

Commune de
Mulcent

Yvelines

Place de la Mairie - 78790 Mulcent - Tél : 01 34 87 66 39

Plan Local d'Urbanisme



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3a

- Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 3 avril 2015
- Arrêt du projet le 6 avril 2018
- Dossier soumis à enquête publique du 7 janvier au 8 février 2019
- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3 juillet 2019

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal du
3 juillet 2019

approuvant le plan local d'urbanisme
de la commune de Mulcent

Le Maire,

PHASE :

Approbation



en perspective
urbanisme & aménagement

En Perspective Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres

■ TEL : 02 37 30 26 75 - FAX : 02 37 36 94 45 ■ courriel : agence@enperspective-urba.com

Sommaire

1. Préalable	2
2. Porter le développement dans le respect du cadre de vie	3
2.1. Définir une enveloppe bâtie pour contenir l'étalement urbain	3
2.2. Occuper les espaces en creux au sein de l'enveloppe urbaine	3
2.3. Diversifier le site d'exploitation agricole à des fins résidentielles	3
2.4. Urbaniser à moyen terme un espace en creux	3
2.5. Encadrer l'urbanisation des écarts	3
2.6. Maintenir l'offre d'équipements publics.....	3
2.7. Poursuivre une croissance démographique raisonnée	3
2.8. Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie	4
3. Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local	4
3.1. Maintenir et préserver l'activité agricole	4
3.2. Rendre possible l'implantation de commerces et de services de proximité	4
3.3. Poursuivre l'aménagement numérique.....	4
4. Inscrire le territoire dans la définition de sa Trame Verte et Bleue	4
4.1. Restaurer ou maintenir les corridors écologiques de la sous-trame arborée.....	5
4.2. Préserver ou restaurer le cours d'eau intermittent	5
4.3. Assurer l'intégrité des secteurs de concentrations de mares et mouillères	5
4.4. Maintenir les alignements d'arbres	5
5. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain	6
5.1. Limiter le mitage et la consommation d'espace agricole et naturel	6
5.2. Opérer le développement uniquement sur le village	6

1. Préalable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) 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 P.A.D.D. arrête, pour les dix ans à venir, 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 la commune. Ces orientations doivent être formalisées puis spatialisées.

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

Les principes mis en avant par le code de l'urbanisme (article L.101.2) visent à atteindre les objectifs suivants :

« 1° *L'équilibre entre :*

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une 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 ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 de l'ensemble des modes 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 géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Les objectifs du PADD, doivent intégrer une volonté de croissance dans le cadre des conclusions du diagnostic et répondre ainsi aux problèmes identifiés en proposant des stratégies de développement adaptées.

Il s'agit de prévoir et d'organiser les secteurs de développement urbain et économique mais aussi de créer les conditions d'une attractivité suffisante en termes de qualité du cadre de vie, d'animation culturelle et sportive. Ce projet d'aménagement propose aussi bien des actions concrètes sur l'espace public que des actions de l'ordre de la politique de développement.

Les objectifs du Projet d'Aménagement de Développement Durables (P.A.D.D.) de Mulcent consistent à développer et à faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace et tout en garantissant la protection du patrimoine naturel, la mise en valeur du patrimoine bâti afin de les transmettre aux générations ultérieures. De ces objectifs se dégage l'essentiel des actions qui sont programmées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

.

2. Porter le développement dans le respect du cadre de vie

En 2012, la population de Mulcent était de 104 habitants, contre 71 habitants en 1999. Depuis 1975, la population municipale enregistre une croissance constante.

Sur le plan territorial, historiquement le village avait une organisation radioconcentrique, mais le développement de ces dernières décennies a produit une forme d'étalement de la nappe agglomérée en direction de la route départementale 983. Grace à cette infrastructure routière, la desserte de la commune est facilitée et permet d'entrevoir un développement qui tendrait à poursuivre cette logique de développement.

2.1. Définir une enveloppe bâtie pour contenir l'étalement urbain

Le projet d'aménagement oriente exclusivement le développement sur village et plus spécifiquement sur des secteurs dotés d'une desserte optimale et d'infrastructures en état.

A travers cette action, est poursuivie une politique d'aménagement encadrée, économe, traduite par la limitation de l'extension de l'espace aggloméré.

2.2. Occuper les espaces en creux au sein de l'enveloppe urbaine

Le développement attendu doit avant toute chose prendre corps sur les espaces déjà viabilisés par l'optimisation et la densification du tissu urbain constitué. Il existe au sein de l'espace aggloméré un certain nombre d'espaces en creux mobilisables pour satisfaire les besoins de développement résidentiels de la commune. Ainsi, la municipalité souhaite optimiser le foncier au sein de ces entités bâties.

2.3. Diversifier le site d'exploitation agricole à des fins résidentielles

Compte tenu de la dimension agricole du territoire, le village s'est développé à partir des grands corps de ferme qui le compose. Un grand corps de ferme prône actuellement au centre du village. Sans pour autant mettre en péril l'activité agricole, ce corps de ferme présente dans sa périphérie immédiate des terrains et des bâtiments qui n'ont plus vocation à être agricole. Dès lors il est proposé d'y accueillir un ou plusieurs programmes à vocation résidentielle.

2.4. Urbaniser à moyen terme un espace en creux

Le long de la rue de la Mare aux Clercs à l'entrée du bourg, une vaste zone était inscrite en secteur urbanisable dans le précédent document d'urbanisme (POS). Ce secteur n'ayant pas été totalement bâti, il est proposé de maintenir ce dernier à l'urbanisation.

2.5. Encadrer l'urbanisation des écarts

Le développement des écarts ponctuant le territoire sera très limité par la seule acceptation d'extensions mesurées et d'annexes de faible emprise. L'objectif attendu est de préserver avant toute chose le cadre de vie et d'éviter le mitage.

2.6. Maintenir l'offre d'équipements publics

La municipalité cherche à maintenir l'offre de service public par le maintien du rôle des équipements publics.

2.7. Poursuivre une croissance démographique raisonnée

Au regard des secteurs de développement à venir, le parti d'aménagement fait état de 17 constructions potentielles. A ces potentialités, le parti d'aménagement espère mobiliser au moins

deux logements vacants sur les cinq que recense la commune. Toutes ces opportunités ne seront pas toutes vectrices de développement démographique. En effet, certaines d'entre-elles permettront de maintenir simplement les effectifs démographiques actuels au regard du phénomène de desserrement des ménages que connaît la commune depuis 1999 (diminution du nombre de personnes par ménage). Ainsi 1 résidence principale est nécessaire pour maintenir les effectifs démographiques actuels (point mort démographique)

Ainsi le parti d'aménagement retenu devrait permettre l'accueil d'une quarantaine de personnes supplémentaires durant la prochaine décennie.

2.8. Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie

La commune cherche à engager son projet d'aménagement dans une démarche de développement durable.

A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme facilitera la mise en œuvre de techniques alternatives en faveur d'économies d'énergie et de réduction des impacts sur l'environnement (amélioration des performances énergétiques des bâtiments, dispositifs de récupération et de valorisation par réutilisation des eaux pluviales à usage non domestique, énergies renouvelables, limitation de l'imperméabilisation des sols).

3. Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local

Historiquement rurale, la commune de Mulcent tend progressivement à évoluer vers un caractère résidentiel. Cette appréciation se traduit concrètement par les migrations pendulaires vers les pôles d'emplois situés hors de la commune. De fait, la municipalité, à travers ce PADD, souhaite asseoir les conditions nécessaires au développement local du territoire.

3.1. Maintenir et préserver l'activité agricole

L'omniprésence de l'agriculture révèle l'identité du paysage local. En ce sens, la présence d'exploitations agricoles doivent être confortée et les terres cultivées réservées au maintien de l'activité agricole. Cette dernière orientation contribue à modérer la consommation de l'espace et vise à lutter contre l'étalement urbain.

3.2. Rendre possible l'implantation de commerces et de services de proximité

Sous réserve d'une cohabitation respectueuse, les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme garantiront une mixité des usages où les activités de petite taille se conjuguent avec les secteurs habités sans conflit d'usage.

3.3. Poursuivre l'aménagement numérique

Le PADD cherche à asseoir les conditions nécessaires pour le développement des infrastructures numériques en privilégiant l'accueil de la population et des activités au sein du tissu aggloméré du village où se concentre la couverture par le haut débit. L'objectif est d'autoriser l'installation de dispositifs techniques pour minimiser l'importance des zones non couvertes où insuffisamment desservies par les communications numériques. Un tel principe passe par l'autorisation des installations nécessaires aux dispositifs techniques, tels que les antennes relais.

4. Inscrire le territoire dans la définition de sa Trame Verte et Bleue

La commune de Mulcent a su jusqu'à présent concilier son développement et la préservation des espaces d'intérêt écologique. Cet équilibre demeure toujours un objectif fort de la municipalité : en ce

sens, le projet intègre pleinement les espaces naturels et forestiers dans ses orientations d'aménagement.

4.1. Restaurer ou maintenir les corridors écologiques de la sous-trame arborée

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France identifie un corridor écologique sur le territoire de Mulcent. Tant pour leur valeur paysagère qu'environnementale ce corridor assure la diversité biologique de la commune. De plus, de nombreux boisements ponctuent le territoire et viennent compléter cette trame verte.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables garantit la conservation de cette trame verte en empêchant toute forme d'aménagement et de mitage sur ces espaces fragiles.

4.2. Préserver ou restaurer le cours d'eau intermittent

L'affluent de la Vaucouleurs traverse le territoire du sud au nord. Le talweg est parcouru par un cours d'eau intermittent qui demeure un élément constitutif du patrimoine naturel local. Ce cours d'eau intermittent présente un intérêt certain en matière de biodiversité et préfigure comme sujet à la définition d'une trame bleue sur le territoire.

4.3. Assurer l'intégrité des secteurs de concentrations de mares et mouillères

La trame bleue de la commune se définit par les différents milieux humides qui bordent la frange ouest du territoire. Différentes zones humides ont été identifiées. L'enjeu du parti d'aménagement retenu est d'asseoir les conditions nécessaires à leur sauvegarde et à leur remise en état.

4.4. Maintenir les alignements d'arbres

Le parti d'aménagement identifie des alignements d'arbres le long de la RD983. Ces alignements doivent être appréhendés comme une plus-value paysagère locale et de fait, doivent être préservés.

5. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

La Loi de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010 et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) affichent comme objectif commun de réduire de moitié le rythme annuel de consommation d'espace agricole à l'échelle nationale. Ainsi, depuis 2003, sur la commune de Mulcent, 0.82 hectare de terres naturelles et agricoles a été artificialisé pour satisfaire exclusivement des besoins résidentiels.

Pour répondre à cet objectif, la municipalité souhaite circonscrire la consommation d'espaces naturel et agricole en favorisant le renouvellement du tissu urbain existant, l'occupation des secteurs bâtis par le comblement des espaces « en creux » aux justes besoins démographiques du projet dans le respect des orientations générales définies par le SDRIF.

5.1. Limiter le mitage et la consommation d'espace agricole et naturel

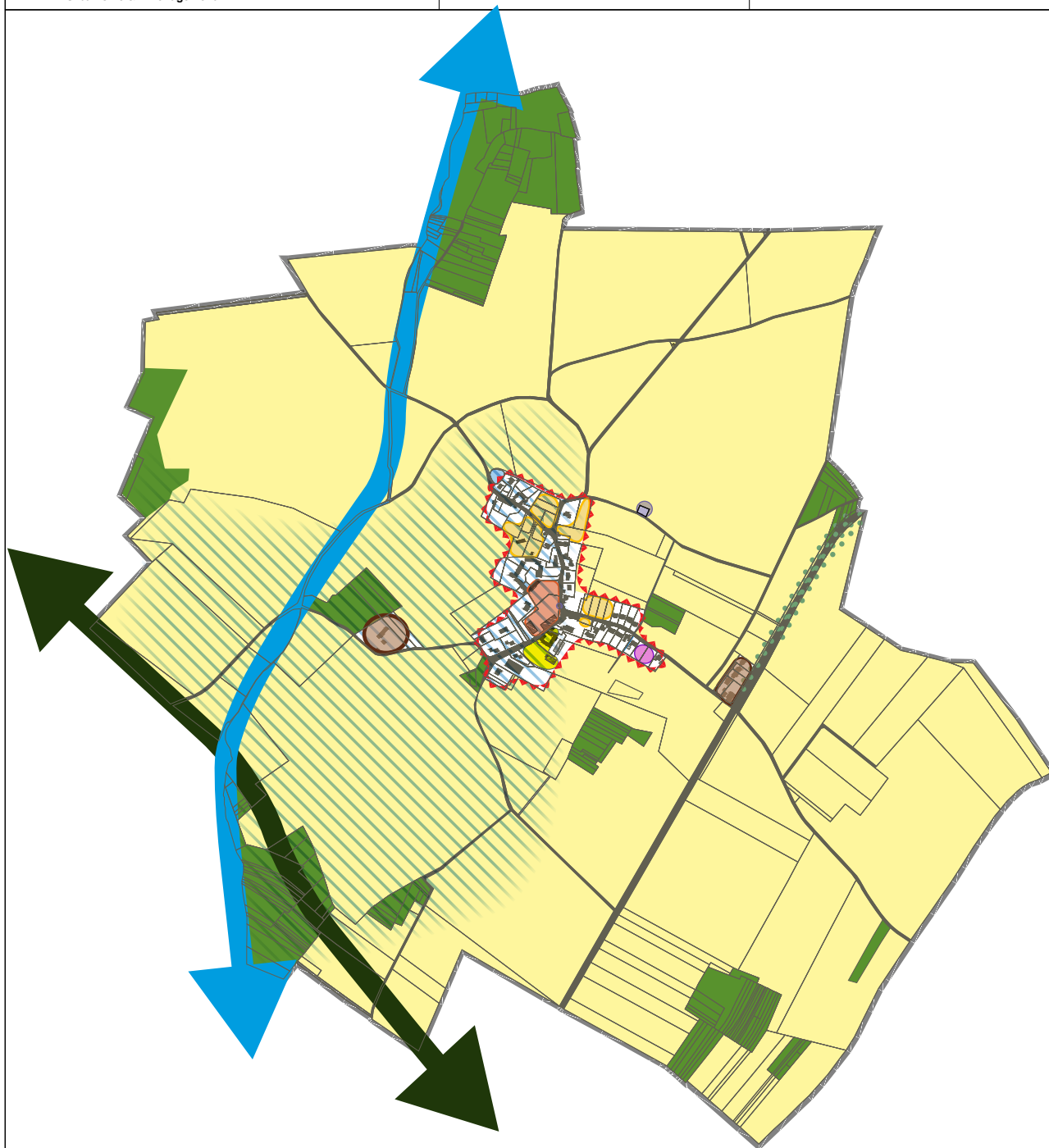
L'enveloppe bâtie du village offre des opportunités, à travers le comblement des espaces en creux, pouvant être mobilisées pour satisfaire les besoins résidentielles de la commune. Ces espaces sont d'ores et déjà inscrits dans l'emprise urbaine telle que définie par le SDRIF.

5.2. Opérer le développement uniquement sur le village

Le projet d'aménagement porte le développement à venir sur des secteurs contigus à l'espace aggloméré, correctement desservis et situés à proximité des équipements structurants. A travers cette action, il propose une gestion maîtrisée de l'espace et une politique de densification et de diversification des formes urbaines.



PLU de Mulcent
Projet d'Aménagement et de Développement Durables



LEGENDE

Porter le développement dans le respect du cadre de vie par :

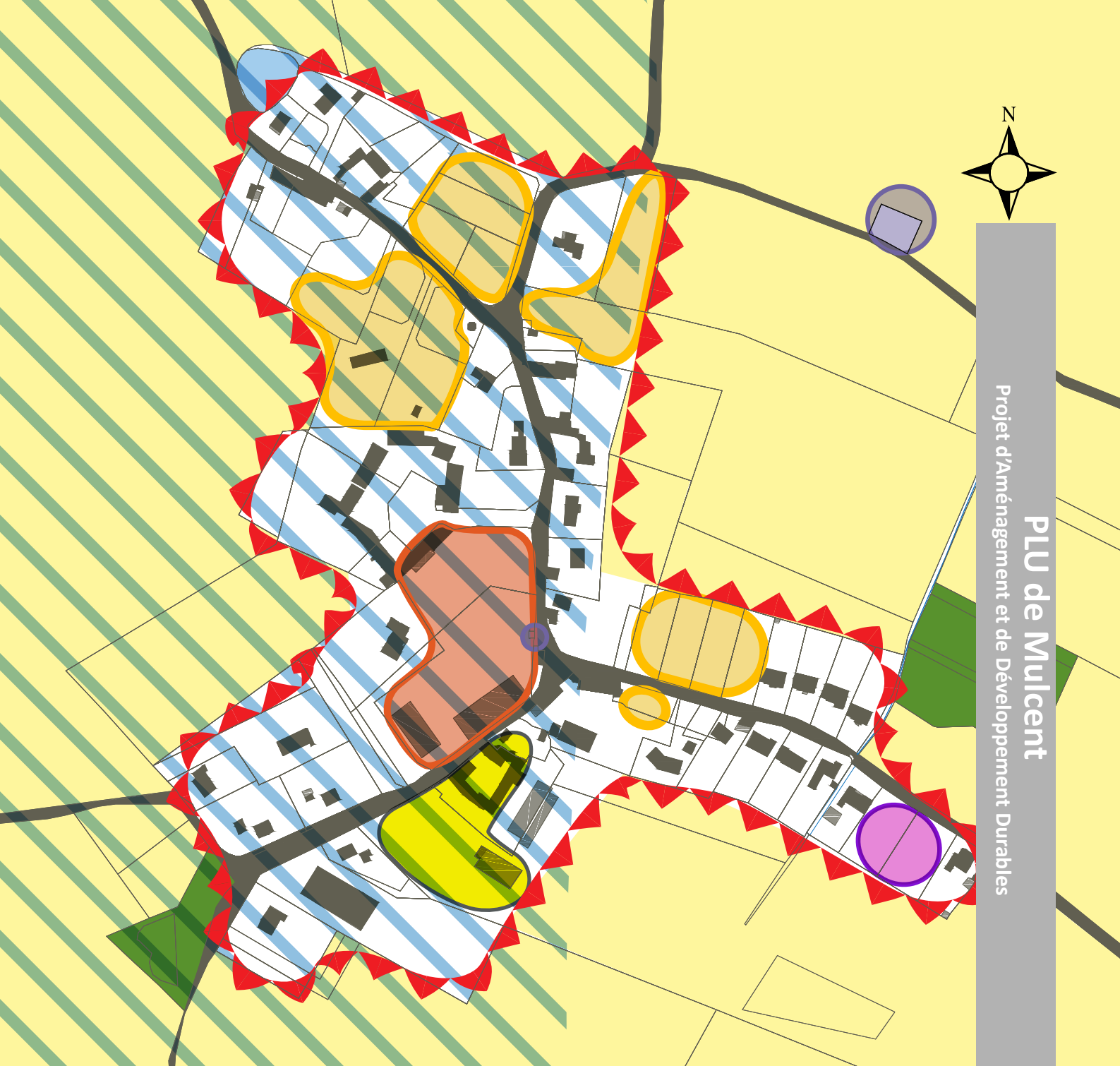
-  La définition d'une enveloppe bâtie limitée pour contenir l'étalement urbain
-  L'occupation des espaces en creux au sein de l'enveloppe urbaine
-  La diversification d'un site d'exploitation agricole à des fins résidentielles
-  L'urbanisation à moyen terme de l'espace "en creux"
-  L'encadrement de l'urbanisation des écarts
-  Le maintien des équipements publics

Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local par :

-  Le maintien et la diversification des activités agricoles
-  La préservation des terres agricoles
- La possibilité d'implantation de commerces et de services de proximité dans le village (non cartographié)

Inscrire le territoire dans la définition de sa Trame Verte et Bleue par :

-  Le maintien ou la restauration du corridor écologique (sous-trame arborée)
-  La préservation ou la restauration du cours d'eau intermittent
-  L'intégrité des secteurs de concentrations de mares et mouillères
-  La protection des boisements
-  Le maintien des alignements d'arbres



LEGENDE

Porter le développement dans le respect du cadre de vie par :

-  La définition d'une enveloppe bâtie limitée pour contenir l'étalement urbain
-  L'occupation des espaces en creux au sein de l'enveloppe urbaine
-  La diversification d'un site d'exploitation agricole à des fins résidentielles
-  L'urbanisation à moyen terme de l'espace "en creux"
-  L'encadrement de l'urbanisation des écarts
-  Le maintien des équipements publics

Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local par :

-  Le maintien et la diversification des activités agricoles
-  La préservation des terres agricoles
- La possibilité d'implantation de commerces et de services de proximité dans le village (non cartographié)

Inscrire le territoire dans la définition de sa Trame Verte et Bleue par :

-  Le maintien ou la restauration du corridor écologique (sous-trame arborée)
-  La préservation ou la restauration du cours d'eau intermittent
-  L'intégrité des secteurs de concentrations de mares et mouillères
-  La protection des boisements
-  Le maintien des alignements d'arbres