maitriser les effets dès maintenant. Il faudra redimensionner les équipements publics, les infrastructures, les transports qui conditionnent le quotidien des Chartripontains, mais également le logement, les services et les loisirs lesquels contribuent fortement à la qualité de vie de notre commune. Les besoins des uns et des autres doivent être pris en compte, en particulier dans les secteurs clés de l'éducation, de la santé et de la fin de vie. Socialement, nous devrons faciliter l'intégration au mode de vie chartripontain de nouvelles familles par l'éducation et la vie associative, sportive et culturelle. Enfin, commerçants, artisans et producteurs de produits locaux seront bienvenus pour répondre plus finement aux attentes de proximité.

**S'engager vers une transition écologique locale, développer des complémentarités entre les parties cultivées, les zones naturelles et les espaces urbanisés.**

La prise de conscience de la fragilité de la vie sur notre planète impose désormais à tous de modifier notre vision du monde et nos pratiques. Qu'il s'agisse des ressources ou des espaces naturels, des espèces vivantes ou de la biodiversité, d'immenses efforts sont attendus pour enrayer les dégradations, voire les extinctions. Tout un chacun est concerné et l'action individuelle doit s'exercer aux côtés de l'action collective. Notre commune entend bien prendre sa part en passant chacune de ses activités et initiatives au crible de l'exigence écologique.

Mais aussi, des évolutions s'avèrent nécessaires en matière d'agriculture. Ainsi, l'élevage, la polyculture, les cultures maraîchères et la transformation sur place de leurs productions, pourraient avantageusement remplacer les grandes monocultures industrialisées.

Cette campagne cultivée pourrait aussi devenir un lieu parcouru de chemins, d'allées, un lien et un passage entre les différents hameaux qui composent le territoire communal. Des continuités pourraient s'établir entre les espaces naturels, forêts, bois, rives des cours d'eau, jardins, vergers, de la campagne cultivée avec le bourg et les hameaux.

Mais la transition écologique nécessite aussi une attention particulière portée à la sobriété énergétique. Ainsi, dans tout projet de construction ou de rénovation, la préoccupation énergétique devra faire l'objet de mesures sérieuses et appropriées. Par ailleurs, toutes les technologies permettant de développer l'autonomie en matière d'énergie seront soigneusement étudiées en prévision d'une mise en œuvre locale éventuelle.

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

**Construire un bien-vivre ensemble de qualité en favorisant l'émergence d'une communauté chartripontaine citoyenne, active, responsable et solidaire.**

Le changement climatique, les inégalités sociales, les fluctuations de l'emploi, la révolution numérique, la santé, le grand âge, la sécurité, le contexte national et international, sont autant d'enjeux et de contraintes auxquels notre commune est, comme bien d'autres, confrontée. Pour y faire face positivement, il nous faut développer un esprit collectif fondé sur des valeurs de citoyenneté, de responsabilité, de résilience et de solidarité. Ainsi, partager les compétences, porter attention aux autres, agir pour le bien commun au travers d'actions et de projets, sont quelques-uns des moyens que, collectivement rassemblés, nous pourrions mettre en œuvre en visant la construction d'un bien-vivre ensemble profitable à tous.

C'est donc autour de ces directions, enrichis d'un bon nombre des contributions citoyennes recueillies dernièrement, que s'articule notre vision politique de l'avenir de Jouars-Pontchartrain. Les actions qui en découlent pourront ainsi légitimement se déployer et s'étendre dans le temps en mobilisant la volonté et l'énergie des Chartripontains et de leurs représentants.

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

# RAPPEL DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présenté ci-après est fondé sur les conclusions et enjeux issus des diagnostics territorial et environnemental qui composent le rapport de présentation du PLU.

Les éléments suivants constituent un rappel synthétique de ces conclusions et enjeux.

## Rappel des conclusions de l'analyse socio-démographique

En quelques mots ...

- Une population communale qui augmente de façon soutenue depuis 50 ans
- Un dynamisme démographique dû à l'arrivée importante de nouveaux ménages
- Une population qui vieillit mais qui conserve aussi un socle de jeunes important
- Un modèle familial traditionnel qui reste solide et qui limite le desserrement des ménages chartripontains
- Une population aux revenus relativement élevés
- Une population active, avec un bon niveau de qualifications, mais qui révèle aussi une orientation plus marquée vers l'apprentissage et les filières courtes

Des enjeux qui émergent :

- Maintenir l'intérêt des familles pour la commune, sources de naissances et de renouvellement des générations dans les années à venir
- Veiller à ce que le parc immobilier de la commune demeure adapté aux évolutions des formes de ménages et des modèles familiaux
- Donner envie et la possibilité aux jeunes de rester habiter à Jouars-Pontchartrain à terme
- Encourager le renouvellement de tous les secteurs déjà urbanisés de façon à bien répartir dans l'espace la dynamique démographique et à préserver les espaces naturels et agricoles face à l'augmentation de la population

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

## Rappel des conclusions du diagnostic de l'habitat

En quelques mots …

- Un parc immobilier tourné essentiellement vers les familles et l'accès à la propriété
- Des prix qui demeurent accessibles en comparaison de Paris et de sa proche banlieue, cependant élevés en comparaison de la moyenne nationale
- Un nombre de logements en forte augmentation :
  - en raison d'une dynamique de construction assez marquée ces dernières années…
  - portée notamment par les constructions d'appartements …
  - et caractérisée par une obligation de rattrapage dans la production de logements sociaux

Des enjeux qui émergent :

- Accentuer la diversification de l'offre en logements en proposant davantage de petits logements et de locatif
- Conserver des possibilités de construction de logements individuels, souvent recherchés par des populations souhaitant venir habiter à Jouars-Pontchartrain
- Identifier les bâtiments pouvant être transformés en habitat et soutenir ce type de projet pour réduire la consommation foncière et renouveler le tissu bâti sur lui-même
- Poursuivre le rattrapage dans la production de logements sociaux comme l'exige l'Etat en application de la loi SRU
- Augmenter le niveau d'exigence pour la qualité de construction et d'insertion des futures opérations de logements neufs, de façon à soutenir un habitat durable et assurer un vivre-ensemble qui correspond à ce qui fait la qualité de vie à Jouars-Pontchartrain

## Rappel des conclusions de l'analyse socio-économique

En quelques mots …

- Une population de plus en plus composée de personnes actives…
- … et de catégories socio-professionnelles avec un bon niveau de formation et de revenus
- Une population active résidente toujours plus tournée vers les pôles d'emplois extérieurs
- Un tissu économique local qui se compose essentiellement de petites entreprises
- Une offre commerciale qui répond aux besoins de la population locale…

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

- … et qui confirme, avec l'offre en services, de niveaux de revenus plutôt aisés pour les habitants de la commune
- Une offre commerciale élargie proposée au niveau des cœurs urbains voisins, avec des temps de déplacement raisonnables et une commune de Jouars-Pontchartrain préservée

Des enjeux qui émergent :

- Disposer au niveau du centre-bourg d'une offre en commerces et services de proximité qui réponde aux besoins de première nécessité des habitants
- Favoriser des opérations mixtes sur le plan fonctionnel pour améliorer le degré de proximité entre l'habitat et les commerces/services
- Répondre aux besoins des actifs en termes de services périscolaires et de crèches pour faciliter leur vie quotidienne caractérisée par des déplacements à l'extérieur du territoire pour une majorité d'entre eux
- Faciliter aussi bien l'implantation de structures d'emplois sur le territoire que de moyens de télétravail ou de coworking pour limiter les besoins en déplacements professionnels
- Mener une politique de l'habitat qui réponde aux besoins de catégories socio-professionnelles diverses, facilitant les parcours résidentiels et pour éviter un accroissement de la périurbanisation parisienne
- Maintenir des services essentiels, notamment sur le plan de la santé, pour favoriser le maintien des ménages dans l'avenir.

## Rappel des conclusions de l'analyse urbaine

En quelques mots …

- Une répartition de l'occupation du sol qui illustre le caractère péri-urbain et rural de la commune, entre des zones bâties nombreuses et des espaces agricoles et naturels qui conservent des superficies importantes
- Un patrimoine bâti de grande valeur, avec notamment le château et l'église Saint-Martin qui incarnent l'image de Jouars-Pontchartrain
- Un centre-ville en devenir, avec une réorganisation en cours de réflexion mais, en parallèle, l'absence ressentie chez les Chartripontains d'un véritable centre-ville
- Une composition urbaine éclatée entre une entité principale (Pontchartrain) et six hameaux et qui conduit à définir des priorités cohérentes en termes de développement urbain pour l'avenir
- Un habitat ancien par ses formes et ses aspects, témoins de l'histoire et de l'identité de la commune
- Des zones d'habitat contemporain exclusivement résidentielles et qui nécessitent des déplacements fréquents pour atteindre les commerces et services

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

- Un potentiel densifiable intéressant pour permettre à la commune de répondre à la pression démographique sans porter atteinte aux espaces agricoles et naturels.

Synthèse de la morphologie des unités bâties qui composent la commune :

Chennevières – La Richarderie

- Une forme décousue
- Un développement pavillonnaire propice à l'étalement urbain
- Un rattachement au hameau qui se dilue du fait de grandes propriétés bâties

Ergal

- Une forme plutôt contenue
- Un développement bâti qui manque de cohérence et de maîtrise
- La densification de l'enveloppe bâtie et l'optimisation foncière : seules possibilités de constructions nouvelles

Jouars

- Hameau historique caractérisé par la présence de l'église Saint-Martin, inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques et qui marque fortement les paysages de la commune
- Hameau de petite superficie (plus petit hameau de la commune) avec très peu d'évolutions possibles sur le plan urbain

Les Mousseaux – La Dauberie

- Un hameau des Mousseaux qui adopte une forme regroupée
- La Dauberie : témoin de l'étalement et du mitage

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE



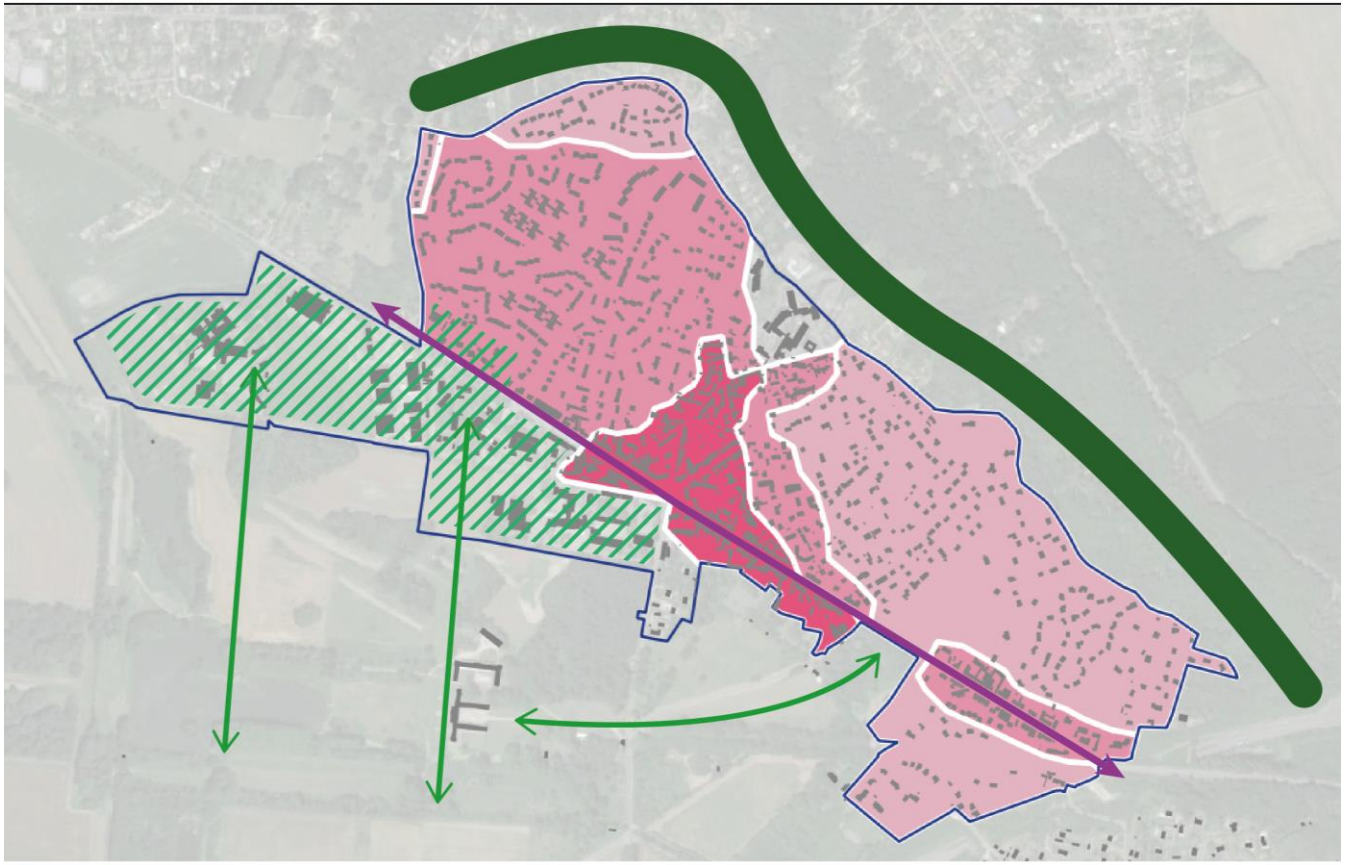
urbain caractéristiques des dernières décennies
- Des espaces bâtis qui jouxtent une nature fragile
- Optimiser l'usage du foncier tout en sauvegardant l'identité locale

Pontchartrain

- Une forme globale assez regroupée
- La RD912 : vecteur d'étalement urbain et d'un manque de centralité
- Un tissu bâti dont la densité baisse à mesure qu'il s'étend
- Des réflexions en cours pour l'organisation et le fonctionnement de Pontchartrain demain

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

## PONTCHARTRAIN : SYNTHÈSE DE LA MORPHOLOGIE URBAINE



Une forme globale assez regroupée

Des densités qui diminuent à mesure que l'on s'éloigne du coeur bâti historique

Un étalement urbain important et linéaire le long de la RD912 qui dilue l'unité du centre-ville et caractérise Pontchartrain par l'absence d'une véritable centralité

Une implantation à flanc de coteau boisé (forêt de Ste Apolline) qui contraint le développement de l'urbanisation

Un potentiel à explorer pour une organisation nouvelle : repenser l'emplacement des équipements publics et l'aménagement du cône d'entrée de ville ouest, ouvrir la ville en direction du château et de son parc

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

Des enjeux qui émergent :

- Engager la réorganisation du centre-ville de Pontchartrain pour en faire un lieu convivial et utile aux Chartripontains
- Faciliter la densification urbaine là où elle est possible tout en veillant à préserver la qualité de vie et en tenant compte des densités existantes
- Sanctuariser les milieux agricoles et naturels qui font l'identité de Jouars-Pontchartrain
- Rechercher des solutions pour développer une mixité fonctionnelle dans les quartiers résidentiels
- Repenser la façon de produire des logements individuels pour tenir compte du caractère architectural de la commune et de son organisation (mobilités, accès aux lieux de vie, etc.)
- Edicter des règles d'urbanisme (aspects, façades, toitures, clôtures) qui permettent de préserver le caractère du bâti ancien en cas de restauration
- Protéger ce qui fait le caractère des différentes entités bâties en termes de volumes de construction, d'implantation, d'espaces de respiration, etc.
- Quantifier les possibilités de restauration du bâti ancien sur le territoire pour imaginer les futurs projets sur le territoire

## Rappel des conclusions de l'analyse du milieu physique

En quelques mots …

- Un relief marqué par la présence de cours d'eau
- Des sols essentiellement occupés par une plaine agricole, des tissus urbanisés et des boisements
- Un climat océanique marqué par une pluviométrie régulière
- Un territoire vulnérable aux évolutions du climat comme à l'échelle nationale
- Une ressource en eau souterraine vulnérable à la pollution et des orientations du SDAGE à suivre

Des enjeux qui émergent :

- Prendre en compte le milieu physique dans les choix d'aménagement, notamment au regard des ruissellements et des eaux souterraines
- Mettre en place une adaptation du territoire face au changement climatique

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

## Rappel des conclusions de l'analyse du milieu naturel

En quelques mots …

- Un territoire fortement concerné par la Trame Verte et Bleue à l'échelle régionale et à l'échelle du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de la Chevreuse
- Des composantes de la Trame Verte et Bleue à l'échelle communale constituée de boisements, prairies, haies, alignements d'arbres, cours d'eau et zones humides (ouvertes et boisées)
- Un gîte à chiroptères présent au château de Pontchartrain et reconnu d'intérêt écologique
- Des espaces naturels à l'interface d'espaces urbanisés à valoriser

Des enjeux qui émergent :

- Préserver, valoriser et renforcer les éléments de la trame verte, bleue et noire
- Protéger et restaurer les milieux naturels et la biodiversité qui s'y trouve, notamment en ce qui concerne les zones humides
- Lutter contre la formation d'îlots de chaleur
- Veiller à maintenir la bonne qualité des cours d'eau

## Rappel des conclusions de l'analyse des risques et contraintes

En quelques mots …

- Un territoire vulnérable aux ruissellements, coulées de boues et mouvements de terrains liés au retrait-gonflement des argiles
- Des nuisances sonores liées aux axes de communication
- Une commune desservie par l'ensemble des réseaux techniques
- Une station d'épuration disposant de capacités suffisantes pour le développement démographique du territoire
- Un débit internet de qualité sur l'ensemble de la commune (fibre optique)
- Une couverture mobile de qualité

Des enjeux qui émergent :

- Limiter l'exposition des biens et personnes aux risques
- Optimiser le développement urbain de la commune par rapport aux réseaux

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

## Rappel des conclusions de l'analyse du climat, de l'air et de l'énergie

En quelques mots …

- Des sources d'énergie renouvelables mobilisables (géothermie, solaire, …)
- Une consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre générées par les secteurs du transport et les zones résidentielles

Des enjeux qui émergent :

- Intégrer les énergies renouvelables dans le développement de la commune
- Inciter à la rénovation énergétique des logements et bâtiments publics
- Limiter les déplacements motorisés et favoriser les modes de circulation douce

## Rappel des conclusions de l'analyse du patrimoine et du paysage

En quelques mots …

- Un patrimoine bâti riche avec trois monuments historiques inscrits ou classés sur le territoire et du patrimoine remarquable non protégé
- Un patrimoine archéologique présent sur le territoire avec des secteurs à sensibilité archéologique
- Des paysages distincts selon les secteurs de la commune (plaine agricole, espaces boisés, espaces urbanisés)
- Des ambiances paysagères propres à chaque entité urbaine à prendre en compte dans les projets d'aménagement
- Des vues à préserver, notamment vers l'église de Pontchartrain et sur les espaces agricoles autour de Jouars
- Un patrimoine bâti et naturel qui fait l'identité de la commune
- Des entrées de ville à reconsidérer
- Un paysage qui change avec l'évolution du territoire et des aménagements ayant tendance à s'uniformiser comme on le constate à l'échelle nationale

Des enjeux qui émergent :

- Préserver et valoriser le patrimoine bâti (protégé ou remarquable)
- Préserver le patrimoine archéologique
- Valoriser les caractéristiques des différentes entités paysagères
- Limiter l'impact paysager des nouvelles constructions
- Maintenir, voire recréer, les éléments traduisant l'identité du paysage communal (alignements d'arbres, entrées de ville…)

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

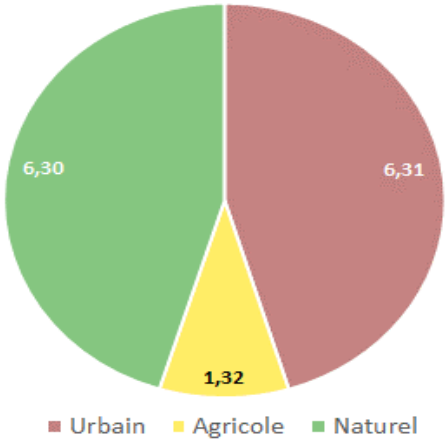
## Rappel de l'analyse de la consommation foncière entre 2011 et 2021

Entre 2011 et 2021 :

- Une consommation globale de près de 14ha
- La majeure partie consommée en artificialisation nouvelle, sur des espaces jusqu'ici agricoles (1,3ha) ou naturels (6,3ha)
- L'habitat, principal consommateur de foncier avec 12,5ha (90%)
- La Dauberie (2,3ha consommés, dont 0,3ha en densification et 2ha en artificialisation nouvelle) et Les Mousseaux (5,4ha consommés, dont 2,2ha en densification et 3,2ha en artificialisation nouvelle) sont les deux secteurs où la consommation foncière a été la plus forte.

| Secteur | Consommation foncière à Jouars-Pontchartrain entre 2011 et 2021 (ha) | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | CONSOMMATION GLOBALE | | | | CONSOMMATION D'ESPACES URBAINS *DENSIFICATION URBAINE* | | | | CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS *ARTIFICIALISATION NOUVELLE - EXTENSION URBAINE* | | | | | | | | | |
| | *Habitat* | *Activités éco* | *Equipement* | Total (ha) | *Habitat* | *Activités éco* | *Equipement* | Total (ha) | *Habitat* | | *Activités éco* | | *Equipement* | | Total (ha) | | | |
| | | | | | | | | *Urbain* | *Agricole* | *Naturel* | *Agricole* | *Naturel* | *Agricole* | *Naturel* | *Agricole* | *Naturel* | *TOTAL* |
| Chennevières | *1,52* | *0,59* | *0,00* | 2,11 | *1,12* | *0,00* | *0,00* | 1,12 | *0,00* | *0,40* | *0,00* | *0,59* | *0,00* | *0,00* | 0,00 | 0,99 | 0,99 |
| Ergal | *1,79* | *0,00* | *0,00* | 1,79 | *0,95* | *0,00* | *0,00* | 0,95 | *0,00* | *0,84* | *0,00* | *0,00* | *0,00* | *0,00* | 0,00 | 0,84 | 0,84 |
| Jouars | *0,00* | *0,00* | *0,00* | 0,00 | *0,00* | *0,00* | *0,00* | 0,00 | *0,00* | *0,00* | *0,00* | *0,00* | *0,00* | *0,00* | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| La Dauberie | *2,11* | *0,19* | *0,00* | 2,30 | *0,28* | *0,00* | *0,00* | 0,28 | *0,00* | *1,83* | *0,00* | *0,19* | *0,00* | *0,00* | 0,00 | 2,02 | 2,02 |
| La Richarderie | *0,17* | *0,16* | *0,00* | 0,33 | *0,17* | *0,00* | *0,00* | 0,17 | *0,00* | *0,00* | *0,00* | *0,16* | *0,00* | *0,00* | 0,00 | 0,16 | 0,16 |
| Les Mousseaux | *5,41* | *0,00* | *0,00* | 5,41 | *2,19* | *0,00* | *0,00* | 2,19 | *1,32* | *1,90* | *0,00* | *0,00* | *0,00* | *0,00* | 1,32 | 1,90 | 3,22 |
| Pontchartrain - centre-ville | *1,56* | *0,21* | *0,22* | 1,99 | *1,39* | *0,21* | *0,00* | 1,60 | *0,00* | *0,17* | *0,00* | *0,00* | *0,00* | *0,22* | 0,00 | 0,39 | 0,39 |
| TOTAL (ha) | *12,56* | *1,15* | *0,22* | 13,93 | *6,10* | *0,21* | *0,00* | 6,31 | *1,32* | *5,14* | *0,00* | *0,94* | *0,00* | *0,22* | *1,32* | *6,30* | 7,62 |

*Source : IGN Orthophotos 2011 et 2021 – Réalisation : Géostudio*




*Répartition de la consommation foncière 2011-2021 par mode d'occupation des sols initial (en hectares) (Géostudio)*

### Rappel des « coups partis » et des projets en cours sur la commune

En 2024 :

- **12 logements** attendus à travers les permis de construire et certificats d'urbanisme opérationnels (CUb) en cours de validité ;
- **300 à 350 logements** (chiffre estimatif et non définitif), dont environ 60% de logements sociaux, envisagés à travers le projet de réaménagement du cône d'entrée de ville ouest.

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

## Rappel du bilan de l'analyse des gisements fonciers

Un potentiel en logements calculé après relevés des :

- *Dents creuses* : application d'un coefficient de rétention foncière de 20%
- *Parcelles bâties divisibles* ou *parcelles mutables* : application d'un coefficient de rétention foncière de 40% à Pontchartrain et de 50% dans les hameaux

… puis application des densités bâties théoriques suivantes :

- 20 log./ha pour les dents creuses et parcelles bâties divisibles des hameaux ;
- 40 log./ha pour les dents creuses et parcelles bâties divisibles du centre-ville de Pontchartrain.

Un potentiel global qui s'établit ainsi à un total d'environ **280 logements** constructibles sur le temps d'application du PLU (horizon 2035).

| Secteur | Evaluation du potentiel de foncier mobilisable au sein des enveloppes urbaines constituées à Jouars-Pontchartrain (ha) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | DENTS CREUSES (DC) | | | PARCELLES BÂTIES DIVISIBLES (PBD) | | | ESTIMATIF POTENTIEL HABITAT EN DENSIFICATION | |
| | *Pour l'activité économique* | *Pour l'habitat* | | *Pour l'activité économique* | *Pour l'habitat* | | DENSITE BATIE THEORIQUE RETENUE (log./ha)* | TOTAL POTENTIEL LOGEMENTS (surface nette x densité bâtie théorique retenue) |
| | | *Surface brute* | *Surface nette (après rétention 20%)* | | *Surface brute* | *Surface nette (après rétention 40% à Pontchartrain et 50% dans les hameaux)* | *en dents creuses et parcelles divisibles* | |
| Chennevières | 0,00 | 0,36 | 0,29 | 0,00 | 4,34 | 2,17 | 20 | 49 |
| Ergal | 0,00 | 0,46 | 0,37 | 0,00 | 2,80 | 1,40 | 20 | 35 |
| Jouars | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 20 | 0 |
| La Dauberie | 0,00 | 0,81 | 0,65 | 0,00 | 1,93 | 0,97 | 20 | 32 |
| La Richarderie | 0,00 | 0,05 | 0,04 | 0,00 | 1,08 | 0,54 | 20 | 12 |
| Les Mousseaux | 0,00 | 0,48 | 0,38 | 0,00 | 3,61 | 1,81 | 20 | 44 |
| Pontchartrain - centre-ville | 0,00 | 0,54 | 0,43 | 0,00 | 3,83 | 2,30 | 40 | 109 |
| TOTAL (ha) | 0,00 | 2,70 | 2,16 | 0,00 | 17,59 | 9,18 | | 281 |

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

## La structuration du PADD

1

**Axe 1 : Pour un territoire à l'identité retrouvée, soucieux de son environnement et de son histoire, tourné vers la transition écologique et énergétique**

Objectif 1 : Un cadre de vie naturel à préserver et à renforcer

Objectif 2 : Inscrire le territoire dans les enjeux d'avenir pour une transition environnementale réussie

Objectif 3 : Viser la résilience des projets pour prévenir des risques et nuisances

2

**Axe 2 : L'ambition d'un développement cohérent et maitrisé pour une commune qui souhaite conserver la qualité de son cadre de vie**

Objectif 4 : Pour une production d'habitats qui réponde aux obligations légales tout en respectant les capacités d'accueil du territoire et un cadre de vie cher aux Chartripontains

Objectif 5 : Des projets réfléchis pour respecter l'environnement bâti et répondre aux besoins de tous

Objectif 6 : Soutenir l'économie locale dans son fonctionnement

Objectif 7 : Affirmer l'identité rurale de Jouars-Pontchartrain en sanctuarisant les espaces naturels et agricoles et en les protégeant d'une pression urbaine grandissante

3

**Axe 3 : Bien vivre à Jouars-Pontchartrain**

Objectif 8 : Penser le Jouars-Pontchartrain de demain en s'appuyant sur l'histoire et l'architecture du territoire

Objectif 9 : Un territoire solidaire et soucieux des besoins essentiels des habitants

Objectif 10 : Répondre efficacement à l'accroissement des besoins en déplacements et des modes de mobilité

Objectif 11 : Faire que le niveau d'équipements sur le territoire soit en accord avec son époque et le projet d'une commune renouvelée

Pour chaque axe, le PADD applique l'organisation suivante :

**Des objectifs à atteindre**

↳ **Des orientations à mener**

↳ Des actions à mettre en œuvre

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

# Perspectives démographie/habitat : le scénario retenu

## SC retenu

## POUR UN PROJET QUI PERMET DE RECENTRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN SUR LE CENTRE-VILLE DE PONTCHARTRAIN TOUT EN PRESERVANT LE CARACTERE DES HAMEAUX

| | |
|---|---|
| (D) Nombre de logements construits de 2021 à 2023 (inclus) | 141 |
| (E) Coups partis en 2024 (permis de construire, certificats d'urbanisme opérationnels, ...) | 12 |
| (F) Nombre de logements estimés à travers le potentiel de foncier mobilisable | 280 |
| (G) Nombre de logements à travers les projets envisagés d'ici à 2035 | 430 |
| *(H) Nombre total de logements construits entre 2021 et 2035 => (D+E+F+G)* | *863* |
| ***Nombre de logements à créer entre 2025 et 2035 => (F+G)*** | ***710*** |

*Equivaut à :*

| | 2010 | | Variation annuelle 2010 à 2021 | 2021 | | Variation annuelle 2021 à 2035 | 2035 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **PARAMETRES** | | | | | | | | |
| Population communale | 5267 | | | 5814 | | | 7227 | |
| Croissance annuelle | | | 0,90% | | | *1,57%* | | |
| Population des ménages | 5212 | | | 5567 | | | 6920 | |
| Taille moyenne des ménages | 2,62 | | | 2,54 | | | *2,35* | |
| Taux de desserrement | | | -0,28% | | | -0,55% | | |
| Parc logements | 2074 | | 363 | 2437 | | | 3201 | |
| Résidences principales | 1913 | 92% | 283 | 2196 | 90% | | 2945 | |
| Résidences secondaires | 72 | 3,5% | 6 | 78 | 3,2% | | 96 | *3,0%* |
| Logements vacants | 89 | 4,3% | 74 | 163 | 6,7% | | 160 | *5,0%* |
| Renouvellement logements | | | 70 | | | | | *70* |
| Constructions neuves | | | 433 | | | | | |

| | *Variations estimées 2021-2035* |
|---|---|
| **(A) EFFET DEMOGRAPHIQUE** | **601** |
| **(B) POINT D'EQUILIBRE (1+2+3+4)** | **262** |
| *(1)RENOUVELLEMENT LOGEMENTS* | 70 |
| *(2) VARIATION RESIDENCES SEC* | 18 |
| *(3) VARIATION LOGEMENTS VAC* | -3 |
| *(4) DESSERREMENT MENAGES* | 177 |
| **(C) TOTAL LOGEMENT NECESSAIRES 2021-2035 => (A+E** | **863** |

***Sources :***

***Données INSEE 2010 et 2021***

*Calculé à partir des données Sitadel et des données fournies par la commune*

***Variables ajustables - estimations***

En résumé :

863 logements à produire entre 2021 et 2035, qui se décomposent ainsi :

- Projets lancés (entre 2021 et 2024) : **153 logements**
- Densifiable naturellement hors OAP : **280 logements**
- Projets à venir pour répondre aux objectifs de l'Etat (OAP) : **430 logements**

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

**La volonté des élus est de trouver le juste équilibre pour, d'une part, répondre aux obligations de rattrapage dans la production de logements sociaux conformément aux lois SRU et 3DS et, d'autre part, assurer la préservation d'un cadre de vie de qualité cher aux Chartripontains.**

Pour commencer, le présent calcul tient obligatoirement compte des logements déjà produits depuis 2021 (année de référence à travers le diagnostic territorial du PLU), à savoir 141 logements, ainsi que des logements attendus à travers les autorisations de droit des sols en cours de validité (12 logements).

Ensuite, le réaménagement de l'entrée de ville ouest / Cône de la Bonde représente un projet d'envergure (entre 300 et 350 logements estimés d'ici à 2035), à même de participer grandement à l'atteinte de l'objectif de la loi SRU (25% de logements sociaux), mais aussi de repenser en profondeur l'organisation et le fonctionnement de l'entrée et du centre-ville, ainsi que des équipements qui s'y trouvent. A cela s'ajoute le nombre de logements attendus sur d'autres secteurs perçus comme étant stratégiques, à la fois pour la création de logements sur la commune, comme pour la transformation et la réutilisation de bâtiments existants.

Comme évoqué en conclusion du diagnostic général, en cumul de ces chiffres, le potentiel total des gisements fonciers qui ont été relevés à travers le diagnostic au sein des zones constructibles de la précédente version du Plan Local d'Urbanisme (estimés au global à environ 550 logements) représente une production d'habitats nouveaux (et donc une croissance démographique) qui dépasse les capacités d'accueil du territoire, avec un risque de dégradation importante du caractère rural qui le caractérise. Par ailleurs, une production importante de logements *privés* ne ferait que ralentir le rattrapage de construction de logements sociaux auquel la commune est assujettie.

C'est pourquoi, les élus municipaux considèrent que le rôle du PLU doit être d'encadrer / limiter plus strictement les possibilités nouvelles d'urbanisation. Sur ce point, en cohérence avec ce que les Chartripontains ont pu exprimer durant la séquence de participation citoyenne menée par la municipalité, les élus font le choix de recentrer une partie du développement urbain futur sur l'entrée de ville ouest – Cône de la Bonde (entre 300 et 350 logements) et sur le bourg de Pontchartrain. Les hameaux verront eux leurs possibilités de nouveaux logements encadrées. L'objectif étant d'insister sur la nécessité de protéger le caractère rural de la commune et le cadre de vie de leurs habitants.

L'ambition ainsi affichée est de ramener la capacité de densification cumulée sur l'ensemble des hameaux de la commune à moins de 200 logements (là où celle-ci était estimée à près de 350 logements à travers l'application du PLU 2019). Le restant de la capacité de densification estimée sera entrepris sur le centre-bourg de Pontchartrain, à hauteur d'une centaine de logements.

Soit, à la vue des paramètres retenus, un résultat qui équivaut à une croissance démographique de +1,57 % en moyenne par an sur la période 2021-2035, avec une estimation d'environ 7 200 habitants d'ici les 10 prochaines années à Jouars-Pontchartrain.

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

# 1 Axe 1 : Pour un territoire à l'identité retrouvée, soucieux de son environnement et de son histoire, tourné vers la transition écologique et énergétique

## Objectif 1 : Un cadre de vie naturel à préserver et à renforcer

### Renforcer la prise en compte et la protection globale de la Trame Verte / Bleue / Noire

- Protéger les réservoirs de biodiversité (zones humides, corridors écologiques identifiés sur la commune par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse).
- Respecter le maillage écologique existant à Jouars-Pontchartrain.

### Participer activement à l'amélioration de l'écologie urbaine

- Ménager des espaces verts au sein des secteurs de développement
- Limiter l'imperméabilisation des sols lors des opérations de construction et d'urbanisation à venir, notamment en fond de jardin.
- Restaurer la perméabilité et la végétalisation de certaines surfaces imperméabilisées, telles que l'aire de covoiturage route de Paris, les cours d'écoles, ...
- Réduire l'impact des extensions urbaines sur la consommation d'espace par un effort d'optimisation du foncier.

### Préserver et restaurer des éléments constitutifs du paysage

- Protéger le patrimoine naturel et historique.
- Encadrer le développement urbain afin qu'il respecte les limites entre les espaces naturels et les secteurs bâtis.
- Valoriser le patrimoine historique de la commune dans le développement urbanistique de la commune en tirant profit de son héritage prestigieux.

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

**Valoriser les vues remarquables** qui permettent de promouvoir le paysage chartripontain et des territoires alentour.

- Adapter la réglementation pour le droit à bâtir dans les zones de percées visuelles.

**Soutenir l'activité agricole** laquelle participe pleinement à la qualité des paysages sur la commune.

- Protéger les espaces exploités par l'agriculture.
- Faciliter les possibilités d'évolution de l'activité agricole.

## Objectif 2 : Inscrire le territoire dans les enjeux d'avenir pour une transition environnementale réussie

### Engager des transformations significatives et efficaces sur le plan énergétique

- Améliorer la rénovation énergétique des bâtiments.
- Viser à minima l'autonomie énergétique des équipements publics.

**Faire en sorte que les futurs projets de constructions respectent un certain niveau de qualité** (isolation, architecture, matériaux, ...) afin d'augmenter la durabilité et l'efficacité énergétique des bâtiments.

### Favoriser les projets en éco-construction

- Edicter des règles flexibles permettant des projets novateurs.

### Réduire les effets négatifs liés aux îlots de chaleur urbains et travailler à la désimperméabilisation des zones bâties

- Fixer des seuils minimums d'espaces paysagers en pleine terre à conserver à l'échelle des futures opérations.
- Préserver des espaces verts en milieux urbains.

### Anticiper les effets du changement climatique sur la nature

- Favoriser la plantation d'essences locales et résistantes aux aléas météorologiques.

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

# Objectif 3 : Viser la résilience des projets pour prévenir des risques et nuisances

## Anticiper les dégâts liés à la manifestation de risques naturels et empêcher leur aggravation

- Améliorer la connaissance de ces risques (localisation, niveaux d'aléas, évolutions attendues, ...) et les prises de conscience dans la population et les porteurs de projet vis-à-vis des potentiels dangers.
- Encadrer l'urbanisation dans les zones à risques.

## Faire de la résilience un objectif majeur

- Anticiper les conséquences du changement climatique à travers les projets futurs et les adapter (gestion de la ressource en eau, adaptation aux évolutions de température envisagées, réduction de la vulnérabilité face aux risques, ...)

## Travailler à la réduction des nuisances

- Traiter à la fois la problématique des bruits liés notamment aux mobilités et au trafic routier.
- Améliorer la faculté des bâtiments à protéger leurs occupants vis-à-vis des nuisances extérieures comme à limiter leur production de nuisances pour l'environnement.

**Être vigilant quant à la capacité des réseaux (eau potable, électricité, assainissement) comme des équipements publics à supporter le développement urbain à venir,** pour assurer une protection efficace de la ressource en eau, mais aussi l'équilibre des dépenses publiques.

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

# 2 Axe 2 : L'ambition d'un développement cohérent et maîtrisé pour une commune qui répond à ses obligations tout en conservant la qualité de son cadre de vie

## Objectif 4 : Pour une production d'habitats qui réponde aux obligations légales tout en respectant les capacités d'accueil du territoire et un cadre de vie cher aux Chartripontains

**Répondre aux obligations de loi SRU pour atteindre progressivement les 25% de logements locatifs sociaux** au sein du parc immobilier, ceci par une politique équilibrée et respectueuse du territoire et de ses caractéristiques rurales.

**Recentrer la majeure partie de la construction de logements neufs au niveau du bourg de Pontchartrain,** lequel constitue l'entité bâtie la plus peuplée et la mieux équipée du territoire.

**Considérer les hameaux en tant qu'entités bâties originales**

- Préserver, dans les hameaux, le caractère rural, l'architecture et la densité bâtie car ce sont des éléments marquants de l'identité chartripontaine.
- Les constructions privées nouvelles devront répondre aux règles du futur PLU car elles seront plus adaptées au paysage local.
- Encadrer les constructions collectives publiques ou privées, sociales ou non, de façon que ce type de projet respecte le caractère des hameaux et des habitations.

**Soutenir la création d'habitats nouveaux sur la commune de Jouars-Pontchartrain** pour répondre au cadre législatif et pour suivre les prescriptions du Schéma Directeur de la Région Île-de-France environnemental (SDRIF-e).

**Une production attendue d'environ 700 logements sur la période 2025-2035**

- Soutenir la densification urbaine sur le secteur de Pontchartrain, de façon que le centre-bourg représente au moins 40% de la création de logements réalisés en densification.
- Faire en sorte que le réaménagement du cône de la Bonde (en entrée de ville ouest) produise environ 50% des logements attendus sur la commune.

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

**Une production en logements qui conduit à l'estimation d'une croissance démographique moyenne annuelle de près de 1,6% entre 2021 et 2035,** pour atteindre environ 7200 habitants à terme.

## Objectif 5 : Des projets réfléchis pour respecter l'environnement bâti et répondre aux besoins de tous

### Optimiser l'usage du foncier sans pour autant sacrifier la qualité de vie

- Edicter des règles d'urbanisme qui assurent la préservation d'une certaine intimité et qui évitent une dégradation du vivre-ensemble.

**S'assurer que les nouvelles constructions adoptent une organisation et une architecture cohérentes avec le contexte urbain** des lieux dans lesquelles elles s'implantent, tant en termes de densité bâtie, de formes, de volumes ou encore de l'aspect extérieur.

### Faire que Jouars-Pontchartrain reste un lieu attractif et accueillant, notamment pour les ménages familiaux

- Produire des logements qui répondent aux besoins de toutes les catégories sociales (individuel, individuel groupé, intermédiaire, petit collectif, ...).

### Faciliter la possibilité pour les jeunes de rester ou venir habiter sur le territoire

- Produire des logements en adéquation avec les besoins des jeunes et leur permettre d'accéder à des prix immobiliers raisonnables.

### Faire évoluer le parc immobilier pour permettre aux séniors de rester vivre sur la commune

- Diversifier la production de logements de façon à disposer de plus de petits logements adaptés aux besoins et aux facultés des personnes âgées.

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

## Objectif 6 : Soutenir l'économie locale dans son fonctionnement

### Renforcer le poids du commerce de proximité au niveau du centre-ville, pour que celui-ci s'appuie sur une certaine densité de population

- Maintenir la fonction commerçante des enseignes existantes.
- Stimuler la création de nouveaux commerces dans le secteur de Pontchartrain.

### Porter des projets d'implantation de structures dédiées à l'entreprise

- Créer des lieux adaptés à l'implantation et au développement d'entreprises (hôtel/pépinière d'entreprises, coworking, commerces, maisons médicales, espace multi-services, ...).

**Savoir accompagner l'évolution des entreprises** présentes sur le territoire communal.

[1]****Faciliter la transition du monde agricole** vers un modèle d'alimentation de proximité (en lien avec l'objectif 9).

## Objectif 7 : Affirmer l'identité rurale de Jouars-Pontchartrain en sanctuarisant les espaces naturels et agricoles et en les protégeant d'une pression urbaine grandissante

### Engager un développement urbain qui privilégie le renouvellement de la ville sur elle-même

- Faire en sorte que le développement urbain à venir se fasse majoritairement au sein des *espaces préférentiels d'urbanisation* désignés par la Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.
- Limiter l'étalement urbain en implantant les futurs projets au sein des enveloppes bâties préexistantes (en densification).

*[1]** Au-delà du PADD : cet objectif n'est pas appelé à être traduit règlementairement par le Plan Local d'Urbanisme. Il reflète avant tout une volonté des élus municipaux et a plutôt vocation à trouver une traduction au sein d'autres politiques publiques appelées à être conduites dans l'avenir.*

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

## Considérer les espaces agricoles et naturels comme une richesse fragile à préserver de l'artificialisation

- Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à un maximum de 10ha pour la période 2021-2040.
- Adopter des pratiques d'aménagement qui permettront à la commune de Jouars-Pontchartrain de s'engager dans une trajectoire de réduction progressive de l'artificialisation des sols sur son territoire.

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

# 3 Axe 3 : Bien vivre à Jouars-Pontchartrain

## Objectif 8 : Penser le Jouars-Pontchartrain de demain en s'appuyant sur l'histoire et l'architecture du territoire

### Retrouver l'identité chartripontaine caractérisée par un patrimoine historique incarné par le château et son parc ordonnancé par les alignements Le Nôtre, ainsi que par l'église Saint-Martin

- Restaurer les perspectives et les liens qui unissaient autrefois ce patrimoine aux zones construites.

### Ouvrir la ville de Pontchartrain en direction du château et de son parc

- Créer une extension du centre névralgique de la commune sur son patrimoine historique incarné par le château et ses jardins.
- Révéler la capacité de ce patrimoine quelque peu oublié à se mettre au service de la qualité de vie des Chartripontains.

### Protéger les éléments architecturaux majeurs de la commune lors des évolutions urbaines à venir

- User de règles d'urbanisme appropriées et compatibles avec les dispositions déjà existantes (Monuments Historiques, sites inscrits ou classés).

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

# Objectif 9 : Un territoire solidaire et soucieux des besoins essentiels des habitants

## Améliorer l'offre de santé sur la commune

- [2]**Travailler à la création de cabinets médicaux publics ou privés et utiliser les équipements déjà existants pour couvrir des besoins plus importants.
- Elargir le réseau des professionnels de santé.

## Répondre aux besoins des séniors dans un contexte de vieillissement de la population

- Proposer une offre d'habitat plus adaptée.
- Renouveler et moderniser les équipements.
- Renforcer la proximité des commerces et services avec les quartiers résidentiels.

**[3]**Faire en sorte que les lieux de vie (places publiques, équipements, …) soient accessibles à tous et pour tous les modes de mobilités**

- Mettre en place des revêtements et mobiliers urbains adaptés aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées.
- Sécuriser ces lieux pour les parents avec enfants (notamment vis-à-vis du trafic routier).

**[4]**Créer un lieu dédié à la mise en vente de produits alimentaires en circuits courts,** de façon à valoriser l'agriculture locale et à proposer aux Chartripontain un nouveau lieu de convivialité.



*[2]** Au-delà du PADD : cet objectif n'est pas appelé à être traduit règlementairement par le Plan Local d'Urbanisme. Il reflète avant tout une volonté des élus municipaux et a plutôt vocation à trouver une traduction au sein d'autres politiques publiques appelées à être conduites dans l'avenir.*

*[3]** Au-delà du PADD : cet objectif n'est pas appelé à être traduit règlementairement par le Plan Local d'Urbanisme. Il reflète avant tout une volonté des élus municipaux et a plutôt vocation à trouver une traduction au sein d'autres politiques publiques appelées à être conduites dans l'avenir.*

[4]** et [5]** : *Idem.*



commune de Jouars-Pontchartrain

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

# Objectif 10 : Répondre efficacement à l'accroissement des besoins en déplacements et des modes de mobilité

## Créer et sécuriser les zones de déplacement pour les modes doux

- Adapter les voiries en installant des dispositifs visibles par tous
- [5]** Démocratiser ce type de mobilités à travers une communication efficace et audible.

**Penser intelligemment les futures opérations d'habitat** pour faciliter l'accès en modes doux aux commerces, services et équipements de la commune, pour circuler de façon apaisée dans les futurs quartiers.

## Enrichir l'offre en stationnement pour vélos

- Cibler les lieux appropriés (proximité des commerces, services, équipements) pour la création de stationnements.
- Prendre en compte les besoins attendus en termes de volumes notamment.

## Trouver le juste équilibre pour la place de la voiture sur la commune

- Tenir compte du besoin inévitable de recourir à la voiture pour la plupart des déplacements domicile-travail en faisant en sorte que les voies et espaces empruntés par les véhicules soient adaptés à leur circulation.
- Encadrer la place de la voiture (stationnements) pour qu'elle ne nuise pas à la qualité et la sécurité des déplacements sur la commune.

## Evaluer les besoins et les attentes en termes de covoiturage pour mettre en place des réponses adaptées

- Travailler par petites touches pour offrir des possibilités de stationnement et d'échange de véhicules directement sur les trajets des automobilistes, ceci afin de susciter de l'intérêt pour cette pratique.

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

# Objectif 11 : Faire que le niveau d'équipements sur le territoire puisse suivre l'évolution démographique, en accord avec son époque et le projet de commune renouvelée

## Anticiper le devenir du collège existant et de ses bâtiments

- Mettre l'équipement scolaire au service du renouvellement attendu pour le centre-ville de Pontchartrain.

## Créer des lieux de rencontre pour renforcer le lien social et les découvertes culturelles

- Appliquer des règles d'urbanisme suffisamment souples pour permettre des changements de destination des bâtiments pour des projets de ce type.

## Implanter de nouvelles infrastructures sportives et de loisirs

- Créer des équipements accessibles à tous et en capacité de répondre notamment aux attentes des jeunes générations.
- [6]** Penser des projets d'infrastructures modulables pour optimiser les coûts et les usages.

## Conforter l'attractivité du territoire à travers l'installation et le renouvellement de réseaux de communication numériques

- Faire en sorte que les futurs projets bénéficient d'un bon niveau de raccordement à ces réseaux, en lien avec une hausse du télétravail et des attentes des professionnels.



[6]** *Au-delà du PADD : cet objectif n'est pas appelé à être traduit règlementairement par le Plan Local d'Urbanisme. Il reflète avant tout une volonté des élus municipaux et a plutôt vocation à trouver une traduction au sein d'autres politiques publiques appelées à être conduites dans l'avenir.*

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

Envoyé en préfecture le 27/11/2024
Reçu en préfecture le 27/11/2024
Publié le
ID : 078-217803212-20241126-102_2024_DACV-DE

GEOSTUDIO / 2AD

NOVEMBRE 2024

commune de Jouars-Pontchartrain

# PLU

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES