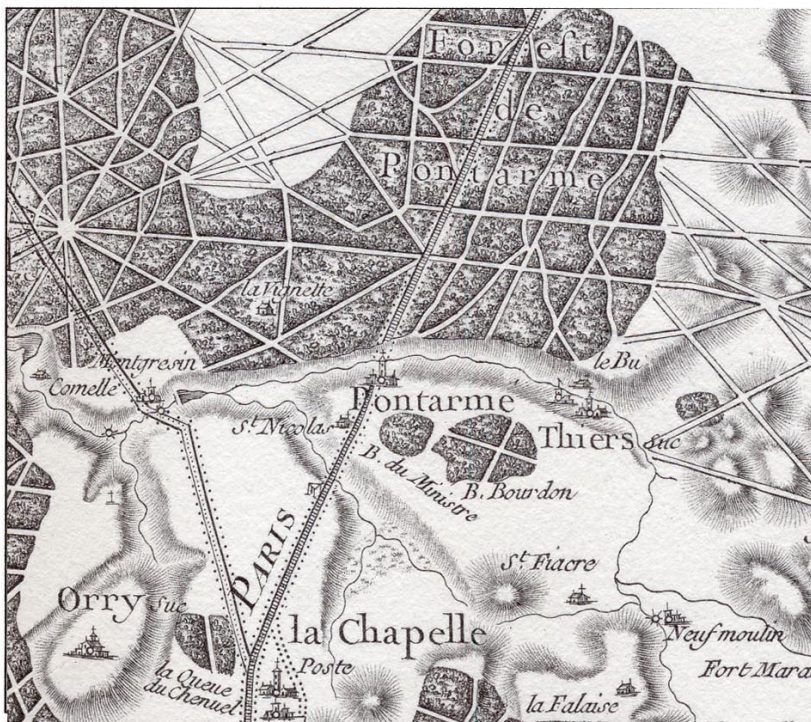


COMMUNE DE PONTARME

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3



ARRET

Vu pour être annexé à la délibération du **26.04.2019**

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté du **08.11.2019**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du **31.08.2020**

EXECUTOIRE

A compter du

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

ENJEUX - Atelier d'Urbanisme et d'Aménagement Urbain

8 place de la République 60290 MONCHY SAINT ELOI – T: 0951014576 / 0681066484 C: enjeuxdurba@free.fr
Sarl au capital de 7.622 euros - RCS SENLIS B 385157474 - CODE APE - SIRET 38515747400011

Sommaire

Préambule : Objectifs communaux	p. 5
1 : ORIENTATIONS GENERALES	
1.1 : Politiques d'aménagement	
1 : Protection des milieux naturels et des paysages	
2 : Continuités écologiques	p. 6
3 : Evolution du parc logement et démographique	
4 : Aménagement, équipement et urbanisme	
1.2 : Orientations thématiques	p. 7
1 : Habitat	
2 : Transports et déplacements	
3 : Réseaux d'énergie, communications numériques	p. 8
4 : Equipement commercial et développement économique	
5 : Risques	
6 : Tourisme et loisirs	
2 : LOCALISATION DES ORIENTATIONS:	p. 9
2.1 : Protections environnementales	
2.2 : Espaces naturels, agricoles et forestiers, paysages	
a) Espaces agricoles	
b) Paysages naturels	
c) Paysages urbains	
2.3 : Aménagement, équipement et urbanisme	p. 10
2.4 : Habitat	
2.5 : Transports et déplacements	
2.6 : Réseaux d'énergie, communications numériques	
2.7 : Equipement commercial et développement économique	
2.8 : Prise en compte des risques	p. 13
2.9 : Tourisme et loisirs	
<u>3 : OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE:</u>	
3.1 : Evaluation des besoins	
3.2 : Prévision de consommation de l'espace	p. 14
PLANCHES	
3-1 : Territoire : Options de protection	p. 11
3-2 : Village : Options de protection	p. 12
3-3 : Village : Options de développement	p. 15

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

(Code de l'Urbanisme – Article L101-1).

Dans le respect des objectifs de développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- 1 : L'équilibre entre

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;**
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;**
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels;**
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;**
- Les besoins en matière de mobilité ;**

- 2 : La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.

- 3 : La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial (...), d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

- 4: La sécurité et la salubrité publique.

- 5 : La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

- 6 : La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que de la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

- 7 : La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir des sources renouvelables.

(Code de l'Urbanisme – Article L101-2).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PREAMBULE : LES OBJECTIFS COMMUNAUX

Dans sa politique d'aménagement antérieure (POS révisé 2000/2017) la commune a notamment :

- ***Développé le parc résidentiel au rythme moyen de 6 logts/an soit dans le cadre de la densification et du renouvellement urbain*** (écart de l'ancien moulin, îlot ouest), ***soit dans le cadre des extensions programmées*** (quartier est, 2 îlots réalisés, 1 en cours d'aménagement) ;
- ***Développé les équipements collectifs*** (acquisition foncière et aménagement partiel du site du quartier est, locaux pour les services techniques et stationnement en centre village, renforcement des équipements péri scolaires) ;
- ***Créé une liaison secondaire RD1017/RD607*** (rue du Pastillon), ***aménagé les espaces publics sur l'axe de la RD1017*** (Grande Rue)
- ***Développé les liaisons douces dans le site urbain*** (quartier est) ;

En 2015, les objectifs démographiques du POS ont été atteints (). Les potentialités à long terme délimitées dans le périmètre urbain restent en grande partie disponibles. La prescription du PLU a pour objectif de redéfinir le projet communal en fixant de nouveaux objectifs démographiques et programmatiques prenant en compte les évolutions réglementaires, l'approfondissement de la connaissance des contraintes environnementales sur le territoire, et les grandes orientations des politiques de l'Etat notamment la revitalisation des centres ruraux et l'utilisation économe de l'espace. Les orientations générales résultent d'un nouveau diagnostic complet du territoire.

1 : ORIENTATIONS GENERALES

1.1 : Politiques d'aménagement

1.1-1 : Protection des milieux naturels et des paysages :

Sur l'ensemble du territoire

Espaces forestiers :

- ***Protection du site classé des Forêts d'Ermenonville et de Pontarmé*** incluant leur glaciaire agricole et couvrant l'ensemble du territoire à l'exclusion du site urbain.
- ***Prise en compte du Document d'Objectif (DOCOB) sur le massif forestier et la Thève en site Natura 2000 ;***
- ***Protection des boisements périphériques au sud et à l'est du territoire participant aux corridors inter forestiers et aux coupures d'urbanisation entre le village, Thiers-sur-Thève et La Chapelle-en-Serval ;***

Espaces agricoles :

- **Protection des zones de grande culture hors zones de protection environnementale** (sud et est du village, vallée aval) **et des liaisons agricoles ;**

Paysages

- **Recensement et protection des vues principales ;**
- **Protection des berges de la Thève, du bief du Moulin et du site des étangs Saint André ;**

En périphérie et dans le site du village

Paysages

- **Protection du site du monument inscrit** (château) ;
- **Protection des vues endogènes et exogènes des entrées de ville** (nord, sud et est) ;
- **Préservation de la « couronne verte » en limite nord** (chemin du Marais) **et création en limite est** (extensions résidentielles) ;

Activités agricoles :

- **Protection et développement des activités de type agricole** (exploitation, centre hippique, culture et vente de gazon) **et de leur environnement ;**

1.1-2 : Continuités écologiques

Sur l'ensemble du territoire

- **Protection du site classé** (forêts d'Ermenonville et de Pontarmé), **des espaces couverts par des protections environnementales** (Natura 2000, ZNIEFF, ENS) **et des zones de continuité écologique identifiées** (secteur est)

En périphérie et dans le site du village

- **Délimitation et protection des zones humides liées à la Thève en limite nord et ouest du village ;**
- **Préservation des espaces arborés en site urbain ;**

1.1-3 : Evolution du parc logement et démographique

- **Choix d'une échéance prévisionnelle à 10 ans (2020/2030)**
- **Maintien du développement résidentiel 2000/2016** (rythme 5/6 logts/an) **conduisant à une prévision de 400/410 résidences principales 2030.**
- **En conséquence, objectif démographique de 960/1.000 hab/2030**

1.1-4 : Urbanisme, équipements et aménagement

Urbanisme

- **Revitalisation du centre village :**
 - **Développement des activités touristiques sur la grande propriété** (château) **dans le cadre de la revitalisation du centre village et de la mise en valeur de l'espace public d'entrée de village ;**
 - **Renforcement des liaisons douces vers le GR1 et le massif forestier** (rue du Château, chemin du Marais) ;
 - **Restructuration de l'îlot rue Ernest Dupuis et liaison douce vers le quartier est ;**
 - **Renforcement du stationnement ;**

- **Développement résidentiel () :**
 - **Tissu urbain : Localisation des potentialités résiduelles et des secteurs de renouvellement urbain**
 - **Quartier est : Prise en compte de l'opération en cours (chemin de l'Hôtel-Dieu) et de son extension sud ;**

Equipements

- **Maintien du pôle d'équipements du centre village et du site d'équipements publics du quartier est ;**

Aménagement

- **Préservation du patrimoine bâti** (alignements, bâtiments, murs en pierre, toitures) **notamment sur la Grande Rue, la rue du Château, la rue Ernest Dupuis, l'écart du Moulin ;**
- **Préservation et développement des liaisons douces dans le périmètre urbain** (sentes piétonnes et liaisons avec le circuit intercommunal du **GR1**), **en périphérie** (Tour de Ville est), **et en liaison avec le village de Thiers-sur-Thève ;**
- **Densification du site urbain :**
 - **Délimitation et programmation des secteurs de renouvellement urbain ;**
 - **Densification des extensions résidentielles** (quartier est) ;
 - **Encadrement des opérations ponctuelles de transformation du bâti ou de renouvellement urbain (OAP) ;**
- **Suppression des extensions du périmètre urbain non réalisables à l'échéance prévisionnelle du PLU conformément à la réglementation des zones à long terme** (engagement opérationnel significatif dans les 9 ans suivant l'approbation du PLU).

1.2 : Orientations générales thématiques

1.2-1 : Habitat

Objectifs

- **Prise en compte des évolutions sur 10 ans (2020/2030) ;**
- **Poursuite du développement résidentiel suivant le rythme moyen 2000/2016 (5/6 logts an) pour répondre aux besoins liés à l'évolution de la population existante et préserver le niveau d'équipement du village (400/410 RP/2030) ;**

Orientations

- **Prise en compte des potentialités résiduelles : opération en cours** (extension est), **renouvellement urbain en centre village** (rue Dupuis), « **dents creuses** » (chemin de l'Hôtel Dieu) ;
- **Aménagement de l'îlot sud-est en continuité de l'opération en cours sous réserve d'ouverture à l'urbanisation ;**
- **Report hors PLU de l'îlot sud-est de l'extension inscrite au projet antérieur (POS 2000 :2017) ;**

1.2-2 : Transports et déplacements

Au niveau intercommunal

- *La commune s'inscrit dans l'armature territoriale des agglomérations de Senlis et de Chantilly desservies par un service de cars desservant les gares de la ligne Paris/Amiens et du RER D (Chantilly, Orry la Ville, Survilliers) ;*

Au niveau communal

- *Renforcement de la centralité du village ;*
- *Développement des liaisons douces à l'intérieur du site urbain ;*

1.2-3 : Réseaux d'énergie, communications numériques

- *Développement du réseau numérique dans le cadre du Schéma Directeur Départemental.*

1.2-4 : Equipement commercial et développement économique

- *Maintien de la plurivalence du tissu villageois et notamment des activités artisanales ou de service existantes ;*
- *Préservation des activités commerciales ou de service existantes (Grande Rue et écart du Moulin) ;*
- *Maintien des sites d'activité existants (cité artisanale rue de Thiers et de l'Hôtel-Dieu, écart des Géroles) ;*

1.2-5 : Prise en compte des risques.

Risques naturels

- *Prise en compte des aléas liés aux remontées de nappe (affleurante en limite nord, aléas forts sur l'ensemble du site urbain) ;*

Risques technologiques

- *Signalisation inscrite aux Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) portant sur la cour des anciens Moulins de Pontarmé.*

1.2-6 : Tourisme et loisirs

Valorisation du patrimoine naturel et bâti

- *Protection du château, de son parc, des berges de la Thève, et des vues vers le château depuis la RD1017 et la place du village.*
- *Valorisation du bâti traditionnel du village et des espaces urbains*
- *Valorisation des liaisons entre le centre village, le GR1 et le massif forestier ;*

Activités touristiques

- *Développement des activités d'accueil sur la grande propriété du château dans la limite des options de protection du monument inscrit (domaine du château) et du site classé (prairies ouest) ;*
- *Développement des activités liées à la fréquentation du massif forestier (centre équestre) ;*
- *Préservation des activités liées aux étangs Saint-André (accès et installations d'accueil sur la commune de Thiers-sur-Thève) ;*

2 : LOCALISATION DES ORIENTATIONS:

En application des enjeux recensés et dans le cadre d'une protection générale du territoire en dehors du site du village et de ses écarts :

2.1: Protections environnementales

(cf. planches 3-1 et 3-2)

Elles concernent plus de **80%** du territoire communal

- **Protection des espaces inclus dans les zones Natura 2000** (ZPS, SIC) **et application des dispositions du DOCOB** (ev1) ;

En complément :

- **Protection des zones d'inventaire** (ZNIEFF, sauf site des activités agricoles existantes à l'ouest) **et des zones de continuité écologiques interforestières** (corridors faune, ev2 à ev5) ;
- **Inscription du périmètre urbain en dehors du site classé des forêts d'Ermenonville et de Pontarmé**
- **Protection des zones humides et des berges de la Thève** (zh) ;

2. 2: Espaces naturels, agricoles et forestiers, paysages

(cf. planches 3-1, 3-2)

a) Espaces agricoles

- **Protection des zones de grande culture sur le vallon aval** (Thève et Bâtarde) **et au sud du village** (ag1) ;

b) Paysages naturels

En complément des espaces naturels inclus dans les protections environnementales :

- **Protection des principaux espaces boisés recensés à l'est et au sud du site urbain** (b3, b5 à b7) ;
- **Prise en compte des vues liées à la RD1017** (v1, v2)
- **Protection de l'espace est formant coupure d'urbanisation entre le village et Thiers-sur-Thève** (p1) ;
- **Protection de petits éléments de paysage dans l'ensemble agricole sud-ouest** (p2, p3) ;

c) Paysages urbains

- **Insertion dans le grand paysage :**
 - **Protection des entrées de village sur la RD1017** (ev1, ev2), et la RD607 (ev3) ;
 - **Protection ou création des zones de jardin périphériques formant la « couronne verte »** (j1 à j4) ;
 - **Aménagement des Tours de Ville est** (tv1, tv2) ;
- **Protection du bâti patrimonial et des espaces urbains**
 - **Protection du monument inscrit** (château), **du petit patrimoine** (lavoir), **des bâtiments publics** (mairie, église...)
 - **Protection des zones homogènes de bâti villageois et des alignements bâtis sur les parcours urbains privilégiés et les espaces publics répertoriés** (Grande Rue ba1, rue Dupuis ba2, écart du Moulin ba3...) ;

- **Protection des secteurs résidentiels homogènes suivant leurs caractéristiques** (villageois, opération groupée, pavillonnaire)

2. 3: Aménagement, équipement et urbanisme

- **Inscription dans le périmètre urbain et les orientations d'aménagement à long terme définies antérieurement.**
 - **Site d'équipement** (loisir et sport) **dans le quartier est** (eq1) ;
 - **Aménagement potentiel non bâti lié aux équipements de centre village** (eq2) ;
 - **Poursuite de l'aménagement du quartier résidentiel est dans la limite des objectifs d'habitat sur 10 ans ;**
- **Renforcement de la centralité du village par les potentialités d'aménagement de la grande propriété en liaison avec sa vocation d'activité touristique** (gp) ;
- **Préservation des activités de type agricole et développement du centre équestre en liaison avec les accès au massif forestier** (ag/h).

2. 4: Habitat

- **Prise en compte du projet en cours** (pr, quartier est) ;
- **Opérations de renouvellement urbain participant à la revitalisation du centre village ;**
A vocation résidentielle
 - **R1 : aménagement de cœur d'îlot participant à la liaison centre village/quartier est** (rue Dupuis) ;
 - **R2 : secteur de recomposition foncière** (rues Morlière et de l'Hôtel-Dieu) ;
- **Poursuite de l'extension dans le quartier Est** (Ex1) ;

2. 5: Déplacements, transports

- **Développement des liaisons douces ou en voie mixte :**
Internes au site urbain
 - **ld1, liaison centre village/quartier est ;**
- En liaison avec le **GR1** et le massif forestier
 - **ld2, liaison centre village/château/ forêt nord-ouest ;**
 - **ld3, liaison centre village/écart du Moulin/ forêt nord-est ;**
- En périphérie du site urbain et en liaison intercommunale
 - **tv1, tv2, tours de ville est ;**
 - **ld4, liaison Pontarmé/Thiers-sur-Thève ;**

2.6 : Réseaux d'énergie, communications numériques

- **Options communautaires**

2.7 : Equipement commercial et développement économique

- **Maintien et développement du rôle commercial de la Grande Rue ;**
- **Maintien des sites d'activité existants** (a1, a2) ;

(Suite p.13)

Légende

Les contraintes environnementales

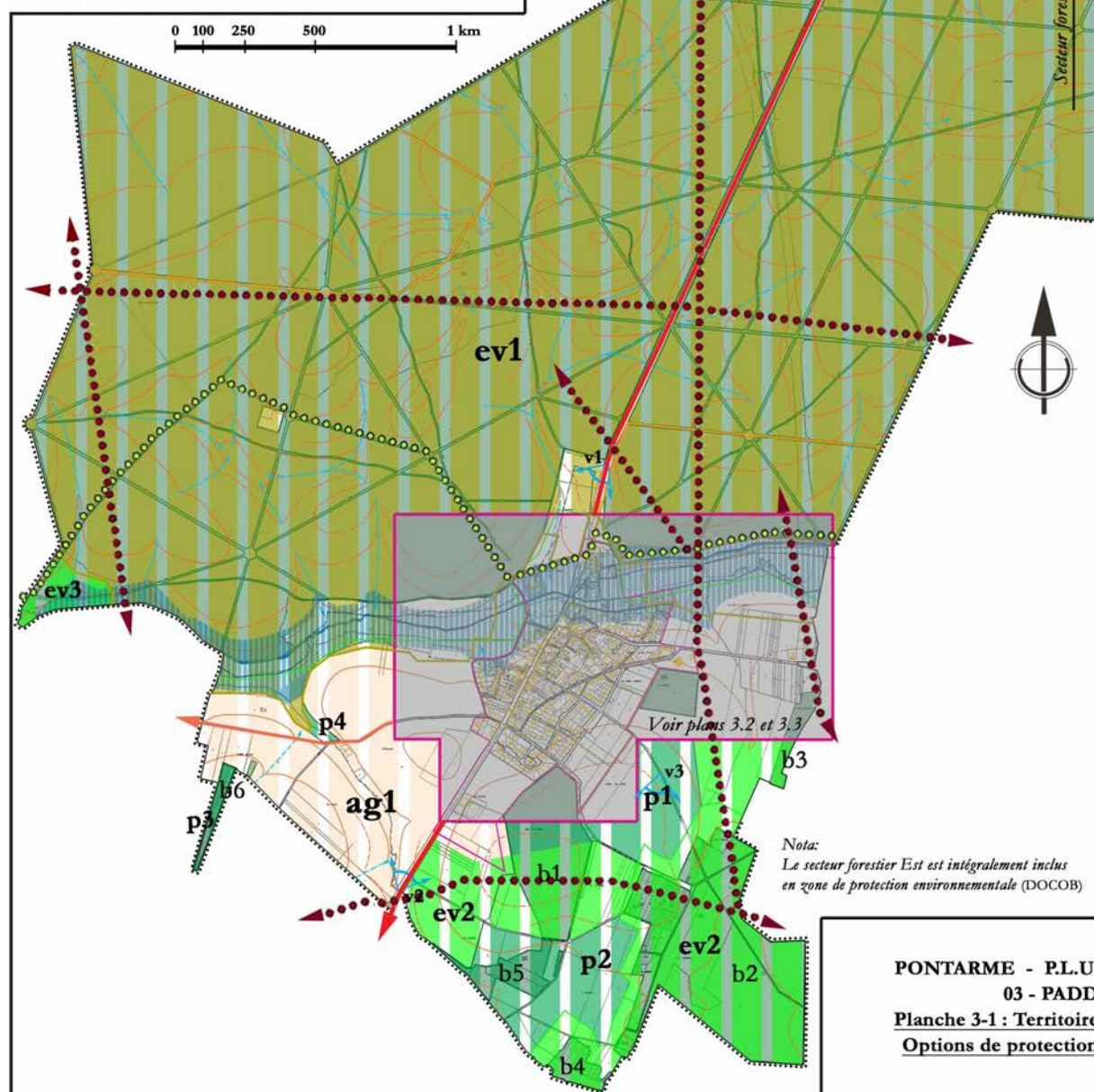
- Continuité écologique (corridors faune)
- Espace boisé
- ZNIEFF I
- Natura 2000
- ENS
- GR

Protection des espaces naturels

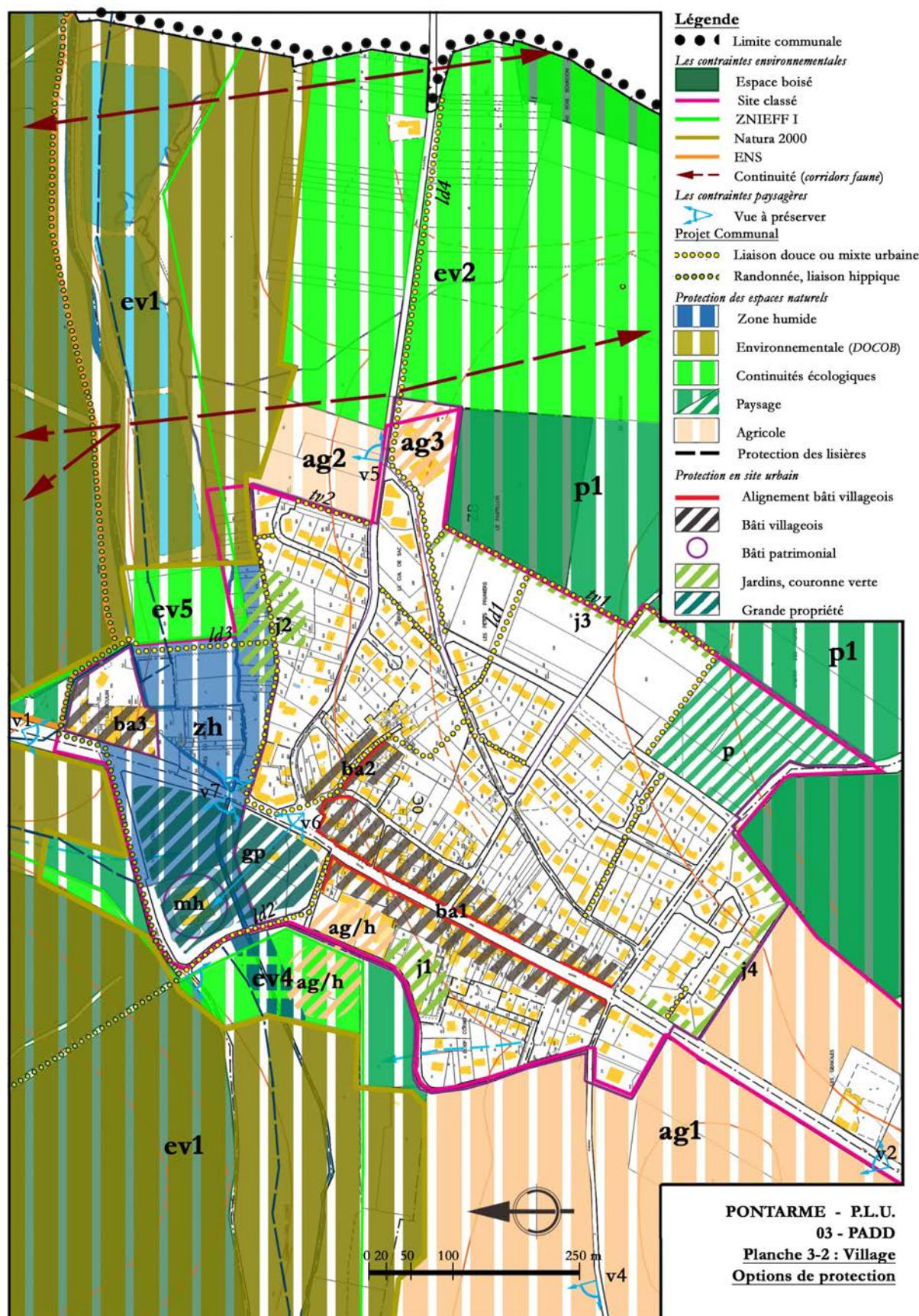
- Environnementale (DOCOB)
- Continuités écologiques
- Paysages
- Agricole
- Vue à préserver

Autres indications

- Plans 3.2 et 3.3



PONTARME - P.L.U.
03 - PADD
Planche 3-1 : Territoire
Options de protection



2.8 : Prise en compte des risques

- **Réglementation adaptée au risque de remontée de nappe ;**

2.9 : Tourisme et loisirs

- **Préservation du site urbain** (maintien du périmètre et des options POS de transition en périphérie) ;
- **Renforcement des liaisons entre le centre village et les espaces naturels attractifs** (Thève, massif forestier, GR1) ;
- **Mise en valeur du tissu urbain patrimonial** (place, Grande Rue, rue Dupuis, écart du Moulin, **ba1** à **ba3**) ;
- **Développement des activités touristiques du château (t1) et du centre équestre (ag/h) ;**

3 : OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE:

Le périmètre urbain doit s'inscrire dans la délimitation du **site classé des forêts d'Ermenonville et de Pontarmé**. Il est lui-même en site inscrit.

3.1 : Evaluation des besoins

Le **PADD** prend acte du développement antérieur du village (*POS révisé caduc 2000 / 2017*) :

Habitat

- Maintien du rythme de développement 2000/2017 (**5/6 logements/an** soit + 40/50 logts/**2030** hors prise en compte du projet réalisé - **23 logts** 2018/2020) :
 - zone de renouvellement urbain (**R1, 10/12 logts**) ;
 - Densification (**R2**), «*dent creuse*», bâti existant (**10/15 logts**) ;
 - Extension par modification du **PLU (Ex, 20/25 logts)** ;
- Diversification suivant programmes (**OAP R1 et Ex**) ;

Equipements d'infrastructure

- Les réseaux permettent la poursuite du développement ;

Equipements de superstructure et espaces publics

- Le foncier communal dans le quartier Est permet le développement des équipements publics correspondant à l'évolution récente et prévue ;
- Pour les grands équipements (*notamment sportifs*) la commune s'insère dans les structures intercommunales existantes.

Activités économiques

- Maintien des objectifs limités au développement des activités implantées

A l'issue de la mise en œuvre du POS, il apparaît que la commune peut gérer son évolution et répondre aux besoins de sa population dans le périmètre urbain défini antérieurement incluant une extension de 1,2 ha environ en complément de l'îlot Est en cours d'aménagement.

Par ailleurs, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, il avait été convenu de rétablir l'unité du zonage de la grande propriété du château dans le cadre d'une zone naturelle spécifique à constructibilité limitée dans laquelle la vocation d'activité touristique du Château pourrait être développée. Cette disposition ayant été limitée après consultation de la CDPENAF au château proprement dit sur la rive droite et à la partie bâtie de la propriété sur la rive gauche (annexes, pavillon), elle n'est pas comptabilisée dans l'évolution de la consommation d'espace.

3.2 : Prévision de consommation de l'espace

Inscription hors du site classé

Le **PLU** pérennise le périmètre urbain confirmé par le périmètre retenu pour le site ***classé des forêts d'Ermenonville et de Pontarmé*** duquel sont déduits :

- Conformément aux options antérieures, un périmètre de **6 ha** au sud du village, espace agricole sans liaison possible avec le site urbain en dehors de la **RD1017** ;
- En application du rythme de développement prévu au **§ 1.2-1** ci-dessus un espace de **2,4 ha** environ au sud-est de la **rue du Pastillon** ne pouvant être engagé dans les **9** ans à compter de l'approbation du **PLU**.

Consommation sur la période 2008/2020

Sur cette période, le développement urbain s'est porté :

- sur le renouvellement urbain (*opération de l'écart du Moulin, lotissement du cœur d'îlot du Bois Cornu, densification ponctuelle*) ;
- Sur l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur agricole du quartier est (*1,10 ha*).

La consommation moyenne a été de 0,9 ha/an

Prévision 2020/2030

La prévision de consommation de l'espace agricole porte sur le secteur d'extension de **1,2 ha (Ex1)** en continuité sur l'îlot de localisation du projet en cours (**Pr**). Ce secteur dont la réceptivité représente **30%** environ des besoins en logements évalués (*sur la base d'une densité de 16/20 logts/ha*), sera engagé par modification du **PLU** en fonction soit du bilan de la réalisation des opérations de renouvellement urbain ou de densification de la **PAU (50 % environ des besoins)**, soit de l'engagement d'un programme de diversification du parc de logement.

Synthèse

Pour la période d'application du PLU (2020/2030) la prévision porte sur une consommation moyenne annuelle de 0,12 ha/an, alors que la consommation moyenne annuelle 2000/2017 a été de 0,35 ha (développement résidentiel et des équipements dans le quartier Est sur la période 2001/2006) pour accueillir 26% des logements réalisés (sur la base d'une densité de 12 logts/ha). Cette consommation sera engagée sur la base du bilan préalable des opérations de densification de la Partie Actuellement Urbanisée.

