

DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE MONTALET-LE-BOIS



PLAN LOCAL D'URBANISME

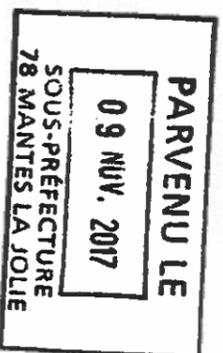
2

P.A.D.D

PRESCRIPTION	Délibération du Conseil Municipal	Le : 11.12.2009	Cachet et signature : Le Président Philippe TAUTOU
ARRET	Délibération du Conseil Communautaire	Le : 29.09.2016	
APPROBATION	Délibération du Conseil Communautaire	Le : 29.09.2017	



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du : 29.09.2017



SOMMAIRE

PRÉAMBULE :	p.3
I - LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES :	p.5
A - PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT NATUREL	p.6
B - PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT URBAIN	p.7
C - DÉMOGRAPHIE, HABITAT ET AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE	p.8
D - DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET AGRICULTURE	p.9
C - ÉQUIPEMENTS ET SERVICES	p.10
D - CIRCULATION, TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	p.11
II - LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	p.12
III - SCHEMAS DE PRINCIPE	p.14



PREAMBULE

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS SON CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

L'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme (modifié par la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)) édicte que "Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

L'article R.123-1 du Code de l'urbanisme édicte que « Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
 - 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
 - 3° Des orientations d'aménagement et de programmation, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-4 ;
 - 4° Un règlement ;
 - 5° Le cas échéant, le ou les plans de secteurs prévus par l'article L. 123-1-1-1.
- Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.
Il comporte, s'il y a lieu, l'étude prévue au huitième alinéa de l'article L. 111-1-4 et, en zone de montagne, les études prévues au a du III de l'article L. 145-3 et au troisième alinéa de l'article L. 145-5.
Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes. »

L'Article R.123-3 du Code de l'urbanisme édicte que "Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le projet d'aménagement et de développement durables énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le projet d'aménagement et de développement durables détermine, en outre, les principes mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports. »

Issu de la loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (Loi SRU) qui a remplacé le Plan d'Occupation des Sols (POS) par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune dans le respect des objectifs du développement durable (article L.121-1 du Code de l'Urbanisme) :

- 1° L'équilibre entre :
- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° 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 en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

I - LES ORIENTATIONS GENERALES

PAYSAGE - ENVIRONNEMENT NATUREL :

Les orientations générales retenues :

1. Préserver les espaces boisés et leurs lisières, maintenir l'intégrité des massifs forestiers de plus de 100 hectares.
2. Prendre en compte les inventaires existants/les sites d'intérêt écologique (ZNIEFF, ENS).
3. Protéger et reconstituer les éléments qui assurent les continuités écologiques : haies, bosquets, les milieux fragiles" des fonds de vallée et zones humides, bordures de chemins, etc...
4. Pérenniser l'intégrité des espaces agricoles.
5. Préserver les espaces paysagers autour des secteurs urbanisés (pâtures, vergers, potagers...) ainsi que certains coeurs d'îlots.
6. Maintenir des coupures d'urbanisation entre les deux hameaux (notamment les pâtures comme transitions entre le bâti et les cultures).
7. Assurer l'accompagnement paysager du bâti résidentiel et agricole sur la parcelle.
8. Préserver les vues réciproques entre coteaux en évitant les implantations isolées ou en surplomb du bourg et en maîtrisant le développement de l'urbanisation vers les points hauts du territoire communal. En cas d'implantations de bâtiments sur les points hauts, les associer à des motifs boisés (bois, bosquets significatifs) existants ou créés.
9. Eviter les implantations isolées dans les territoires soumis au cône de vue entre Montalet-le-Bois et Lainville-en-Vexin.
10. Favoriser l'enfouissement des réseaux aériens (edf, réseau téléphonique, réseau de téléphonie mobile, etc).
11. Renforcer ou développer le réseau de chemins.
12. Continuer à gérer les eaux pluviales et maîtriser les problèmes de ruissellement sur le territoire, avec notamment une gestion des eaux pluviales sur la parcelle plutôt qu'une évacuation dans l'espace public.

PATRIMOINE - ENVIRONNEMENT URBAIN :

Les orientations générales retenues :

13. Identifier le patrimoine bâti remarquable et les éléments bâtis les plus singuliers pour les intégrer aux enjeux du renouvellement du tissu urbain et maintenir l'identité du lieu.
14. Intégrer des espaces publics en les adaptant à la fois aux usages et aux ambiances urbaines (notamment avec la présence de l'eau, des dénivelés, des vues et de l'ensoleillement) de Montalet-le-Bois.
15. Aménager un véritable « cœur de village » en réalisant notamment une place de village, lieu de centralité et de convivialité avec un point animation permettant notamment d'accueillir des commerçants ambulants dans de meilleures conditions – en privilégiant les continuités urbaines constitutives d'espaces publics avec des éléments structurants forts (comme un pôle public reliant école et salle polyvalente, des jardins potagers familiaux, ou un bâtiment reconverti en pôle d'activités culturelles ou logements communaux).
16. Opter pour une morphologie urbaine respectueuse des trames, des gabarits et des identités existantes – créer de nouvelles densités tout en favorisant l'innovation architecturale
17. Traiter les lisières urbaines ainsi que les espaces de transition entre espace publics et espaces privés.
18. Favoriser la compacité de la forme urbaine existante (en priorité au cœur du village) en limitant notamment l'urbanisation le long des voies, en optimisant et en réinvestissant les tissus lâches, les bâtiments désaffectés ou d'anciens bâtiments identifiés comme patrimoine bâti remarquable – et tout en conservant une relation privilégiée au paysage et une forte intégration des éléments naturels du site (cœur d'îlots cultivés, vues, passage de l'eau etc..)
19. Diversifier la forme urbaine pour répondre à un parcours résidentiel choisi de la part des habitants, en évitant la mono-fonctionnalité à l'échelle du bourg, de la parcelle et du bâtiment, et en intégrant les notions de confort, d'intégration paysagère et urbaine, de mobilité et d'accessibilité.

DEMOGRAPHIE, D'HABITAT ET D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE :

1. BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE POPULATION :

Les orientations générales retenues:

20. Accueillir de nouveaux Montalboisiens dans une optique de développement démographique modéré.

2. BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'HABITAT:

Les orientations générales retenues :

21. Diversifier l'offre de logements afin qu'elle soit adaptée aux besoins actuels et futurs des habitants, favorisant la diversité des formes bâties et la mixité sociale et répondant aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, dans une perspective de croissance modérée.

22. Augmenter le parc de logements communaux dans le cadre de l'aménagement « cœur de village ».

3. BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE :

Les orientations générales retenues :

23. Maitriser l'évolution du bâti et sa consommation foncière.

24. Optimiser le potentiel foncier en cœur de village.

25. Privilégier le renouvellement plutôt que l'étalement urbain.

26. Densifier certains secteurs bâtis existants.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET AGRICULTURE :

Les orientations générales retenues :

27. Accueillir des commerçants ambulants dans de meilleures conditions grâce à des aménagements appropriés réalisés dans le cadre de l'aménagement « Cœur de village » ;
28. Permettre une mixité professionnelle.
29. Permettre des accès aisés aux terres agricoles ;
30. Permettre la diversification de l'espace agricole.
31. Limiter l'urbanisation aux abords de l'exploitation agricole afin d'en permettre son développement futur.

EQUIPEMENTS ET DE SERVICES :

Les orientations générales retenues :

32. Réaliser une salle polyvalente dédiée aux habitants et utilisable dans le cadre du scolaire.
33. Permettre l'extension du cimetière dans le prolongement du cimetière existant.
34. Compléter le petit pôle de loisirs existant à proximité immédiate de la source de la Bernon.
35. Réaliser un poumon vert au cœur du village avec l'aménagement de jardins familiaux et d'une aire de jeux sur l'ilette.

CIRCULATION, TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS :

Les orientations générales retenues :

36. Créer une nouvelle voie de desserte entre le monument aux morts et l'école sur la base d'une amorce de chemin existant, cette nouvelle voie permettant une desserte du Nord-Est du village (Ecole, nouvelle salle polyvalente, cimetière, stationnement).
37. Modifier le sens de circulation de la rue de l'Eglise (sens unique du haut vers le bas) avec l'aménagement d'un trottoir pour y sécuriser les déplacements piétons.
38. Augmenter les capacités de stationnement :
 - à proximité de la Mairie, dans le cadre de l'aménagement « Coeur de village ».
 - Route de Jambville.
 - Route des Férêts.
39. Développer des liaisons douces :
 - Entre le village et la Bernon (par la RD205 mais également par la sente de la terre de l'Eglise).
 - Entre le village et Damply, le long de la Bernon ainsi que par la RD205.
 - Au sein des futures zones d'aménagement
40. Sécuriser les accès :
 - vers l'école (création d'un trottoir la route de Jambville, création d'une zone 30 route de Jambville).
 - sur la RD205
41. Protéger les chemins.

II - LES OBJECTIFS FIXES DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

La commune de Montalet-le-Bois souhaite mettre en œuvre un véritable projet concernant son cœur de village. Ce projet n'a de sens que s'il protège et valorise ce qui fonde aujourd'hui son identité et son cadre de vie : son patrimoine bâti, ses paysages, ses espaces naturelles et agricoles.

C'est pour cette raison qu'il s'inscrit dans la continuité logique de son précédent POS. Pas d'ambition démesurée. Juste une ambition qui repose sur une forte volonté d'offrir aux Montalboisiens un village dynamique avec des équipements de qualité dans un cadre de qualité.

La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain n'ont eu de cesse d'être recherchées pour la mise en œuvre de ce projet communal.

Les nouvelles constructions prendront prioritairement place au sein des 2.8 hectares de dents creuses recensés au sein de la zone bâtie de Montalet-le-Bois. L'élaboration d'orientations d'aménagement et de programmation pour les parcelles dont les enjeux d'urbanisation sont les plus forts (de par leur taille, leur localisation à côté des équipements communaux) a pour objectif d'encadrer leur urbanisation, en imposant notamment une densité nette à l'hectare quand cela a un sens.

La seule zone 1AU urbanisable (0.6 hectares) dans l'immédiat se situe également en plein cœur de village, à deux pas de la Mairie et de son actuelle salle polyvalente. Sa taille plus que raisonnable s'inscrit dans une logique de faire conserver à Montalet-le-Bois son âme de village. Cette zone à urbaniser fait également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation afin de s'inscrire harmonieusement dans le site qui l'accueille.

En dehors de l'enveloppe urbaine existante, le présent projet ne prévoit aucune extension de l'urbanisation.

III - SCHEMAS DE PRINCIPE



LEGENDE

Maîtriser l'urbanisation

 Maintenir les coupures urbaines

 Limiter l'étalement urbain

Aménager un véritable coeur de village

 Réalisation d'une nouvelle place de village, création d'un point animation, etc.





LEGENDE

Maîtriser l'urbanisation

- Maintenir les limites du village et les espaces paysagers associés

Pérenniser l'intégrité des espaces agricoles

- Conservier le foncier agricole, la mosaïque agricole existante
- Favoriser les activités agricoles (entretien des chemins notamment)

Protéger et reconstruire les milieux d'intérêt écologique

- Maintenir l'intégrité des bois, réservoirs de biodiversité
- Préserver les milieux fragiles du fond de vallée et de ses abords
- Reconstituer des corridors écologiques
- Préserver les continuités biologiques liées aux boisements
- Préserver les continuités biologiques liées au fond de vallée

Protéger les cônes de vues

- Eviter les implantations isolées dans le cône de vue entre Montale-le-Bois et Lainville-en-Vexin et entre Montale et Damply
- Vues réciproques entre coteaux
- Eviter les implantations isolées
- Eviter les implantations en surplombs de la silhouette du bourg

