

Département de l'Essonne

Commune de MONNERVILLE

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PADD

PLU approuvé par DCM du :

Sommaire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable : PADD	3
Orientation 1 - L'agriculture	4
Orientation 2 - L'environnement et la biodiversité	6
Orientation 3 - Le logement	10
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	13
L'extension de l'urbanisation	14
Les dents creuses du village	15
Le changement de destination des bâtiments agricoles.	15
Le potentiel de logements à l'horizon 2030	16
Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général	16

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable : PADD

Aux termes de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, modifié par Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 – art.139

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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.

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 chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Le PADD est un document simple et concis qui n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation, eux opposables, constituent la traduction des orientations qui y sont définies.

Dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de l'ensemble du territoire de la commune. Il expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire communal.

Ainsi, le PADD de la commune de Monnerville définit trois orientations générales qui concernent principalement :

- L'agriculture
- L'environnement et la biodiversité
- Le logement

Ces trois orientations générales abordent également, de manière transversale et à l'échelle du territoire, le paysage, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, les transports et les déplacements.

Orientation 1 - L'agriculture

L'alimentation implique les productions agricoles, les industries agroalimentaires (IAA), les réseaux de commercialisation et de distribution auxquels la commune de Monnerville contribue. Pour permettre la diversité des productions et créer les conditions d'accueil d'activités directement liées à la première transformation des produits, la commune de Monnerville doit agir en préservant des espaces agricoles fonctionnels et viables. La préservation d'espaces agricoles sur le long terme doit permettre d'offrir une lisibilité pour les exploitants et de favoriser leur capacité d'investissement et d'adaptation.

Pour les espaces agricoles, la mixité fonctionnelle doit correspondre à la multifonctionnalité ou capacité de ces espaces à remplir une grande mixité de fonctions. Les espaces agricoles doivent donc être préservés pour leur permettre d'assurer leurs multiples fonctions : paysagère, de détente, nourricière, sociale, environnementale, etc.

Concernant l'orientation sur l'agriculture, le Projet d'aménagement et de Développement Durables de la commune de Monnerville décline ses objectifs par trois axes majeurs.

1. Renforcer la place de l'agriculture au sein de la région

Il s'agit de :

Maintenir et développer des espaces agricoles fonctionnels.

Favoriser l'installation d'industries agroalimentaires sous certaines conditions et maintenir des exploitations agricoles performantes.

2. Répondre aux enjeux alimentaires, environnementaux et climatiques grâce à l'agriculture francilienne

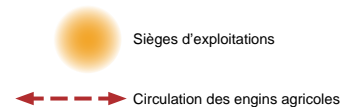
L'objectif est de favoriser l'installation de jeunes agriculteurs et de contribuer à aider les investissements de modernisation dans les exploitations agricoles pour promouvoir un modèle agricole associant, d'une part, productivité, diversification des productions et, d'autre part, performance écologique et énergétique des exploitations agricoles.

Les dispositions réglementaires du PLU doivent encourager la production d'énergies renouvelables sur les exploitations (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, méthanisation, récupérateurs de chaleur, géothermie, biomasse, etc.).



Orientation 1 - L'agriculture

Maintenir et développer des espaces agricoles fonctionnels, adapter l'agriculture et accompagner ses évolutions par l'innovation



3. Sécuriser les revenus des exploitations agricoles et structurer les filières agricoles et agro-industrielles

L'objectif du PLU ambitionne de soutenir le développement de ces filières en zone urbaine du village sous certaines conditions et en facilitant par ses dispositions réglementaires la création de silos et d'aires de stockage. La possibilité d'installer des ateliers de transformation à la ferme pour soutenir la diversification des exploitations agricoles par des activités agricoles complémentaires doit cependant rester limitée aux installations de collecte, stockage et premier conditionnement des produits agricoles dont la proximité est indispensable à l'activité agricole en cause.

Il doit également être possible d'exercer des activités non agricoles comme la création de gîtes pour le tourisme rural en valorisant le bâti qui n'est plus utilisable pour les activités agricoles. Le cas échéant, des friches urbaines et/ou des sols altérés par des pollutions diverses doivent pouvoir être valoriser pour contribuer au développement de filières non alimentaires et énergétiques.

Le PLU vise aussi l'objectif de faciliter l'adaptation de l'agriculture et d'accompagner ses évolutions en soutenant l'innovation.

Orientation 2 - L'environnement et la biodiversité

La valorisation de la biodiversité et du patrimoine naturel constituent des principes forts de l'aménagement en Île de France auxquels la commune de Monnerville entend souscrire pleinement au travers de la lutte contre l'imperméabilisation des sols, le déploiement et le maillage des liaisons vertes et des corridors écologiques et la reconnaissance du patrimoine ordinaire, des caractéristiques du paysage et de l'identité du village.

Par ailleurs, la dégradation de toutes les surfaces de contact, bordures, lisières et continuités par lesquelles passent la plupart des échanges et une grande partie du fonctionnement des écosystèmes est une menace pour la biodiversité d'autant que l'agriculture intensive en intrants peut, localement, limiter fortement l'expression de la biodiversité.

Enrayer la perte de biodiversité, c'est au niveau de la commune de Monnerville, préserver et restaurer s'il y a lieu, des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques qui constituent les continuités écologiques. Ces continuités écologiques devront être maintenues ou rétablies pour permettre la circulation des espèces animales et végétales.

Concernant l'orientation sur l'environnement et la biodiversité, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Monnerville décline ses objectifs par trois axes majeurs.

1. Préserver le vivant et sa capacité à évoluer

C'est faire attention aux espèces les plus menacées comme les plus répandues, aux espaces protégés ou non. C'est également mieux concilier la coexistence entre activités humaines et biodiversité.

Préserver les espèces et leur diversité

Pour être durable, la préservation des espèces doit s'accompagner du maintien de la diversité des individus qui la composent. Un des objectifs du PLU est de maintenir et de renforcer la diversité des espèces en introduisant un objectif d'identification et de préservation des habitats en milieu agricole.

Identifier l'infrastructure écologique du territoire

La résilience et la fonctionnalité des écosystèmes doivent être maintenues et renforcées pour préserver les processus évolutifs indispensables à leur adaptation et au maintien de la biodiversité. Le PLU inscrit cette infrastructure dans l'environnement territorial de la commune.

Préserver et restaurer les écosystèmes

Le PLU se donne pour ambition de préserver les écosystèmes en superficie et en qualité en veillant à leur bonne fonctionnalité par :

- La préservation des corridors dont la fonctionnalité peut être ponctuellement dégradée du fait de la présence d'obstacles (dépôts de gravats et déchets de chantier sur les chemins des boisements de la Vallée de Méréville) ou points de fragilité (interruption des plantations d'alignement constitutives de la sous-trame arborée, abords de la gare)
- La restauration de corridors considérés comme à fonctionnalité réduite utilisables par les espèces terrestres les moins exigeantes ou par des espèces à dispersion aérienne (bermes d'infrastructures et chemins enherbés)

Maîtriser l'urbanisation et l'implantation des infrastructures et améliorer la perméabilité des infrastructures existantes

Le PLU organise l'espace en luttant contre l'étalement urbain, en privilégiant la réhabilitation du bâti existant et la densification des dents creuses, en limitant les projets d'infrastructures nouvelles.

2. Restaurer la continuité des trames vertes et bleues

Restaurer les continuités écologiques

Il s'agit :

- D'une part, de préserver et de rétablir les axes de circulation de la faune sur les infrastructures linéaires qui ont fractionné le territoire communal, notamment la voie ferrée et la RN 20
- D'autre part, résoudre la problème de la perméabilité des clôtures présentes sur certaines propriétés qui peuvent constituer des obstacles à la bonne fonctionnalité des réseaux écologiques

Protéger les continuums boisés

Le PLU vise deux objectifs :




- La préservation des lisières structurantes sur la frange des boisements de la Vallée de Méréville entre cultures et boisements
- Le maintien d'un réseau de vieux arbres et de bois mort au sol qui servent d'abris à différents moments du cycle de reproduction de certaines espèces.

Participer au confortement du Réseau Ecologique du Département de l'Essonne (REDE)

La commune choisit de préserver des espaces (hors ENS et PDIPR) et de renforcer la protection d'entités biogéographiques notamment par des trames herbacées qui accompagnent la majorité des chemins ruraux.



Orientation 2 - L'environnement et la biodiversité
Préserver les écosystèmes, restaurer les continuités écologiques,
protéger les continuums boisés et les arbres remarquables

-  Préserver et rétablir les axes de circulation de la faune
Renforcer la protection des trames herbacées le long des chemins ruraux
-  Protéger les arbres remarquables
-  Points de difficultés de franchissement

3. Pérenniser et valoriser les écopayages

Reconnaître la valeur des paysages naturels

Le PLU intègre une dimension paysagère en s'appuyant sur les chemins existants : proximité de l'ancien chemin de Compostelle ou Chemin des Ânes vers la ferme de Mennesard, chemins ruraux plus ordinaires. Le développement de circulations douces doit s'accompagner de corridors herbacés.

Agir pour la trame jaune

Par le classement systématique en zone agricole et par différents dispositifs de protection, le PLU préserve l'intégrité et la diversité des paysages agro naturels.

Protéger les arbres remarquables

Le PLU a pour ambition de protéger trois types d'arbres remarquables :

- Les plantations d'alignement sur les RD 18, RD 181 et RD 184
- L'ensemble arboré dit du « château » au cœur du village
- Les boisements de la Vallée de Méréville pour le vieux bois

Le maintien des surfaces boisées représente un enjeu important dans la lutte contre le changement climatique.

Orientation 3 - Le logement

Fondement de l'équité sociale et territoriale, le logement appelle en région Île de France une production massive et de qualité à laquelle la commune de Monnerville entend participer à son échelle pour faire face à cette aggravation de la crise de ce secteur. Néanmoins, l'étalement urbain, le gaspillage du foncier et singulièrement des espaces agricoles doivent être évités.

Dans les communes rurales, le SDRIF a pour objectif de passer de 2% à 10% de logements sociaux à l'horizon 2030. Pour répondre à cette impérieuse nécessité de construire des logements et pour participer à cet objectif ambitieux en matière d'accroissement du nombre de logements, le PLU fait le choix d'une densification des espaces bâtis en cohérence au tissu existant. Cette volonté d'intensifier doit s'entendre comme la conjonction de deux qualités : la densité et la mixité fonctionnelle.

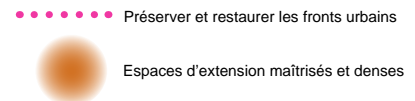
Pour éviter tout mitage des espaces agricoles par le développement du tissu pavillonnaire, le développement du village sera donc rendu possible par le comblement des espaces vides et notamment des dents creuses, la réhabilitation, la restructuration et l'extension raisonnée dans le respect des formes urbaines caractéristiques de la trame existante. Cette densification portera principalement sur le centre ancien du village qui concentre jusqu'à ses limites au nord une forte densité patrimoniale mais concernera également les espaces pavillonnaires notamment par des divisions de terrains. Ces évolutions devraient conduire à accroître la mixité sociale et fonctionnelle.

Le PLU vise donc également une diversité suffisante par une réelle mixité des fonctions qui permettent, à l'image de l'activité artisanale, d'insérer de l'activité économique de proximité au cœur des espaces de vie du village, aujourd'hui principalement constitués par des logements. Toutefois, le village doit continuer à offrir une qualité urbaine respectueuse de son environnement largement naturel. La valorisation du linéaire de fronts urbains en lisière du village doit permettre de maîtriser tout étalement urbain au profit de l'intégration paysagère, grâce à de nouvelles formes de bâti mieux adaptées à l'environnement naturel.



Orientation 3 - Le Logement

Une extension modérée du village, une densification des espaces urbanisés, une préservation des fronts urbains



Concernant l'orientation sur le logement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables décline ses objectifs au travers d'un axe majeur : une extension modérée du village

Une extension modérée du village

Priorité à la limitation de la consommation d'espaces agricoles et au développement par la densification du tissu existant

L'objectif vise à accroître la capacité d'accueil de population et à contenir l'étalement urbain. Le remplissage des dents creuses doit notamment compléter le cadre urbain existant.

Planifier un espace d'extension maîtrisé et dense en continuité avec l'espace urbanisé existant

L'objectif est de rechercher la plus grande compacité possible par une extension limitée et inférieure à 5% de l'espace actuellement urbanisé du village, extension qui puisse permettre notamment de proposer une offre de locatif social.

Densifier les espaces urbanisés et renforcer la mixité des fonctions

L'objectif est d'accueillir des locaux de proximité aptes à recevoir, notamment grâce au développement des communications numériques, des entreprises artisanales et de services n'induisant pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Développer l'offre locative sociale et intermédiaire

L'objectif de la mixité sociale est d'assurer dans la commune la coexistence des diverses catégories sociales et de favoriser la diversité de l'offre de logement.

Respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis

Le PLU ambitionne de faire du patrimoine bâti un des vecteurs de l'aménagement du village en favorisant notamment les reconversions des bâtiments anciens. Le PLU s'assigne donc comme objectif la sauvegarde de son patrimoine bâti en privilégiant deux critères essentiels : les formes urbaines et les matériaux.

Préserver et restaurer des fronts urbains

La limite entre les espaces bâtis et les espaces ouverts doit être maîtrisée pour fixer une frontière à l'urbanisation et pour renforcer l'image et l'identité du village. Les limites de l'urbanisation doivent donc être adaptées afin de constituer un front urbain cohérent.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

État des lieux (sources : occupation du sol : IAU Île-de-France Mos 2008-2012)

La superficie du territoire communal est de 828,40 hectares.

La superficie des espaces agricoles, forestiers et naturels est de 779,78 hectares (94,11% du territoire).




La superficie des espaces ouverts artificialisés est de 8,21 hectares (0,99% du territoire).

La superficie des espaces construits artificialisés est de 40,41 hectares mais 18,60 hectares hors transports (4,9% du territoire).

La commune de Monnerville compte à ce jour 180 logements.



Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

-  Potentialités de changement de destination des bâtiments en zone agricole
-  Dents creuses et divisions de terrains
-  Espaces d'extension maîtrisés et denses

L'extension de l'urbanisation

Le SDRIF dispose que « A l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal du village est possible ».

L'occupation du sol simplifiée en 2012 (IAU ÎdF MOS 2008-2012) fait apparaître d'une part, 8,21 ha d'espaces ouverts artificialisés et, d'autre part, 40,41 ha d'espaces construits artificialisés.

Les orientations réglementaires du SDRIF précisent les modalités de calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés à la date de son approbation. Il ressort que, suivant ces dispositions, l'espace urbanisé de la commune est de 25,20 hectares. L'extension de l'urbanisation doit donc être contenue dans la limite de 12 600 m² (5%).

L'extension de l'urbanisation correspond à trois terrains distincts :

1. Pour partie, un terrain situé au sud du village, correspondant à la parcelle cadastrée W 180, d'une superficie totale de 6 340 m². L'extension de l'urbanisation ne porte toutefois que sur 5 000 m².
→ La partie du terrain correspondant à l'extension de l'urbanisation est classée au POS en zone UH. Il s'agit d'un terrain cultivé déclaré en tant que tel à la PAC.
2. Deux terrains contigus situés à l'entrée Ouest du village, correspondants aux parcelles cadastrées S 259 et S 260, pour une superficie totale de 3 000 m².
→ Il s'agit de terrains classés en zone UH du POS mais cultivés et déclarés à la PAC en tant que tels.
3. Un terrain de 4 800 m², situé Rue du Tour du Village Sud et correspondant aux parcelles cadastrées ZE 16, W 175 et W 179, offre un potentiel de 6 à 8 logements.

L'extension de l'urbanisation porte sur une superficie totale de 12 800 m² soit 5% de l'espace urbanisé au sens strict 2012.

Au regard des espaces effectivement en culture sur le territoire communal, l'extension de l'urbanisation représente 0,165% de la surface cultivée (12 800 m² / 7 800 000 m²).

Les dents creuses du village

Une dent creuse est :

« Une unité foncière non bâtie ou partiellement bâtie d'édifices pouvant être réhabilités ou non. Ensermée dans un tissu urbain existant, une dent creuse est bordée de parcelles bâties et se situe à proximité des réseaux divers. Lorsqu'il s'agit d'un espace vacant, une dent creuse peut être de diverses natures : terrain vague, friche urbaine, cœur d'îlot, fond de jardins... Une dent creuse peut être constituée d'une seule parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës ».

Il existe sur le territoire communal quelques terrains libres, unités foncières constituées d'une parcelle unique ou de plusieurs parcelles ou potentiellement issues de probables divisions de terrains. Ces terrains, en nombre limité, offrent des potentialités en termes de réalisations de constructions à destination d'habitation.

1. Un terrain de 1 197 m² issu d'une division parcellaire, situé Rue du Tour du Village Sud et correspondant à la parcelle cadastrée W 366, offre un potentiel de 1 à 2 logements.
2. Deux petites parcelles contiguës pour une superficie totale de 1 150 m², situées Route de Méréville et cadastrées W 286 et 287, offre un potentiel de 1 à 2 logements.
3. Deux petites parcelles contiguës pour une superficie totale très légèrement supérieure à 1 000 m², situées Ruelle des Jardins et cadastrées S 117 et 118, offre un potentiel de 1 à 2 logements.
4. Les parcelles cadastrées S 90 située Rue du Tour du Village Sud et ZB 36 située Rue du Tour du Village Nord offre chacune un potentiel de 1 logement.

Il existe par ailleurs quelques petits terrains attenants à des parcelles bâties mais leur caractère de jardins d'agrément et leurs superficies assez restreintes ne permettent pas d'envisager de réelles potentialités de constructions.

Le changement de destination des bâtiments agricoles.

Le diagnostic agricole ne fait pas apparaître une volonté massive de transformation des bâtiments agricoles, d'une part, car les bâtiments, même s'ils ne sont plus toujours adaptés à la taille des engins conservent un usage agricole, notamment pour le stockage des récoltes et, d'autre part, par le désir des exploitants de « rester chez soi ».

Le potentiel de logements à l'horizon 2030

Le potentiel de logements à l'horizon 2030 est donc estimé à :

1. Dans les zones urbaines : entre 12 et 18 logements
2. Par changement de destination en zone agricole : entre 4 et 6 logements
3. Dans les zones d'extension de l'urbanisation : entre 12 et 18 logements

A l'horizon 2030, le nombre de logements potentiellement réalisables sur le territoire communal peut être compris entre 26 et 36 logements, soit 2 à 3 par an.

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général

Dans la zone agricole, doivent être implantés :

- En secteur A1, une station d'épuration sur les parcelles ZD 40 et ZE 71, terrain d'une superficie totale de 9 300 m². Cet équipement public trouve légitimement sa place au point bas de la commune et en fonction de la nature du sous-sol.
 - En secteur A2, l'agrandissement de l'emprise du Poste électrique de Thionville sur une partie de la parcelle agricole ZB 2 pour une superficie d'environ 5 000 m². Cet équipement d'intérêt collectif trouve légitimement sa place dans le prolongement des installations existantes, à proximité immédiate des lignes électriques.
- Ces deux équipements ne sont pas comptabilisés au titre de la superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2012.
- Hormis ces deux équipements, l'extension de l'urbanisation représente une superficie de 12 800 m².