

Département des Yvelines

Commune de MONTAINVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°3 : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Les grandes orientations du PADD

UNE PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE A TOUTES LES ETAPES DU PROJET DE TERRITOIRE

1- DEVELOPPER L'URBANISATION DE FAÇON MODÉRÉE ET DIVERSIFIER L'HABITAT

2- RENFORCER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE

3- PRESERVER LE CADRE DE VIE ET AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

4- PRÉSERVER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET AGRICOLE DE LA COMMUNE

5-PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET PRENDRE EN COMPTE LA RESSOURCE EN EAU

6- PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES

Préambule

L'article R. 123-3 du code de l'urbanisme, dispose que *«le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenu notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. (...)»*.

Le PADD présente ici les différentes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour le développement de la commune de MONTAINVILLE.

La réflexion a été menée, suite au diagnostic communal, en examinant le territoire au travers de cinq grandes thématiques :

- Le développement démographique
- Le développement de l'habitat
- Les équipements
- L'environnement et le paysage
- La prise en compte des risques

Ainsi, six grandes orientations générales pour l'avenir du territoire sont déclinées dans ce document :

- Développer l'urbanisation de façon modérée et diversifier l'habitat
- Renforcer la dynamique économique et commerciale
- Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain
- Préserver l'identité paysagère et agricole de la commune
- Protéger l'environnement et prendre en compte la ressource en eau
- Prendre en compte les risques

Ces orientations seront mises en œuvre dans un souci de respect de l'environnement (espaces et milieux naturels), de la protection de l'eau (cours d'eau, nappes phréatiques, assainissement), de recherche d'économie d'énergie et de lutte contre l'effet de serre (habitat, transport,...), de gestion et de traitement des déchets et de la prévention des risques.

1- DEVELOPPER L'URBANISATION DE FAÇON MODÉRÉE ET DIVERSIFIER L'HABITAT

Pour MONTAINVILLE, les grands objectifs en matière de développement sont les suivants :

- **connaître un développement mesuré**, en compatibilité avec les prescriptions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, afin de préserver le caractère rural du village,
- **diversifier le parc de logements** afin d'accroître l'offre en locatif et en accession pour familles et jeunes ménages.
- **Limitier le vieillissement de la population** pour assurer le fonctionnement du groupe scolaire et des autres équipements,

Poursuivre une légère croissance de population

Le projet communal retenu repose sur la volonté de poursuivre une légère croissance de population : Sur un plan quantitatif, cela implique de :

- **passer de 569 habitants en 2008 à environ 660 habitants à l'horizon 2020**,
soit une croissance d'environ 1.25% par an,
- **prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages** : *en 2008 le nombre de personnes par ménage est de 2.85, on peut raisonnablement penser que ce nombre de personnes par ménage va décroître à l'horizon 2020, induisant le besoin de quelques logements supplémentaires sur la commune qui n'apporteront donc pas de population supplémentaire.*
- **Afin d'atteindre ces deux objectifs, il s'agit de créer environ 40 logements supplémentaires pour 2020**
soit environ 3 logements annuels

1- DEVELOPPER L'URBANISATION DE FAÇON MODÉRÉE ET DIVERSIFIER L'HABITAT

Favoriser la mixité de l'habitat et des populations

Sur un plan qualitatif, selon le principe d'un logement pour tous les stades du parcours familial et du parcours résidentiel et afin de tendre vers un équilibre socio-démographique, il s'agit :

- **de maîtriser l'ensemble du "parcours résidentiel"** : adaptation du parc de logements au vieillissement, aux jeunes ménages, aux familles... afin d'atteindre une certaine mixité sociale.
- **de permettre une diversification de l'habitat** :
 - favoriser une production de petits logements,
 - poursuivre l'offre en logements individuels pour les familles,
 - diversifier les catégories de logements (accession, locatif...)

Cela implique :

- de permettre l'urbanisation des **dents creuses**
- l'aménagement des granges et de la ferme du Fort,
- de définir un **secteur de développement** au sein de la zone urbaine existante :
 - zone en friche dans le centre bourg

2- RENFORCER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE

Maintenir la possibilité d'accueillir des activités artisanales sur la commune

Le renforcement de la dynamique économique passe également par le maintien voire le développement des activités artisanales sur le territoire communal. Permettre l'évolution des activités existantes afin d'assurer leur pérennité entre également dans cet objectif

Pérenniser voire développer l'offre en commerces et services de proximité

Le commerce de proximité joue un rôle important dans l'économie et l'animation locale. Il est donc essentiel d'assurer cette offre en créant des conditions réglementaires favorables et en répondant si possible aux besoins de stationnement.

Renforcer le développement du tourisme sur l'ensemble du territoire

- par la mise en valeur du **patrimoine local** (lavoir, murs, maisons remarquables...)
- par la valorisation des **itinéraires de découverte**,
- en permettant le maintien et le **développement de petites infrastructures d'accueil**, (gîtes, chambres d'hôtes...)
- par la **mise en valeur des paysages** (préservation des cônes de vue, des haies et arbres remarquables...)



- **Classement du patrimoine bâti et naturel** au titre l'article L 123-1 5 7° (ferme, lavoir, maison remarquable, haies, mares,...)

Protéger et diversifier l'agriculture

Il s'agit de prendre en compte les exploitations agricoles dans les choix de développement et de préserver l'espace agricole afin de pérenniser cette activité. Il convient de ne pas augmenter les nuisances et, dans tous les cas, il s'agit de respecter les principes de réciprocité agricole.

3- PRESERVER LE CADRE DE VIE ET AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

Préserver le cadre de vie

- En préservant les **spécificités architecturales** du centre ancien,
- En « encadrant » la **réhabilitation du bâti ancien**,
- En protégeant différents éléments remarquables pour leur style architectural : différentes maisons bourgeoises, fermes remarquables...
- En protégeant différents éléments du patrimoine local qui ponctuent le territoire communal et le village (lavoir, oratoire, puits...)
- En **protégeant un certain nombre de murs en pierre** de caractère qui confèrent à la commune une qualité esthétique et architecturale et participent au maillage constitutif du paysage,

Favoriser les déplacements doux et le stationnement

- **préserver et mettre en valeur les sentes et chemins** qui maillent le territoire et facilitent l'accès au bourg
- faciliter la **réalisation de stationnements** en centre bourg

4- PRESERVER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET AGRICOLE DE LA COMMUNE

Mettre en valeur les paysages naturels et urbains

Conserver l'hétérogénéité des paysages :

- au Nord, le plateau, avec comme caractéristiques majeures :
 - les cultures ouvertes
 - les arbres isolés, en bosquet ou alignement
 - les panoramas sur le plateau
 - au Sud, le val, avec comme caractéristiques majeures :
 - le cours d'eau à entretenir
 - une végétation typique de milieux humides à sauvegarder
 - un paysage intermédiaire : le coteau boisé, les prairies humides
-
- **protéger les perspectives sur les grands paysages et les vues** sur le bourg,
 - mettre en valeur l'**armature paysagère existante** (implantation du bâti, circuits de découverte),
 - préserver l'espace agricole afin de pérenniser cette activité importante pour la commune,
 - intégrer les **qualités architecturales et paysagères** propres à Montainville pour le choix d'un développement de l'urbanisation cohérent :
 - en respectant les **logiques d'implantation** dans le paysage,
 - en protégeant le **patrimoine local (bâti de caractère, murs...)**
 - en mettant en valeur les **entrées de village**,
 - par le choix de matériaux, couleurs, volumes adaptés.

Développer l'habitat durable

Développer « l'habitat durable » : choix du site, économie de l'espace, prise en compte de l'environnement, systématisation du traitement alternatif des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement...

5- PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT ET PRENDRE EN COMPTE LA RESSOURCE EN EAU

Le patrimoine naturel et environnemental de Montainville doit être protégé. Il convient :

- De conserver les espaces naturels (ZNIEFF, boisement, ...)
- D'intégrer les prescriptions du SAGE de la vallée de la Mauldre :
 - Objectif 1 : diminuer les rejets polluants de l'assainissement collectif et gérer les sous produits de l'épuration par le temps sec et temps de pluie,
 - Objectif 2 : diminuer les rejets polluants diffus et les apports solides liés au ruissellement,
 - Objectif 3 : diminuer l'exposition au risque d'inondation,
 - Objectif 4 : gérer les ruissellements et les capacités de rétention,
 - Objectif 5 : encourager la maîtrise des consommations d'eau,
 - Objectif 6 : garantir l'alimentation en eau potable,
 - Objectif 7 : restaurer et assurer l'entretien des cours d'eau et des zones humides,
 - Objectif 8 : gérer les rives et les abords des cours d'eau,
 - Objectif 9 : Valoriser le paysage et le patrimoine lié à l'eau.

6- PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES

- Les zones inondables définies dans le Plan de Prévention des Risques Inondation
- Les écoulements de boue et les zones à risques d'érosion des terres
- Le risque lié au retrait gonflement des sols argileux

1- Développer l'urbanisation de façon modérée et diversifier l'habitat

- Tissu urbain compact et fermé à maintenir par l'urbanisation des dents creuses et l'aménagement des granges
- Emprise en mutation au coeur du village à réorganiser
- Zone de mitage à limiter
- Frange urbaine non qualifiée à valoriser

2- Renforcer la dynamique économique et commerciale

- Maintenir les possibilités d'accueil des activités artisanales
- Pérenniser l'offre en commerces et services de proximité
- Renforcer le développement du tourisme
 - Valorisation des itinéraires de découverte
 - Mise en valeur du patrimoine local
 - Mise en valeur des paysages
- Protéger et diversifier l'agriculture

6- Prendre en compte les risques

Périmètres de protection des eaux potables et minérales

- Captage AEP
- rapproché
- éloigné
- Carrière

Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée de la Mauldre

- Zone rouge
- Zone verte

5- Protéger l'environnement et prendre en compte la ressource en eau

- Source non exploitée
- écoulement de boue principal
- Ravinement
- Zone inondée (mai 2000)
- ZNIEFF type II

Eviter la banalisation des paysages

- Mettre en valeur l'espace ouvert de la vallée
- Boisements de franges sensibles
- Boisements en friche

3- Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain

- Protéger les éléments architecturaux remarquables
- Protéger les autres éléments remarquables
- Murs à protéger
- Préservation et mise en valeur des chemins et sentes piétonnes
- Départementale D191

4- Préserver l'identité paysagère et agricole de la commune

- Secteur naturel, transition très sensible à conserver
- Espace agricole
- Boisements de franges sensibles
- Boisements en friche
- Sentes et chemins piétons
- Perspectives à protéger

