



Commune  
de Montchauvet



## PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 25 juin 2018

### 3. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)



## Introduction

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue l'une des pièces essentielles du PLU : il présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour conduire l'évolution du territoire communal de Montchauvet sur les dix à quinze prochaines années. Il fait l'articulation entre, d'une part, le diagnostic à partir duquel un certain nombre d'enseignements ont été identifiés et, d'autre part, le volet réglementaire du PLU. Selon le Code de l'urbanisme, le PADD :
  - définit les orientations générales des politiques
    - d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme
    - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
    - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
  - arrête les orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune concernant l'habitat, les transports, les déplacements, le développement des communications numériques, les réseaux d'énergie, l'équipement commercial, le développement économique, les loisirs
  - fixe des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le contenu du PADD est établi sur les bases suivantes :

- Les objectifs de la municipalité et sa vision pour l'avenir du territoire ;
- La prise en compte du diagnostic, des enseignements et des grandes problématiques auxquels le PLU s'efforce d'apporter des réponses ;
- L'intégration de l'avenir du territoire du village de Montchauvet dans une perspective plus large, en s'inscrivant dans les orientations du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France). : une évolution du territoire très encadrée par ce document intercommunal qui assure une forte protection des zones naturelles et agricoles ;
- Le porter à connaissance et les préconisations des services de l'Etat. La prise en compte des principes définis aux articles L 110 et L 151-5 du Code de l'urbanisme (en annexes) qui précisent les objectifs de développement durable auxquels le PLU doit s'efforcer d'apporter une réponse.

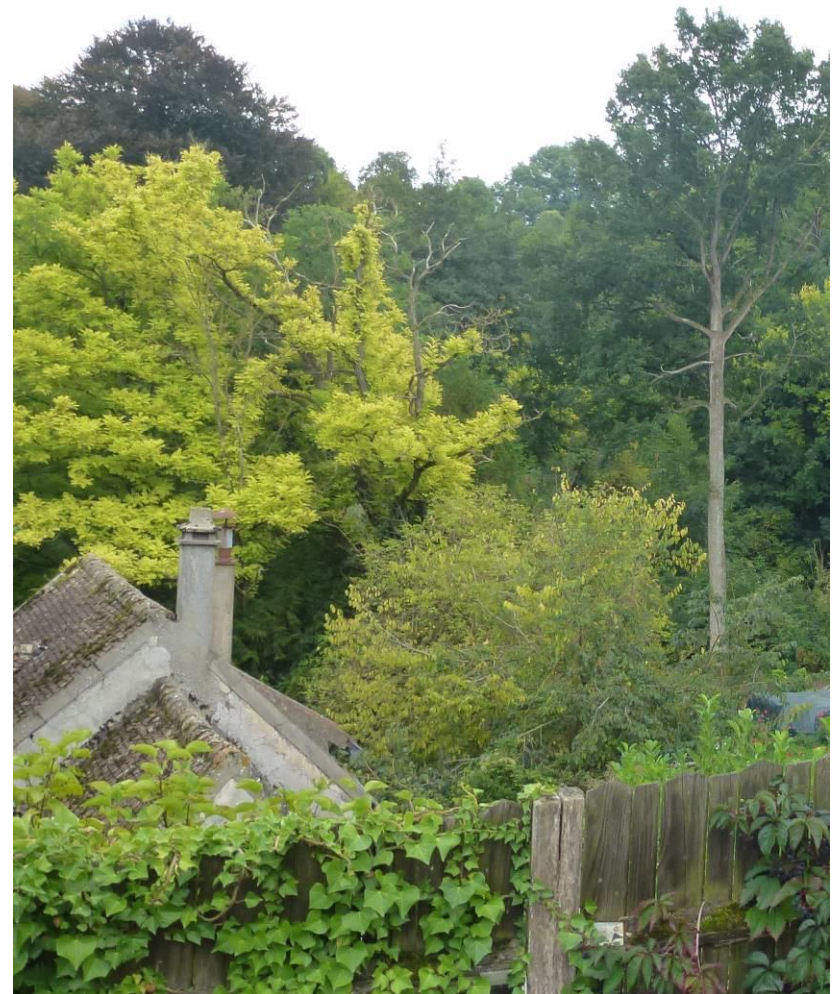
## 1/ Assurer une organisation spatiale cohérente

- Conserver l'enveloppe urbaine en n'autorisant aucune extension de l'urbanisation. L'objectif de modération de la consommation d'espace est donc fixé à 0 ha d'espaces naturels et agricoles consommés par l'urbanisation
- Optimiser quelques sites identifiés dans le village. Quelques terrains sont repérés comme permettant d'accueillir des constructions dans les années à venir, ainsi que des sites potentiellement mutables (anciennes fermes agricoles, ancien atelier dans le cœur de ville)
- Garantir une évolution douce de l'ensemble des quartiers d'habitations individuelles existants, en adaptant cette possibilité d'évolution à leurs caractéristiques urbaines, géographiques et historiques, paysagères et architecturales
- Conforter le site autour du château d'eau dans sa fonction loisirs / sport / détente / équipements communaux
- Etudier la possibilité d'aménager en parking (pour les randonneurs, etc.). le terrain situé près du conteneur à verre



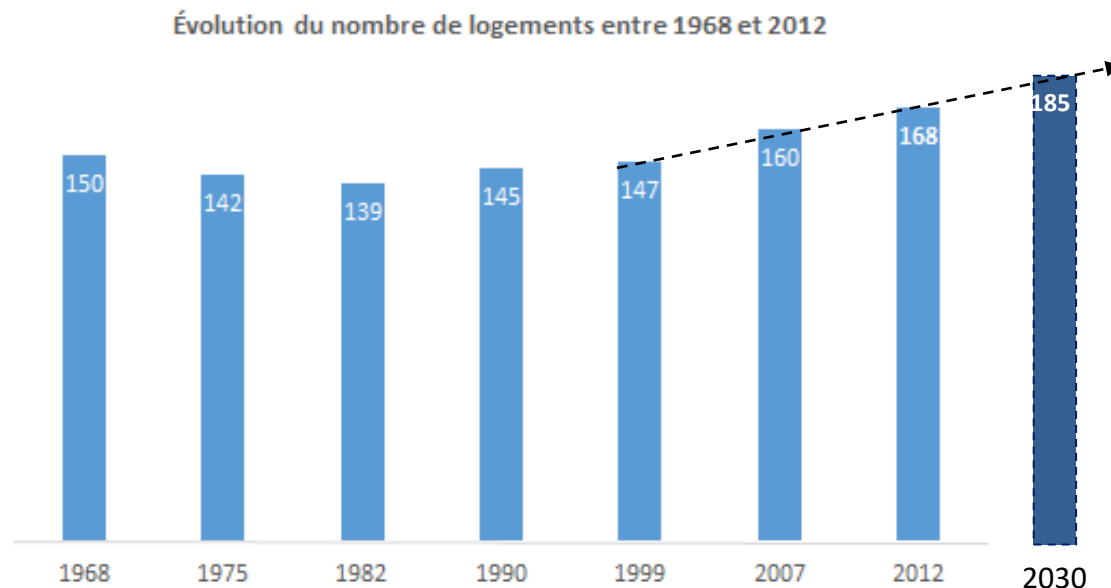
## 2/ Préserver les paysages et l'environnement

- Protéger la faune, la flore et les milieux sensibles
- Protéger les zones naturelles, agricoles, boisées
- Protéger les zones humides : vallée de la Vaucouleurs, ru d'Houville, mares et mouillères sur le plateau
- Maintenir les corridors écologiques, particulièrement des vallées humides
- Réduire l'impact environnemental des secteurs urbains existants : gestion de l'eau, qualité de l'eau de la Vaucouleurs, recours aux énergies renouvelables
- Soigner l'aspect esthétique des constructions nouvelles : respect de l'architecture, utilisation de matériaux locaux
- Assurer des transitions agricoles avec les franges urbaines
- Maintenir la présence de jardins végétalisés dans le milieu urbain, particulièrement sur les coteaux de la Vaucouleurs
- Prendre en compte le risque d'inondation en particulier dans les fonds de vallée et les risques liés aux mouvements de sols liés à la présence d'argiles



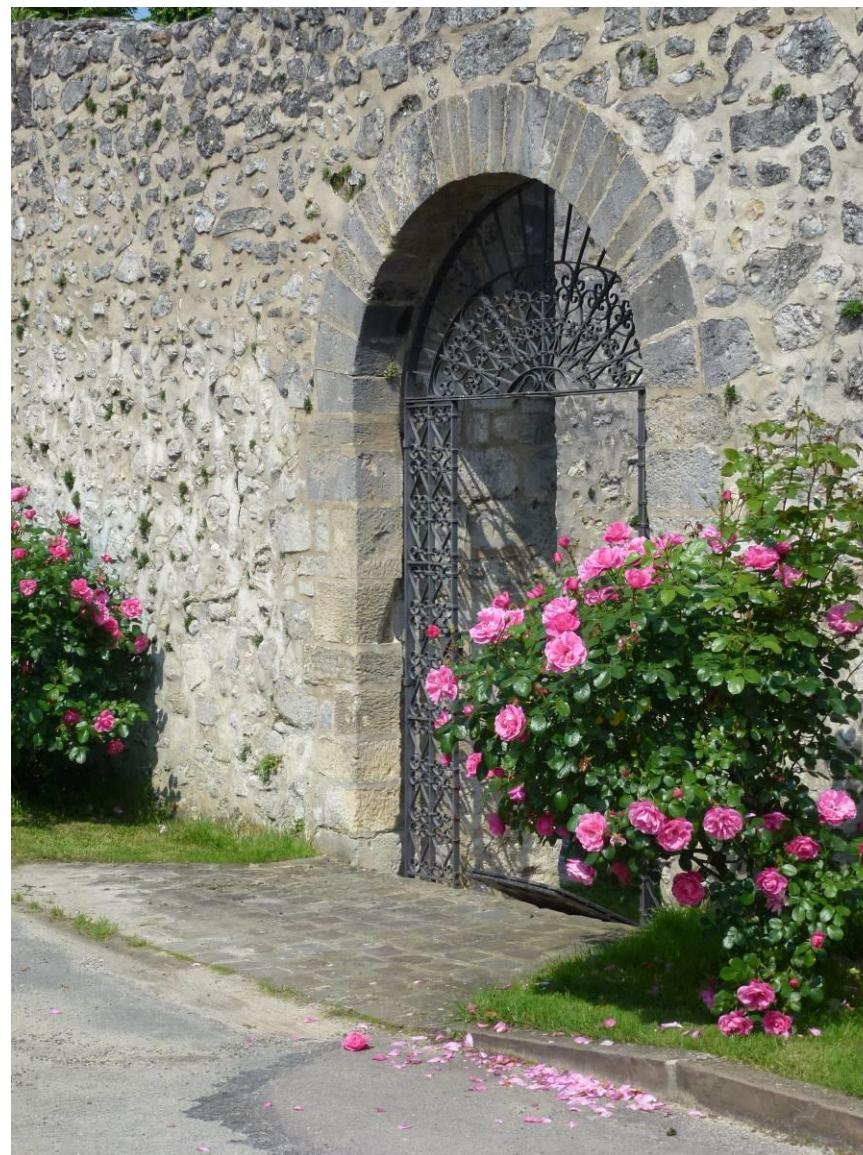
### 3/ Maîtriser la perspective d'évolution démographique et les logements –

Assurer un développement démographique dans la continuité des évolutions passées : aujourd'hui environ 170 logements, avec environ 15 nouveaux logements envisagés, le parc de logements atteindrait environ 185 logements, la population pourrait atteindre environ 300 habitants.



## 4/ Protéger le patrimoine bâti et paysager

- Protéger les constructions remarquables, arbres et jardins en permettant une évolution douce du bâti, les grandes propriétés (château des Trois Fontaines, Moulin de l'Épied...). Pour le Château des Trois Fontaines prévoir une possibilité d'évolution vers d'autres fonctions : hôtellerie, santé, formation, séminaires etc...
- Fixer des prescriptions pour la mise en valeur du patrimoine bâti (toiture, couleur, enduits, ouvertures) et pour la réhabilitation du bâti ancien
- Encadrer strictement l'évolution bâtie du cœur de village historique afin de préserver ses qualités patrimoniales
- Protéger la place du Village, l'église et ses abords
- Préserver et valoriser les entrées de village paysagères, et tout particulièrement l'entrée de village par la rue de la Porte de Bretagne au regard du projet de développement limité de l'urbanisation





*Église Sainte-Marie-Madeleine*



*Ruine du château (XI<sup>ème</sup>)*



*Maison remarquable*



*Maisons rurales*



*Grandes fermes*



*Lavoir*



*Maison de maître*



*Enceinte fortifiée : Porte de Bretagne*



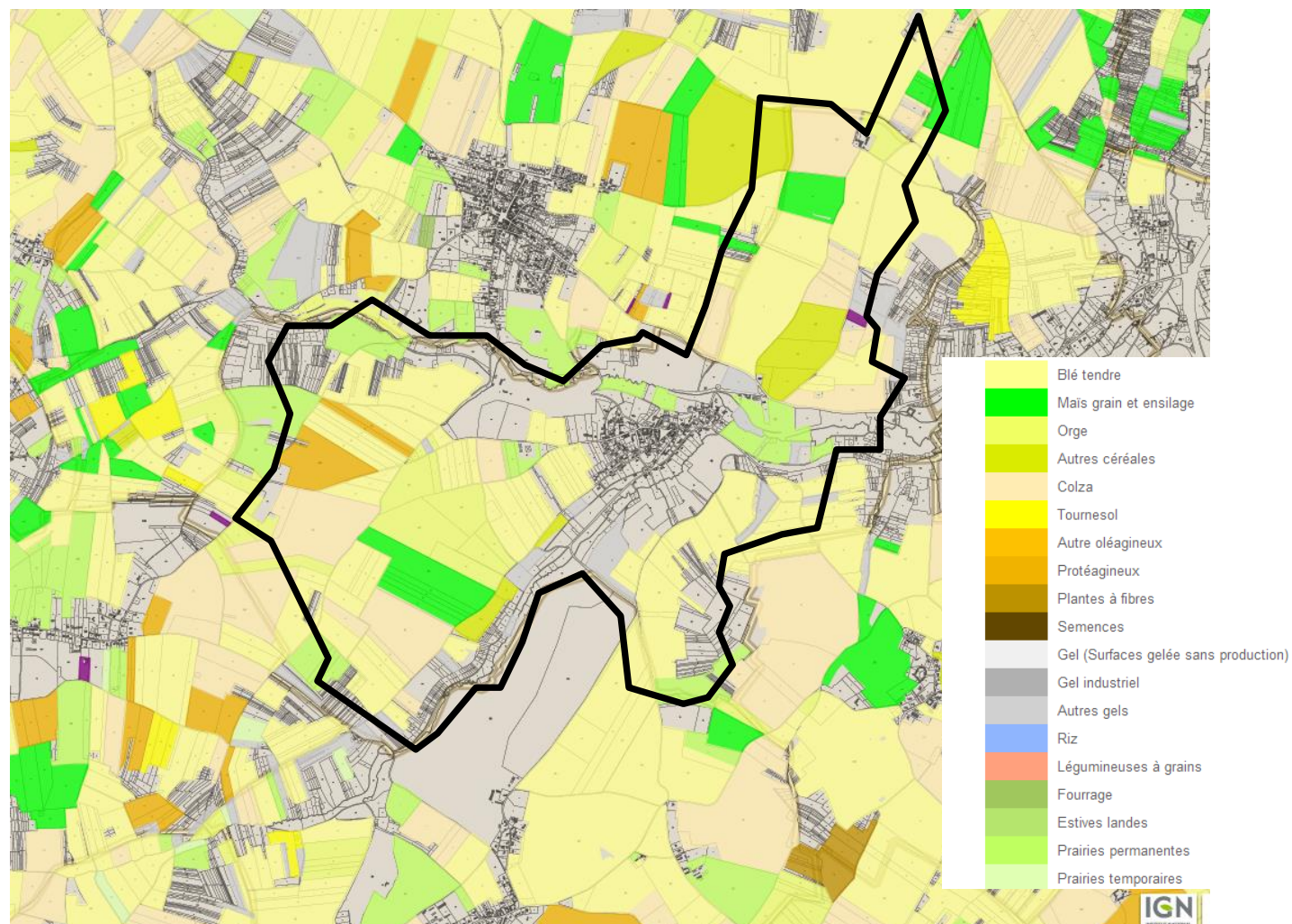
*Château des Trois Fontaines (XVI<sup>ème</sup> siècle et suivants). Ancien relais de chasse de Diane de Poitiers*  
PADD – PLU de Montchauvet



*Pont de l'Arche*

## 5/ Maintenir les activités économiques et agricoles

- Protéger les terres agricoles et les activités liées à l'agriculture, notamment la vente à la ferme... Rendre possible une diversification des exploitations en fonction des besoins des agriculteurs (nouveaux bâti agricole, accès et desserte...)
- Maintenir les activités liées au commerce, artisanat, services, tertiaires
- Permettre l'accueil de nouvelles activités dans le bourg et les hameaux
- Au vu des atouts du territoire, envisager un développement touristique : chambre d'hôtes, gîtes à la ferme...



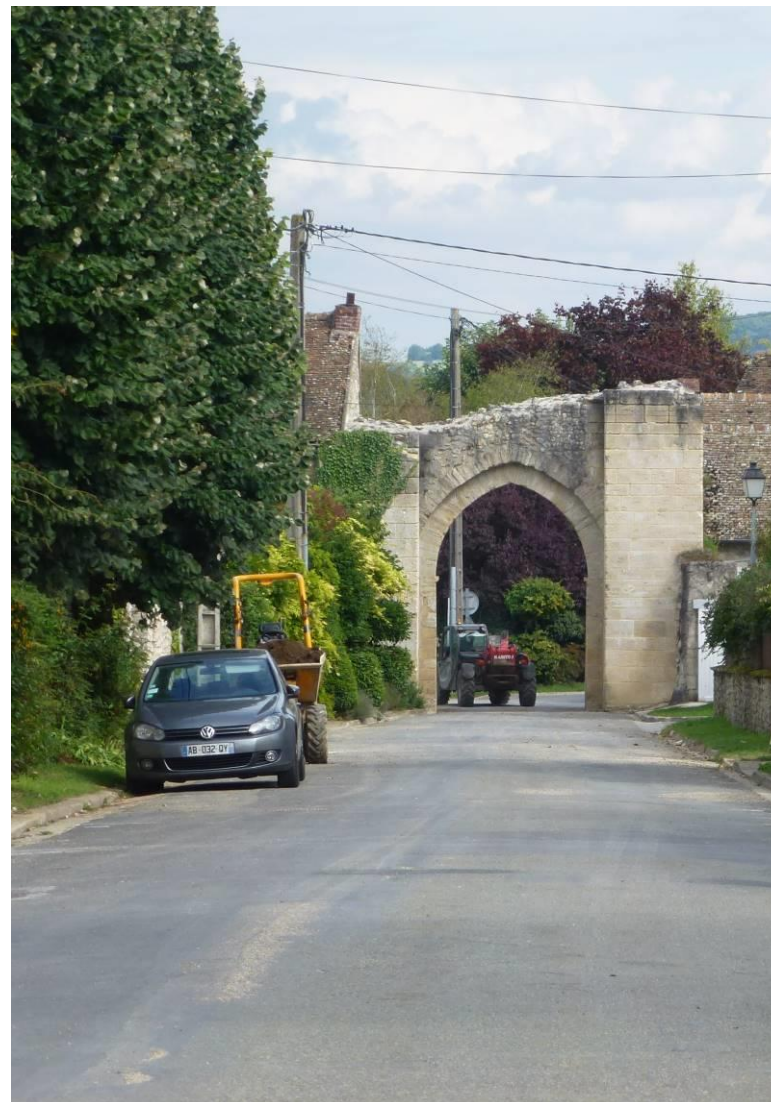
## 6/ Entretien des équipements

- Maintenir les équipements actuels
- Envisager la création d'équipements communaux : atelier, loisirs, sportifs (basket/hand)
- Développement du très haut débit porté à l'échelle intercommunale



## 7/ Conforter les déplacements et circulations

- Améliorer les dessertes entre la commune et les gares périphériques (covoiturage, parking relais...) en lien avec le STIF
- Maintenir l'offre en transport scolaire, aujourd'hui assez efficace
- Maintenir et entretenir les liaisons douces existantes
- Améliorer le stationnement dans le cœur de Montchauvet : étudier les possibilités nouvelles notamment sur le site rue des Trois Fontaines afin de désengorger le stationnement sur la place, mais aussi à proximité de la Mairie



# Carte des orientations générales du PADD



## 1 Sauvegarde du patrimoine et du caractère villageois

- Conserver l'intérêt patrimonial et valoriser l'unité architecturale du village historique
- Préserver la dominante paysagère et le patrimoine bâti des coteaux
- Conforter les secteurs récents en maîtrisant leur évolution douce
- Protéger les grandes propriétés bâties et leurs parcs
- ★ Maîtriser la construction d'habitations sur des sites identifiés en assurant leur intégration

## 2 Le paysage et les espaces naturels

- Valoriser la trame bleue (vallées de La Vaucouleurs et du Ru d'Houville)
- Protéger les zones humides
- Protéger les boisements et les espaces forestiers
- Préserver et restaurer les corridors écologiques de la trame forestière, agricole et liés à la trame bleue
- ☛ Préserver les points de vue sur le village
- ↻ Mettre en valeur les entrées de village dans leur composante paysagère et urbaine

## 3 Les espaces agricoles






- Préserver les espaces agricoles
- ▲ Accompagner l'activité agricole locale (vente à la ferme, diversification)

## 4 Les circulations douces et les équipements


- Conforter et valoriser les liaisons douces
- Maintenir les sentiers et chemins ruraux
- P Envisager la création d'un espace de stationnement public
- Maintenir les équipements actuels et envisager la création d'équipements communaux (atelier, loisirs, sportifs...)

# Carte des orientations générales du PADD (zoom sur le village)

## 1 Sauvegarde du patrimoine et du caractère villageois

-  Conserver l'intérêt patrimonial et valoriser l'unité architecturale du village historique
-  Préserver la dominante paysagère et le patrimoine bâti des coteaux
-  Conforter les secteurs récents en maîtrisant leur évolution douce
-  Protéger les grandes propriétés bâties et leurs parcs
-  Maîtriser la construction d'habitations sur des sites identifiés en assurant leur intégration





## 2 Le paysage et les espaces naturels

-  Valoriser la trame bleue (vallées de La Vaucouleurs et du Ru d'Houville)
-  Protéger les zones humides
-  Protéger les boisements et les espaces forestiers
-  Préserver et restaurer les corridors écologiques de la trame forestière, agricole et liés à la trame bleue
-  Préserver les points de vue sur le village
-  Mettre en valeur les entrées de village dans leur composante paysagère et urbaine

## 3 Les espaces agricoles

-  Préserver les espaces agricoles
-  Accompagner l'activité agricole locale (vente à la ferme, diversification)

## 4 Les circulations douces et les équipements

-  Conforter et valoriser les liaisons douces
-  Maintenir les sentiers et chemins ruraux
-  Envisager la création d'un espace de stationnement public
-  Maintenir les équipements actuels et envisager la création d'équipements communaux (atelier, loisirs, sportifs...)

