

Commune de
Mulcent

Yvelines

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

Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3b

- ▶ 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

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Préalable

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles viennent préciser les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du point de vue du développement de l'habitat et de l'organisation de certains quartiers.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé très précis. Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Contexte et état des lieux

La commune de Mulcent n'a pas véritablement de centre bourg, basé sur la présence d'équipements structurants, ni de commerce, ni d'école.

La trame du village révèle simplement la présence de deux grandes fermes agricoles et des maisons implantées sur des terrains d'une superficie minimale de 1000 m². Le tissu bâti existant est ainsi assez lâche et ne correspond pas à une organisation conventionnelle, la plus souvent compacte et offrant une continuité bâtie.

Le village de Mulcent comprend à ce jour quelques terrains libres pouvant être considérés comme des opportunités foncières. Ces derniers terrains, autrefois agricoles, ne sont plus cultivés et sont en jachère depuis l'instauration de la PAC, et ce, pour des raisons liées à la taille et à la géométrie des surfaces impactant l'intervention des grands engins agricoles.

Dans ce contexte, leur possible occupation doit permettre, à terme, de compléter et d'optimiser l'enveloppe bâtie du village.

S'il s'avère nécessaire que l'aménagement de ces espaces doit tendre à une capacité d'accueil minimale afin que le foncier ne soit pas « gaspillé », l'effort de construction doit rester toutefois compatible et en adéquation avec les formes et la densité bâtie du village, garantes de la lecture rurale.

Par ailleurs, tous les espaces en creux potentiellement considérés comme opportunités foncières, étant en contact immédiat avec la zone agricole, l'urbanisation attendue devra veiller à la bonne insertion des constructions vis-à-vis de cet interface agricole et privilégier la dualité bâti/espace de jardin, propre au contexte rural.

Objectifs d'aménagement

Assurer un programme de constructions minimal dans les « espaces en creux » tout en s'inscrivant en continuité du tissu bâti existant.

Principes d'aménagement

- Les constructions principales peuvent être implantées en recul supérieur ou égal à 5 mètres à compter du domaine public.
- Le fond de parcelle devra être dédié aux espaces végétalisés (jardin, espace de pleine terre).



Programme

Pour les secteurs identifiés, le nombre de logement **minimum** est fixé comme suit :

Secteur A : 4 constructions ; Secteur B : 3 constructions ;

Secteur C : 5 constructions ; Secteur D : 4 constructions Soit au total un **minimum** de 16 logements