

Département de l'Essonne
Commune de Janvry



Révision du Plan Local d'Urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Document approuvé en Conseil Municipal en date du 5 novembre 2024

Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Une pièce essentielle du PLU, pour l'expression du projet communal sur les deux prochaines décennies

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic.

Il expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Selon l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables 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.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Un document « cadre » de l'ensemble des pièces du dossier du PLU

- C'est un **cadre de cohérence interne au contenu du PLU** : Les orientations et objectifs définis doivent trouver leur traduction dans les différentes pièces du dossier (règlements écrits et graphiques, annexes, Orientations d'Aménagement et de Programmation, servitudes...). Mais il n'est pas directement opposable aux tiers.
- C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens : il doit être clair et concis, simple et compréhensible par tous.

Il constitue une référence dans le temps pour l'évaluation et l'évolution du projet communal

- Il a fait l'objet d'un **débat en Conseil municipal** lors de sa définition.
- Puis il doit faire l'objet d'une **évaluation, présentée et débattue en Conseil Municipal**.
- Il constitue une référence pour la gestion future du PLU dans la mesure où son contenu **conditionne les procédures d'évolution** :
 - Modification ou modification simplifiée ;
 - Mise en compatibilité avec un projet d'intérêt général ou révision allégée ;
 - Révision globale.

LES QUATRE GRANDS AXES DU P.A.D.D. DE LA COMMUNE

- 1. Préserver le cadre et la qualité de vie du territoire communal*
- 2. Stabiliser la population grâce à une maîtrise de l'urbanisme*
- 3. Poursuivre le développement des facteurs d'attractivité de la commune*
- 4. Promouvoir les démarches environnementales et durables*

1

Préserver le cadre et la qualité de vie du territoire communal

Objectif 1.1.

→ EN PROTEGEANT LES ESPACES NATURELS

Orientations du P.A.D.D.

→ Protéger la biodiversité reconnue et dite remarquable

- Inventorier les espaces naturels (Vallée Violette, fond de vallée de la Salmouille, zones humides...). Ces espaces doivent non seulement être protégés, mais doivent également être mis en valeur.
- Inventorier et sanctuariser les remises boisées.
- Recenser les terres agricoles non exploitées (fond de vallée) et les acteurs qui sont en capacité d'exploiter ces zones (maraîchage, pastoralisme, élevage).
- Pérenniser et cadrer les grands espaces boisés (bois des Bezelles, bois du Chef, bois de l'Hôtel Dieu, château de Janvry, forêt du château de Saint-Jean...).
- Protéger les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, car elles participent à la qualité du cadre de vie local.
- Préserver la trame bleue (Salmouille, mares...).



→ Affirmer les corridors écologiques identifiés comme remarquables

La préservation de ces **continuités** passe par la mise en valeur de ces ensembles et leur mise en relation pour des échanges biologiques à travers l'atténuation des coupures et obstacles physiques (clôtures et cloisonnements, mode de gestion, etc.).

Il s'agit notamment de minimiser l'imperméabilisation des sols, en limitant les surfaces construites et en engageant une reconquête paysagère par la plantation d'arbres fruitiers.

→ Intégrer, en lien étroit avec les acteurs institutionnels, les problématiques de passage pour la grande faune de la ligne TGV et de l'A10.

→ Préserver les espaces verts privés de caractère esthétique

Les espaces verts privés de caractère esthétique seront identifiés et régis par l'article L151-19 ou 23 du CU.

Par ailleurs, la Municipalité souhaite identifier, sur le règlement graphique, des secteurs pour utiliser l'article L211-1-1 du Code de l'Urbanisme qui élargit le droit de préemption urbain pour lutter contre l'étalement urbain, notamment pour les terrains contribuant à la préservation ou à la restauration de la nature dans les secteurs bâtis : entrée de village notamment.

Objectif 1.2.

→ EN PRESERVANT LES CONES DE VUE ET LES ESPACES AGRICOLES



Copyright © / Crédit : Jean-Yves Guillaudeau

Orientations du P.A.D.D.

→ Préserver les terres agricoles et leur fonctionnalité ;

Les terres agricoles constituent une forte composante du paysage de la commune, représentant 60% du territoire communal.

Ces espaces, où les vues sont ouvertes et lointaines, sont des facteurs de qualité paysagère indéniable.

Ces espaces agricoles sont ainsi une richesse importante pour la commune, qu'il convient de protéger des différentes formes de mitage et de mettre en valeur, car ils participent pleinement à la qualité du cadre de vie.

Cela se fera notamment :

- En restant vigilant sur les développements futurs des infrastructures autoroutières et ferroviaires.
- En réglementant l'utilisation des terres agricoles par les agriculteurs, voire l'interdiction totale de construction sur certaines zones.

→ Prendre en compte les pratiques des agriculteurs des hameaux et plateaux ...dans les possibilités d'évolution de leur lieu d'exploitation ou de leur patrimoine. Une reconnaissance des bâtiments agricoles dont l'activité est pérenne sera effectuée, mais également des bâtiments qui n'ont plus ou sont susceptibles de perdre cet usage, pour leur permettre un changement de destination.

→ Prendre en compte la fonctionnalité agricole en ne gênant pas la circulation des engins et en maintenant les chemins ruraux.

→ Poursuivre la politique volontariste de la commune en faveur de la ruralité

- En agrandissant la superficie des prairies communales.
- En pérennisant les aménagements communaux (parc animalier, centre équestre, gîtes).

→ Identifier les principaux cônes de vue... Et redéfinir la réglementation des zones impactées par ces derniers (entrée de Janvry bourg, entrée des hameaux, périmètre et allée du château).

Objectif 1.3.

→ EN PRESERVANT LES PATRIMOINES BATIS ET ARCHITECTURAUX

Orientations du P.A.D.D.

→ Préserver l'identité villageoise, à travers les caractéristiques architecturales des bâtiments traditionnels



Le tissu villageois constitue l'identité de la commune, il apparaît ainsi important de contribuer à sa préservation. Celle-ci trouve sa traduction dans le respect des typologies bâties existantes en conservant les caractéristiques architecturales du bâti ancien (implantation à l'alignement des voies de desserte, gabarit, règles de hauteur, toiture et lucarnes, aspect extérieur).

Les anciennes bâtisses, éléments urbains, l'organisation du bâti ou encore les murs en pierre, témoignent d'un mode de vie traditionnel et constituent une valeur patrimoniale pour la commune. Un inventaire actualisé des éléments bâtis ou du patrimoine local remarquables à protéger, préserver ou valoriser sera réalisé. Les éléments identifiés seront régis par l'article L151-19 du CU, car ils participent à l'identité locale. Parallèlement, la commune envisage de participer, avec l'Architecte des Bâtiments de France, à l'élaboration d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques.

→ Préserver les caractéristiques architecturales des corps de ferme

La commune souhaite étudier la possibilité de réhabilitations de corps de fermes en habitation et/ou en locaux d'activités, sans pour autant changer l'architecture extérieure de ces derniers.

→ Conforter la protection du patrimoine par une mise en valeur du cœur du village

Réorganisation de la place de Janvry, déplacement de la mairie au centre de Janvry, changement d'affectation de la mairie en logement.



2

Stabiliser la population grâce à une maîtrise de l'urbanisme

Objectif 2.1.

→ EN DENSIFIANT LES ZONES URBANISEES AFIN DE LIMITER L'ETALEMENT URBAIN, TOUT EN EMPECHANT DES PHENOMENES ANARCHIQUES ET NON MAITRISES

Orientations du P.A.D.D.

→ Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée

A l'horizon 2035, la municipalité souhaite maintenir le niveau démographique actuel, avec un seuil démographique de 750 habitants à ne pas dépasser.

Le principe retenu se base sur **une urbanisation progressive**, axée sur la modération de la consommation foncière.

La Municipalité entend permettre la réalisation **d'une vingtaine de logements** sur la commune, la réalisation de ces derniers ne pouvant se faire qu'au sein des zones déjà construites.

Il n'est envisagé dans le PLU aucune zone d'extension urbaine pour développer de l'habitat.

→ Permettre, tout en le contrôlant, le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine

Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces, conformément notamment à la loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR).

Il s'agit d'**autoriser une intensification au sein des zones urbanisées**, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés...).

A Janvry, ce potentiel de densification et de renouvellement urbain a été estimé à environ 2,4 hectares « théoriques », qui est ramené à environ 1,2 hectare « réaliste » (application d'un coefficient de rétention moyen de 50%, car propriétaires pas vendeurs, enclavement des parcelles, réseaux insuffisants...).

Ce potentiel est susceptible d'engendrer la réalisation d'une vingtaine de logements (avec une densité moyenne de 20 logements / hectare), ce qui permet de répondre aux besoins en logements de la population locale à l'horizon 2035.

La commune souhaite cependant que cette densification soit maîtrisée et organisée dans le cadre du P.L.U., afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant. Aussi, il s'agit de stabiliser les constructions en concordance avec les moyens d'accès routiers et de stationnement (étude de la Brosse et de Mulleron).

→ Définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

Le SDRIF de 2013 autorise la consommation de 2,36 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers entre décembre 2013, mois de promulgation du SDRIF, et l'année 2030.

Entre décembre 2013 et décembre 2022, la consommation d'espaces NAF sur le territoire communal s'est élevée à 0,59 hectares (selon le MOS 2021). Cela laisse des possibilités d'extensions urbaines de 1,77 hectares d'ici 2030.

Conformément au cadre légal en vigueur, jusqu'en 2030, les principes retenus se basent sur une réduction de la consommation d'espaces naturels comptabilisée entre 2010 et 2020.

A compter de 2030, afin d'atteindre en 2050 un **objectif de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN)**, une réduction de l'artificialisation des sols, comptabilisée entre 2020 et 2030, sera recherchée.

Répartition de l'hectare de consommation d'ENAF

Secteurs à vocation habitat

A l'horizon 2035, la mobilisation des terrains libres et opportunités foncières au sein des zones urbanisées existantes doivent permettre d'assurer la constructibilité nécessaire pour de nouveaux logements dans les prochaines années.

La commune envisage, dans le cadre du PLU, de cadrer le secteur de la rue du Marchais par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il s'agit pour la commune de faciliter la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, maîtrisée dans le contenu par la collectivité.

Besoins en logements (2025-2035)	Env. 20 logements
Potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine	Environ 25 logts « réalistes »
Secteur d'extension urbaine	Aucun logement
Conclusion : besoins en logts (horizon 2035) couverts par le potentiel de densification du PLU	

Secteurs à vocation économique

Agrandissement mesuré de la zone de constructibilité des bâtiments existants du golf, en vue de la construction d'un hôtel.

La superficie totale des zones à urbaniser à vocation économique est de l'ordre de 0,8 hectare.

Secteurs à vocation équipement

Classement en zone UL d'un espace pour permettre au château de développer un lieu destiné à l'accueil de visiteurs lors de réceptions, séminaires... (0,2 ha).

Sur la période 2025-2035, la consommation d'espaces naturels est estimée à 1 hectare (soit 0,1 ha en moyenne par an), chiffre compatible avec les dispositions du SDRIF.

➔ Inciter à la réhabilitation du bâti existant, afin d'accroître le parc de logements sans pour autant faire de l'étalement urbain.

La commune souhaite recenser les habitations vides depuis plusieurs années et trouver des solutions pour les mettre en location ou en vente. La commune agit depuis longtemps par le biais de son droit de préemption dans le parc de logement vacant, qui a été recensé dans une délibération. Ceci dans la mesure de ses possibilités financières et des opportunités.

A titre d'exemple, en 2023 : préemption d'une maison vide depuis très longtemps et réalisation de deux logements locatifs.

Objectif 2.2.

→ **EN DIVERSIFIANT LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS OU REHABILITES POUR REPONDRE AUX BESOINS DES POPULATIONS LOCALES**

Orientations du PADD

→ Diversifier la production de logements pour répondre aux besoins de la population :

Cela passe notamment par la création de logements communaux en location, type logement « coup de pouce » comme cela a déjà été fait dans l'école.

→ Favoriser les « parcours résidentiels » sur la commune :

Le développement de l'habitat doit s'appuyer sur une diversification de l'offre afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune (jeunes, seniors, ménages modestes...).

3

Poursuivre le développement des facteurs d'attractivité de la commune

Objectif 3.1.

→ EN MAINTENANT ET DYNAMISANT L'EMPLOI ET L'ACTIVITE LOCALEMENT

Orientations du PADD

→ Maintenir l'excellent niveau du taux d'emploi communal :

- En facilitant la création d'entreprise et de commerce dans le tissu urbain existant, notamment pour permettre aux seniors de trouver des services à proximité et ainsi pouvoir rester à domicile.
- En poursuivant la promotion et le développement des activités liées aux loisirs.
- En maintenant et en développant les activités du type marché «Marché du dimanche», «Marché de Noël», «Salon vin et fromage».



- En poursuivant l'utilisation de la ferme communale, notamment mise à disposition de la ferme pour la formation et le développement des activités commerciales.
- En permettant un agrandissement mesuré de la zone de constructibilité des bâtiments existants du golf, en vue de la construction d'un hôtel.



Objectif 3.2.

→ EN AMELIORANT LES CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTES DE LA COMMUNE

Orientations du PADD

La commune n'a qu'une faible influence sur ce champ. Néanmoins, il est important d'évoquer les différents enjeux relatifs à cette thématique, notamment en terme de multimodalité.

→ Améliorer les conditions de circulations pour la traversée du territoire communal

- Afin de garantir le bon fonctionnement de la trame de voirie existante, il convient d'entretenir et maintenir le système de voirie et prendre en considération les problématiques de stationnement dans le bourg et les hameaux ;
- Il s'agit enfin de **sécuriser** la traversée du bourg grâce à des aménagements spécifiques et de « **pacifier** » les **espaces publics** en faveur des mobilités douces ou « apaisées » (cohabitation sécurisée des différents usagers des voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers.

→ Poursuivre l'engagement dans le TAD, avec une augmentation du parc de véhicules desservant la gare autoroutière... pour les heures de pointe et le déplacement des personnes âgées pendant les heures creuses.

En effet, après une phase d'expérimentation de deux ans, le service de TàD est désormais pérennisé et intégré dans le contrat de réseau de bus « Sud Yvelines ».



→ Développer le maillage de liaisons douces pour favoriser les déplacements piétons et/ou cyclables

Une attention doit être portée au réseau de circulations douces, l'objectif communal s'inscrit dans une optique de préservation et d'entretien des itinéraires de randonnées pédestres, favorisant la pratique de loisirs des habitants.

- Promotion pour la création d'une piste cyclable vers la gare autoroutière.
- Etude des possibilités de favoriser les transports doux (vélo).
- Développement des équipements et/ou aménagements pour le stationnement des vélos.

→ Poursuivre le développement de réseaux numériques et de technologies émergentes sur le territoire :

Le **développement du très haut débit** est prévu selon les schémas et programmes supra-communaux.

La Municipalité porte une attention particulière au respect des délais de déploiement de ces réseaux, engagée avec le Département, et veillera à une programmation en lien avec les travaux de réfection de voirie ou d'aménagements urbains.

Objectif 3.3.

→ EN AMELIORANT L'ACCES AUX SERVICES PUBLICS ET COLLECTIFS

→ Développer les équipements et services, en fonction des besoins

- Transfert de la mairie au centre du village ;



- Création d'un lieu de «co-working» à l'intérieur de la ferme ;
- Création d'un pôle d'accueil du tourisme et du visiteur ;
- Soutien à la création d'une maison médicale, en vue de favoriser le maintien des personnes âgées à domicile ;
- Pérennisation des gîtes communaux ;
- Utilisation éventuelle des gîtes en logement d'urgence.



4

Promouvoir les démarches durables et environnementales

Objectif 4.1.

→ EN INCITANT A L'ECONOMIE D'ENERGIE ET A L'EMPLOI D'ENERGIES PROPRES ET RENEUVELABLES

Orientations du PADD

→ A l'échelle de la commune :

- Inciter à l'économie des consommations et des ressources énergétiques (notamment avec le passage en LED de tout l'éclairage public).
- Offrir des alternatives à l'utilisation de la voiture en poursuivant les actions de développement des **transports en commun**, des **liaisons douces** pour les déplacements de proximité et les liens vers les pôles de transports en commun, etc.
- Volonté municipale de promouvoir l'implantation de bornes de charge pour véhicule électrique sur le territoire communal.

→ A l'échelle des constructions :

- Intervenir sur l'isolation thermique des bâtiments communaux (notamment l'école).
- Inciter à une meilleure **qualité environnementale** des constructions et en particulier des bâtiments économes en énergie.

Objectif 4.2.

→ EN PRESERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES ET EN LIMITANT LES REJETS ET DECHETS



Orientations du PADD

→ S'engager de manière volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales

- **Limiter les imperméabilisations** (chaussées, constructions...) dans les projets de construction ou travaux sur constructions existantes, et imposer le principe **gestion des eaux pluviales** à la parcelle, pour limiter les rejets dans les collecteurs publics ;
- Créer, maintenir et entretenir les **dispositifs de collecte et gestion des eaux pluviales** (fossés, bassins, noues, etc.) et limiter l'accélération du ruissellement des eaux traversant les espaces naturels ;
- Poursuivre la mise en conformité des **réseaux d'assainissement** (notamment finalisation de l'assainissement de Janvry bourg, Mulleron et la Brosse par des roselières), optimiser la collecte, la gestion économique et l'épuration des eaux usées.

➔ **Limiter les productions de déchets, en facilitant le tri sélectif et en valorisant les « déchets verts » ou autres matières biodégradables**

- Contractualisation avec la grande distribution des invendus au profit du parc animalier.
- Optimiser le fonctionnement de la collecte des ordures ménagères.
- Harmonisation des différentes catégories de poubelles/déchets afin de favoriser leur gestion par les particuliers

Objectif 4.3.

➔ **EN LIMITANT LES NUISANCES ET EN INFORMANT SUR LA PORTEE DES RISQUES**

Orientations du PADD

➔ **Réduire l'impact des nuisances diverses**



- Compléter le dispositif anti bruit le long du TGV et de l'autoroute, avec la création d'une butte.
- Réduire les nuisances visuelles des lignes à haute tension, en éloignant l'urbanisation de ces dernières.
- Limiter la vitesse dans des secteurs choisis, avec par exemple le développement d'un aménagement incitatif à l'apaisement des circulations.

- Gestion des parcelles constructibles par rapport au schéma de bruit d'Aéroport De Paris, avec une actualisation des zones de construction dans les nouvelles zones de bruit des avions (réexamen des axes des couloirs aériens et des nouvelles classifications de bruit).

→ Contribuer à la maîtrise des pollutions de l'air

Les pollutions de l'**Air** sur le territoire communal sont nettement inférieures aux seuils admissibles. Les principales sources de pollutions sont liées à la circulation automobile sur le territoire ; elles restent modestes. Toutefois, il s'agit d'en **maîtriser leur développement**.

La Municipalité s'engage à développer la maîtrise des pollutions de ses équipements.

→ Prendre en compte les risques et dangers liés aux installations classées ou activités diverses

La Municipalité intégrera dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, les différentes servitudes édictées par les Services de l'Etat, applicables sur le territoire communal, notamment :

- La proximité de la station-service de l'aire d'autoroute, avec le parking poids lourds.



- Le passage de l'autoroute A10.
- Les pipelines.

Par ailleurs, la commune sera vigilante à l'avenir sur les phénomènes de montée des eaux dans les zones habitées, liés notamment au dérèglement climatique et au drainage des zones agricoles, sur l'imperméabilisation, la fuite des réseaux, l'absence d'aménagements de gestion des ruissellements ou de respect des Zones Humides et de préservation des haies et éléments du paysage qui servent de zone tampon aux inondations.