



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Pièce n°2

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE MONDREVILLE

Prescrit le : 9 décembre 2014

Arrêté le : 8 septembre 2016

Approuvé le : 1er juin 2017

Vu pour être annexé à la DCM du 01/06/2017

Le Maire,

PREAMBULE

Développement durable et PLU

Quelques définitions et acceptions du développement durable

Le rapport Brundtland, (publication rédigée en 1987 par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement de l'Organisation des Nations Unies) utilisé comme base au Sommet de la Terre de Rio en 1992, propose une définition universelle du développement durable :

« Le développement durable est un mode de développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. »

Antoine de Saint-Exupéry quant à lui considérait que : « La terre ne nous appartient pas nous l'empruntons à nos enfants ».

Quant à Jean Lahougue, écrivain français, il s'interroge : « *L'espace où nous choisissons de vivre se doit-il d'être une juxtaposition de propriétés privées que chacun occupe à sa guise ou une propriété par nature indivise objet d'un intérêt commun ?* ».

Quels liens entre le développement durable et le plan local d'urbanisme ?

Au cours des dernières années, les politiques d'aménagement du territoire ont été pensées de façon sectorielle, sans transversalité les unes avec les autres. Une des conséquences aujourd'hui est qu'il n'existe pas de mixité fonctionnelle au sein des territoires, créant ainsi des zones : les unes dédiées à l'emploi, les autres dédiées à l'habitat.

Cette configuration du territoire a contribué à la hausse des mobilités et des déplacements, le coût du foncier en ville et en périphérie immédiate des villes ayant également contribué à repousser plus loin encore les zones d'habitat, induisant de fait un phénomène d'étalement urbain qui de longue date, est l'un des ennemis pour les urbanistes comme pour les pouvoirs publics.

La notion de développement durable vient remettre en cause cette configuration sectorielle de l'aménagement du territoire puisqu'il est désormais question de traiter en transversalité les problématiques économiques, sociétales et environnementales.

A titre d'exemple, on privilégiera l'implantation d'une zone d'habitat dans un secteur desservi par les transports en commun, afin d'inciter les habitants à utiliser ce service plutôt que d'utiliser leur véhicule personnel, dans le but également de limiter les émissions de gaz à effet de serre (les dimensions économiques, environnementales et sociétales sont ici considérées en transversalité).

Dans cette optique de mixité fonctionnelle, les lois Grenelles de l'environnement ont eu pour objectif de repenser la façon d'aménager le territoire, en prévoyant dans les documents de planification, un document de projet, le PADD, qui incite les élus à établir un projet communal sur les années à venir. Ce PADD devant intégrer toutes les composantes de l'aménagement du territoire qui interagissent entre elles : habitat, transports et

déplacements, loisirs, continuités écologiques, équipement, équipement commercial, communications numériques etc.

Pourtant, il est parfois difficile pour les communes de se projeter dans l'avenir et d'imaginer le territoire communal à l'horizon 2026. C'est pourquoi le développement durable dans le PLU de Mondreville et notamment dans ce PADD, traduit une volonté communale simple et sans artifice : celle d'offrir une qualité de vie à la population en protégeant le patrimoine de la commune mais aussi en maintenant les services et les équipements publics, afin de transmettre aux générations futures un territoire où il fait bon vivre.

Tout cela parce que le maître mot du développement durable est le long terme.

I. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD est une pièce constitutive et obligatoire du PLU. Issu de la loi SRU (Solidarités et Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000, il a pour objectif de doter les Plans Locaux d'Urbanisme d'un document de « projection », qui soit l'expression d'un projet de territoire pensé par la municipalité, pour ses administrés dans un souci d'intérêt général.

L'aspect formel du PADD n'est pas fixé par le code de l'urbanisme, la commune choisit le mode d'expression écrit et graphique qui exprime le mieux son projet politique. Le PADD prend appui sur le diagnostic du rapport de présentation et les dispositions réglementaires du PLU ne font qu'en découler : les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies « dans le respect » du PADD et le règlement doit être « en cohérence » avec le PADD. Ce dernier constitue donc la colonne vertébrale du PLU.

Le PADD inscrit le PLU dans une véritable démarche de projet puisqu'il exprime une réflexion stratégique intégrant tous les aspects du fonctionnement du territoire : habitat, transports et déplacements (notamment déplacements doux), organisation du territoire, offre économique et touristique, patrimoine, richesses naturelles, prévention des risques.

Depuis la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, le PADD se voit enrichi de thématiques nouvelles à traiter, telles que l'équipement, les loisirs, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la remise en bon état des continuités écologiques.

II. CONTENU ET PORTEE DU PADD

Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme qui indique que « les plans locaux d'urbanisme comportent un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** qui doit :

- **« Définir 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 ;**
- **Arrêter 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 ;**
- **Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».**

A noter que les orientations générales du PADD prennent en charge les diverses problématiques environnementales. En effet, l'article L.151-5 prévoit, (en redondance avec l'article L121-1 du code de l'urbanisme) que le PADD doit viser la « protection des espaces naturels, agricoles et forestiers » ainsi que la « préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques ». Il précise de surcroît que le PADD doit « fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain », ce qui constitue la principale nouveauté apportée par le Grenelle 2 et la loi ALUR.

Le PADD n'est pas directement opposable aux demandes d'occupation des sols, mais doit, en revanche être articulé avec les autres pièces constitutives du PLU.

III. DEFINITION DES ORIENTATIONS GENERALES ARRETEES PAR LA COMMUNE DE MONDREVILLE

Dans l'optique de remplacer son Plan d'Occupation des Sols qui ne correspond plus aux exigences actuelles, et que la loi ALUR va rendre caduc, la commune de Mondreville a prescrit un Plan Local d'Urbanisme.

1. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'URBANISME, D'AMENAGEMENT ET D'HABITAT

Développer harmonieusement Mondreville ; Attirer de jeunes ménages et des familles avec enfants

L'objectif de développement démographique annuel de Mondreville est de 1%, il doit permettre de pérenniser les équipements, en particulier l'école. Ainsi la commune souhaite particulièrement attirer de jeunes ménages en développant une offre équilibrée entre les différents types de logements.

Construire en priorité dans l'enveloppe urbaine actuelle

Les dents creuses constituent l'emplacement prioritaire pour l'implantation des nouvelles constructions. Les secteurs destinés à être urbanisés en extension de l'enveloppe urbaine actuelle sont limités et se justifient par l'absence d'espaces suffisants à l'intérieur du bourg pour accueillir les nouvelles constructions nécessaires au projet de développement démographique.

Valoriser la traversée du village

La traversée du village de Mondreville par la route départementale 928 fait face à plusieurs nuisances : le bruit, la sécurité, l'éclairage public est faible et les lignes électriques et téléphoniques sont aériennes. La commune souhaite remettre en valeur cette partie de son territoire par l'enfouissement des réseaux et la sécurisation de la traversée du bourg.

2. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE

Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine du village

La Ferme des Bayettes et l'église doivent être protégées et mis en valeur. Des cônes de vues seront définis vers ces édifices porteurs de l'identité du village.

Porter une attention particulière aux aspects architecturaux et paysagers

De par son architecture en pierre apparentes et son paysage très boisé, le hameau de La Noue est un secteur agréable que la commune souhaite protéger.

Une attention particulière sera portée à l'aspect extérieur des constructions.

La qualité paysagère de Mondreville sera améliorée par la plantation de haies.

3. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS

Sécuriser la traversée du village et l'accès à l'école

Le réseau de circulation automobile actuel est suffisant, cependant la route départementale 928 est très fréquentée et sa traversée du village entraine des nuisances et des problèmes de sécurité liés à l'étroitesse de l'emprise publique près de l'école et de la Mairie.

Un nouvel itinéraire piéton pour accéder à l'école depuis le parking sera créé.

4. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Protéger les espaces naturels et forestiers ; Améliorer les continuités écologiques

Les espaces naturels et forestiers seront protégés ainsi que leur rôle dans la préservation de la biodiversité communale. Les continuités écologiques existantes seront renforcées par la plantation de haies.

Le patrimoine agricole : protéger les surfaces agricoles en tant qu'outil de travail des exploitants et espaces représentatifs d'un monde rural

Les activités agricoles existantes seront préservées et leur développement autorisé. Le prélèvement des espaces agricoles pour les besoins de l'urbanisation sera limité.

5. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE LOISIRS

Pérenniser et développer les équipements publics

La volonté de la commune est de pérenniser son école. Elle souhaite également développer son offre d'équipements publics par la création d'une salle polyvalente.

Développer l'offre de loisirs

La commune développera son offre de loisirs qui est actuellement insuffisante par rapport à la demande. Ainsi elle envisage d'aménager le terrain de sport en aire de jeux.

Enfouir les réseaux sur la route Départementale 928 ; développer les communications numériques

Les réseaux d'électricité et d'assainissement collectif sont suffisants. Inversement le réseau d'eau potable est insuffisant sur la RD 928.

L'enfouissement des réseaux avec le renforcement du réseau d'eau sur la RD 928 fait partie des objectifs de la commune.

La commune souhaite que les communications numériques soient améliorées. Toutefois, n'ayant pas la compétence en matière de développement des communications numériques, elle compte sur les services et les collectivités habilités pour desservir les habitants.

6. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Pérenniser les activités économiques existantes

Il existe des activités artisanales dans la commune qui participent à son attractivité. Leur maintien, voire leur développement constituent un objectif de la commune.

IV. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Concernant les logements

Sur les 10 dernières années, 18 logements neufs ont été créés à Mondreville sur une surface foncière de 1,5 hectare, soit une densité moyenne de 12 logements par hectare. Ces logements ont tous été créés en extension de l'enveloppe urbaine.

La commune souhaite un développement démographique de **1%** par an, soit près de 42 habitants supplémentaires dans les 10 prochaines années portant la population communale à environ 447 habitants en 2025.

- 15 logements seront nécessaires pour accueillir cette population (moyenne de 2,8 personnes par ménage) auxquels il convient d'ajouter 4 logements au titre du point mort.
 - o **Soit un total de 19 logements (environ 2 par an).**
- Considérant que 20% des 8 résidences secondaires et des 4 logements vacants vont revenir dans le parc des résidences principales (soit 2 logements), une densité moyenne de 18 logements par hectare, **0,94 hectares seront nécessaires pour remplir cet objectif(*)**.

() Un taux de rétention foncière de 30% est appliqué aux dents creuses.*

Objectifs :

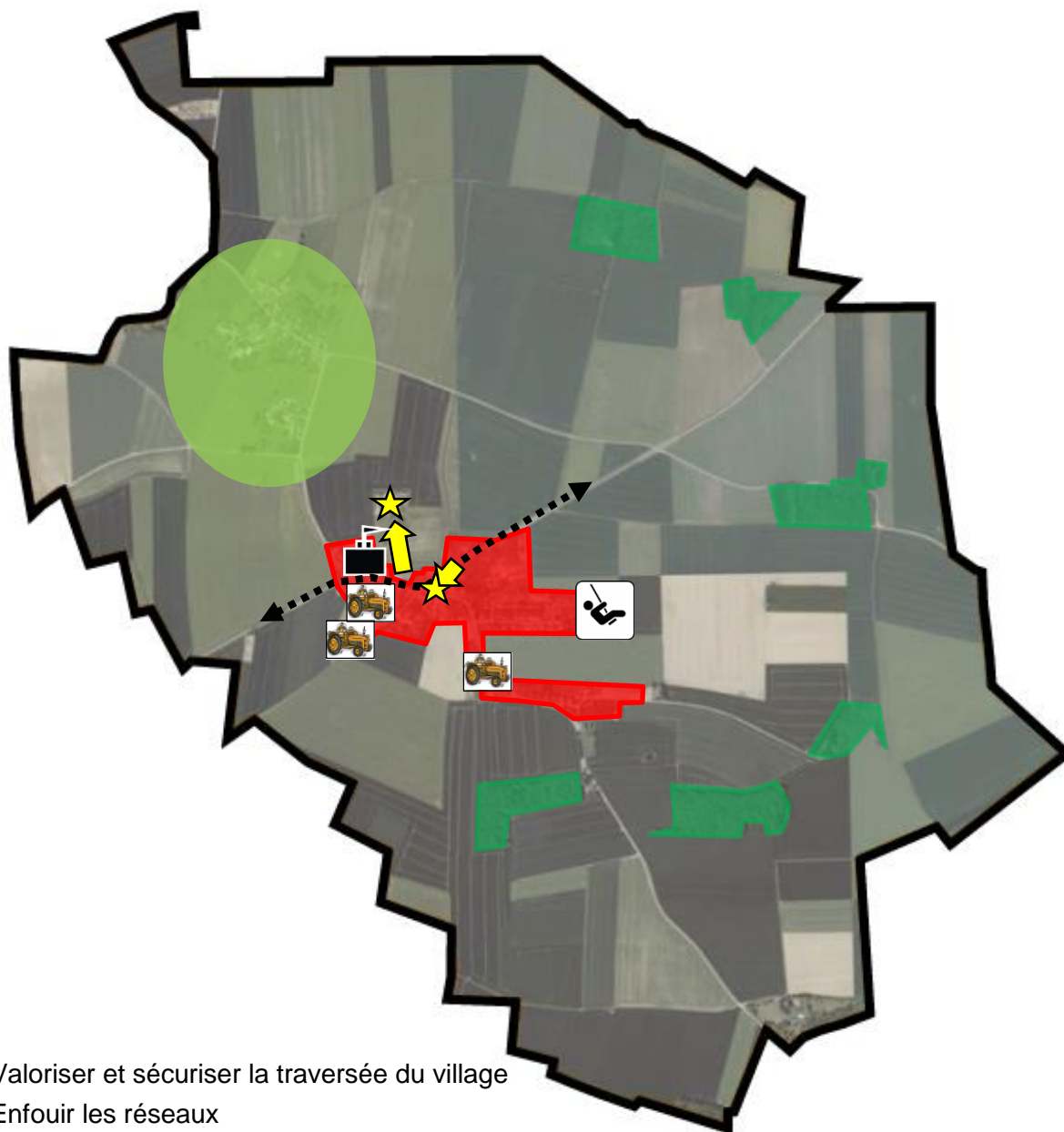
- **Créer environ 17 logements (point mort inclus) et passer à une densité de 18 logements à l'hectare d'ici 2025,**
- **Inscrire en priorité les futures constructions dans les « dents creuses »,**
- **Limiter l'élargissement de l'enveloppe urbaine.**

Concernant les équipements et les activités économiques

Aucune extension spatiale des activités artisanales n'est envisagée.

En résumé :

Le développement du parc de logements et la possibilité de développement des activités se feront en priorité en comblement des espaces libres du bourg, dans l'enveloppe urbaine.



Valoriser et sécuriser la traversée du village
Enfouir les réseaux



Construire en priorité dans les dents creuses



Créer un nouvel accès piéton à l'école
Pérenniser l'école en attirant des jeunes ménages et des familles avec enfants



Aménager le terrain de sport en aire de jeux



Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine du village



Protéger le cône de vue sur la ferme des Bayettes



Protéger l'architecture et les paysages de La Noue



Protéger les espaces naturels



Pérenniser les activités agricoles