Enquête publique

du 2 février au 7 mars 2017 inclus,
sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Mondreville (Yvelines)

Rapport d'enquête

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Joël Eymard
9 mars 2017

Première partie : rapport d'enquête.

1. Objet de l'enquête.

La commune de Mondreville (405 habitants en 2015) fait partie depuis 1997 de la Communauté de Communes du Pays Houdanais qui se compose de 36 communes essentiellement rurales, rassemblant environ 29 500 habitants.

La commune de Mondreville dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 23 octobre 1998, qui a été plusieurs fois révisé et modifié.

La commune a décidé dans sa délibération du 9 décembre 2014 de prescrire la révision du POS et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour les raisons suivantes, extraites de cette délibération :

- (…) Il est nécessaire de tenir compte des nouvelles dispositions de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13/12/2000, dite loi SRU, et de ses décrets d'application, en ce qu'elle réforme l'élaboration des documents d'urbanisme et substitue au Plan d'Occupation des Sols (POS) le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ainsi que la loi Urbanisme et Habitat, les lois Grenelle I et II et la loi ALUR.

- Le POS tel qu'il a été approuvé ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement de la commune et il y a lieu d'élaborer un document répondant aux dispositions (…) du Code de l'Urbanisme.

- (Les objectifs communaux sont :) prévenir les risques de ruissellement et d'inondations, préserver le cadre de vie, préserver le patrimoine de la commune, préserver les zones naturelles et forestières, maintenir la vocation agricole du territoire, permettre une évolution modérée de la population avec le souhait d'accueillir une population jeune.

Mais, surtout, cette révision était devenue indispensable car l'article 135 de la loi ALUR a prévu la caducité des POS au 31 décembre 2015, sauf si la commune a engagé la procédure d'élaboration du Plan local d'urbanisme avant cette date, le POS restant encore applicable aux demandes d'autorisations d'urbanisme jusqu'au 26 mars 2017. Sans approbation du PLU communal à cette échéance, l'occupation des sols de la commune serait régie, à compter du 27 mars 2017 par le Règlement national d'urbanisme (RNU), conformément aux articles L.111-1 à L.111-25 du Code de l'urbanisme. Ces dispositions ont été rappelées à la commune par un courrier du Préfet des Yvelines le 27 décembre 2016 (annexe 1).

L'élaboration d'un PLU est une procédure lourde et coûteuse pour une commune de 400 habitants. Il aurait sans doute été plus raisonnable d'élaborer un PLU intercommunal, mais l'opposition de plus d'un cinquième des membres de la communauté de communes ne l'a pas permis.

2. Cadre réglementaire.

2.1 Concernant le projet de PLU.

Constamment en évolution, le Code de l'Urbanisme a été modifié par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie règlementaire du livre Ier du code l'urbanisme relatif à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme. Ce décret modifie certains éléments du PLU.

Toutefois l'article 12 dudit décret stipule :

VI. - Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016.

La procédure d'élaboration ayant été engagée avant le 1er janvier 2016, le PLU s'appuie sur les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015. Pour cette raison, le règlement du PLU soumis à l'enquête publique s'articule autour des 16 articles de l'ancienne version du code de l'urbanisme.

2.2 Concernant la procédure d'enquête publique.

L'enquête publique qui est prescrite par l'article L153-19 du code de l'urbanisme est réalisée dans le cadre des articles R123-1 à R123-27 du code de l'environnement dans sa version en vigueur à la date de signature de l'arrêté prescrivant l'enquête, soit le 10 janvier 2017.

Toutefois, à cette date, l'ordonnance du 3 août 2016 qui, entre autres dispositions, modifie les procédures d'enquête publique au 1er janvier 2017 n'avait pas encore fait l'objet de décret d'application sur ce point. En fait, le projet de décret d'application a été publié le 26 janvier 2017, et la consultation du public sur ce projet était en cours du 6 février au 3 mars (voir http://www.consultations-publiques.developpement-durable.gouv.fr/consultation-publique-sur-le-projet-de-decret-a1657.html).

C'est pourquoi le Tribunal administratif de Versailles a désigné un suppléant au commissaire-enquêteur alors que ce n'est plus prévu dans la nouvelle version du code de l'environnement ; de même, il était prudent de maintenir les quatre publications de l'avis d'enquête qui ne sont plus prescrites par le nouveau texte, mais pourraient être maintenues dans le futur décret. Sans attendre celui-ci, les nouvelles prescriptions de l'ordonnance ont cependant été prises en compte, en particulier concernant la dématérialisation du dossier et le recueil des observations par courrier électronique, mais il est évident que le Maire de Mondreville ne pouvait appliquer un futur décret dont le projet n'était même pas encore publié.

3. Déroulement de l'enquête.

3.1 Prescription de l'enquête et désignation du commissaire enquêteur.

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté municipal n°20170101 du 10 janvier 2017 signé du Maire de Mondreville (annexe 2), qui nommait messieurs Joël Eymard, comme commissaire-enquêteur titulaire et Arnaud Stern, comme commissaire enquêteur suppléant, sur désignation par le Tribunal Administratif de Versailles le 20 décembre 2016.

Conformément à cet arrêté, l'enquête s'est déroulée du jeudi 2 février à 16h au mardi 7 mars 2017 à 18h inclus, soit pendant une durée de 33 jours.

3.2 Visite et rencontre avec le maître d'ouvrage.

Le commissaire-enquêteur et son suppléant ont rencontré le Maire de Mondreville le 6 janvier de 10h à 11h pour discuter du contenu du dossier et mettre au point le déroulement de l'enquête. Le commissaire enquêteur a fait à cette occasion une visite des différents sites et quartiers de la commune.

3.3 Publication de l'avis d'enquête.

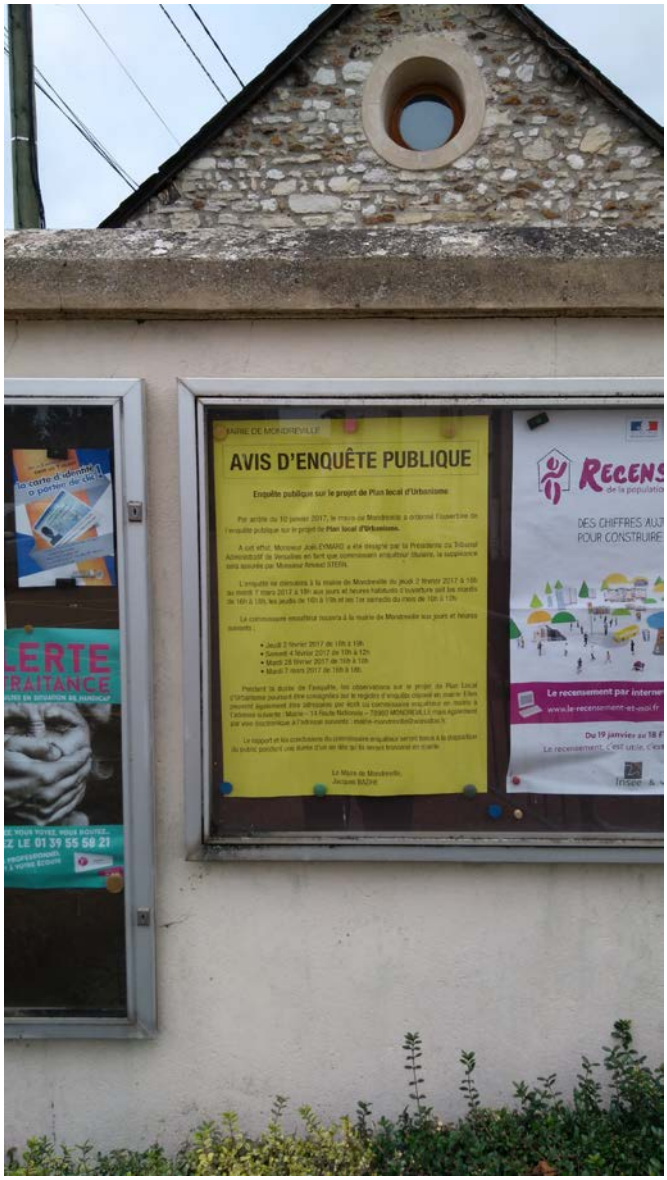
L'avis d'enquête a été publié dans les journaux suivants :

- *Le courrier de Mantes*, des 18 janvier et 8 février
- *Le Parisien,* des 19 janvier et 8 février

L'enquête publique a également été annoncée sur le site web de ville https://www.mondreville78.fr/, et le dossier pouvait être téléchargé sur https://www.mondreville78.fr/informations-pratiques/plan-local-d-urbanisme-plu/.

3.4 Affichage.

L'affiche reprenant l'avis d'enquête, conforme à l'arrêté du 24 avril 2012, a été apposée sur les panneaux municipaux comme le montre la photo ci-dessous, prise par le commissaire enquêteur :



Affichage devant l'entrée de la mairie de Mondreville

3.4 Constitution du dossier.

Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public à la mairie de Mondreville, qui est ouverte au public les mardis de 16h à 18h, les jeudis de 16h à 19h et les premiers samedis de chaque mois de 10h à 12h.

Le dossier comprenait :

- L'arrêté du maire prescrivant l'ouverture de l'enquête ;
- Les attestations de parution dans la presse ;

- Le dossier du projet de PLU, comprenant :
  - 0- Annexe administrative
    - a. Délibération de prescription de l'élaboration du PLU
    - b. Porter à connaissance de l'Etat
    - c. Convocation et compte-rendu du débat des orientations générales du PADD en conseil municipal
  - 1. Rapport de présentation
  - 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
  - 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation
  - 4. Règlement et ses annexes
    - a. Règlement
    - b. Eléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme
    - c. Carnet de recommandations architecturales et paysagères
  - 5. Documents graphiques
    - a. Plan de zonage, ensemble du territoire communal au 1/5000ème
    - b. Plan de zonage, bourg au 1/1500 ème
  - 6. Annexes
    - a. Annexes sanitaires et plans des réseaux
    - b. Servitudes d'utilité publique
    - c. l'arrêté préfectoral du 10/10/2000 délimitant les zones soumises à prescriptions contre le bruit de la RD928
  - 7. Bilan de la concertation
- La lettre du Préfet des Yvelines du 27 décembre 2016 mettant en garde contre le risque de caducité des documents d'urbanisme après le 27 mars 2017 ;
- Les avis des personnes publiques associées qui ont été reçus avant le début de l'enquête :
  - le Conseil régional d'Ile-de-France (annexe 3),
  - le Conseil départemental des Yvelines (annexe 4),
  - la chambre interdépartementale d'agriculture (annexe 5),
  - la Direction départementale des territoires (annexe 6),
  - la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers des Yvelines (CDPENAF) (annexe 7),
- La décision préfectorale n° 78-021-2016 du 20/06/2016 dispensant le projet de l'évaluation environnementale (annexe 8);
- Le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

3.5 Permanences du commissaire-enquêteur.

Il a été convenu d'organiser quatre permanences du commissaire-enquêteur. Elles ont été tenues dans la salle du conseil de la mairie :

- Le jeudi 2 février de 16h à 19h
- Le samedi 4 février de 10h à 12h
- Le mardi 28 février de 16h à 18h
- Le mardi 7 mars de 16h à 18h

Les permanences se sont déroulées sans incident. Le 7 mars à 18h, l'enquête a été déclarée terminée et le registre a été clos en présence de M. le Maire de Mondreville.

4. Analyse du dossier.

4.1 Le projet de PLU.

Le rapport de présentation contient une intéressante étude historique de la commune, basée sur des documents d'archives remontant au début du 19e siècle, au cours duquel la population a diminué en raison de l'exode rural, passant de 201 habitants en 1801 à 85 en 1936. A partir du milieu du 20e siècle, la population augmente à un rythme soutenu, avec la création de lotissements autour du bourg ancien, tandis que le hameau de la Noue n'évolue guère.

Le PADD présente un « objectif » de croissance de la population de 1% par an en moyenne. Il aurait été utile de conforter cette hypothèse en la rapprochant de l'évolution démographique des communes voisines, en particulier celles qui sont situées le long de la RD 928 entre Mondreville et Mantes : on constate en effet une évolution similaire de leurs populations avec une décroissance jusqu'au milieu du 20e siècle et une très forte croissance depuis les années 60 (voir l'annexe 9). Ainsi, la population a augmenté de 1962 à 2014 à un taux moyen annuel de 2,9% à Mondreville et 1,6% à Longnes. En outre, la prolongation du RER *Eole* jusqu'à Mantes, qui sera mise en service en 2024, devrait entrainer une nouvelle demande de logements dans la région. L'hypothèse de croissance retenue, impliquant 17 logements neufs supplémentaires en 2025, apparait donc prudente.

L'augmentation projetée du parc de logements est principalement sous forme de maisons individuelles, mais il est prévu de faire réaliser cinq logements locatifs (OAP n°2) au bout du lotissement du chemin du Limousin, qui pourraient être des logements sociaux selon le compte rendu de la première réunion de concertation - mais cette précision n'est pas reprise dans l'OAP.

Un effort particulier a été porté sur la préservation du patrimoine et des paysages, répondant semble-t-il à une demande forte de la population, en particulier dans le hameau de la Noue, où le règlement ne permettrait de construire que des extensions, de 50 m² au plus, des habitations existantes.

4.2 Les avis des personnes publiques associées.

Les avis exprimés sont globalement favorables, avec quelques demandes d'améliorations. Les observations du commissaire-enquêteur sur ces avis sont en italique et précédées d'une flèche :

- Le Conseil régional demande une stratégie de protection ou de restauration de la trame verte et bleue, des aménagements destinés à faciliter le covoiturage et les circulations douces et un effort accru en matière de logements. → *Le covoiturage au niveau d'une commune de 400 habitants peut sans doute se satisfaire du parking existant entre l'église et la mairie, mais le covoiturage n'est efficace que s'il est organisé à l'échelle intercommunale ou départementale ; par ailleurs, il est bien prévu dans le PADD de créer un nouvel itinéraire piéton entre le parking et l'école* ;
- Le Conseil départemental souligne l'intérêt de l'OAP n°2 mais souhaite que soient précisés les aménagements à imposer pour s'intégrer au paysage. Il conteste l'opportunité et l'implantation envisagée d'une salle des fêtes.
- La Chambre d'agriculture conteste également le projet d'implantation d'une salle des fêtes au milieu d'une zone agricole, et demande des améliorations du règlement des zones A, notamment sur les possibilités de changement de destination des bâtiments à usage agricole. Elle émet des réserves sur le classement EBC de certaines parcelle en zone agricole → *Le Conseil régional estime au contraire que le PLU ne va pas assez loin dans la préservation des trames végétales …*
- La Direction Départementale des Territoires émet quelques réserves :

- Le rapport de présentation devrait justifier la compatibilité du PLU avec le SDRIF sur la densité d'habitat, avec le SDAGE sur le traitement des eaux pluviales, avec le PLH, et avec la charte paysagère de la communauté de communes → *ces justifications ne sont pas mentionnées dans l'article R123.2 du code de l'urbanisme (dans sa version applicable au cas présent) qui donne la liste des points devant être traités dans le rapport ; il peut toutefois être utile de rappeler que l'ensemble du PLU est soumis à toute disposition législative ou réglementaire applicable, ainsi qu'à tout document de planification supra-communal, qui prévalent le cas échéant sur son contenu sans qu'il soit nécessaire de les citer ;*
- L'opportunité et la localisation de l'emplacement réservé pour une salle des fêtes sont contestables et doivent être justifiés ;
- L'OAP n°1 devrait mentionner l'objectif de 18 logements/ha pour la partie constructible. → *L'objectif de 18 logements/ha du PADD s'applique aux espaces prévus pour la construction de nouveaux logements, les « dents creuses » identifiées page 95 du rapport de présentation, dont fait partie le périmètre de l'OAP, identifié comme dent creuse n°10 ; la partie constructible de la parcelle AB110, d'environ 2000 m², devrait ainsi accueillir quatre logements ;*
- L'absence de la thématique « assainissement » dans le rapport de présentation → *cette thématique n'est pas mentionnée dans l'article R123.2 du code de l'urbanisme (dans sa version applicable au cas présent) qui donne la liste des thématiques obligatoires dans le rapport. L'annexe sanitaire contient le plan du réseau d'assainissement. La commune dispose par ailleurs d'un règlement et d'un zonage d'assainissement, qui ne font pas partie du PLU* ;
- Rappeler en préambule des règlements des zones UA et UB qu'il existe des OAP dans ces zones → *ce n'est pas prévu par l'article R123-9* ;
- Indiquer sur le plan de zonage les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous conditions ;
- Accès et voiries : la règle page 8 est insuffisante et comporte une disposition illégale → *le règlement ne fait pas référence à l'article R111-5 et sa rédaction ne parait pas incompatible avec l'article R151-47. En revanche, il est exact que l'obligation de placer le portail en retrait de l'alignement parait illégale puisque l'article 647 du code civil stipule que « tout propriétaire peut clore son héritage ».*
- Ne pas réglementer l'implantation des pompes à chaleur et locaux de piscine à l'article 11 qui ne concerne que les questions d'aspect → *rien n'interdit de réglementer l'implantation des équipements pouvant provoquer des nuisances, mais il faut le faire aux articles 6 ou 7 et non à l'article 11.*
- Reporter à l'article 13 les obligations de plantations en zone UE ;
- Articles 2 des zones N et A : pas de dérogation possible aux articles 6 et 7 → *Il suffit de préciser dans chacun des articles 6 et 7 les règles spécifiques applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif.*
- Revoir l'article 2 de la zone A ;
- Reporter sur le plan de zonage les zones humides et l'emprise, de chaque côté de la RD 928, affectée par le bruit ;
- Recommandation d'ajouter une annexe sur la construction en terrain argileux.

- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) conteste l'emplacement prévu pour une salle des fêtes.

5. Observations recueillies pendant l'enquête.

5.1 Sur le registre et par courrier :

Le 4 février, Mme Liberat écrit : « Sur le plan PLU du village, l'implantation d'une salle des fêtes est totalement inutile en cet endroit et pour le moment. Si une partie de terrain est non

constructible sur le PLU, y a-t-il possibilité d'obtenir une diminution de la taxe foncière et aussi d'habitation ? » → *la question sur la fiscalité n'est pas du ressort du PLU ni de la compétence du commissaire enquêteur.*

Entre le 4 et le 28 février, M. Dejouet a déposé une lettre datée du 07/10/2016 (sic) adressée au commissaire enquêteur, dans laquelle il conteste le projet de salle des fêtes avec les arguments suivants :

- Il existe des salles des fêtes dans les communes limitrophes, et l'intercommunalité permettrait d'en mutualiser l'utilisation ;
- Un tel projet consommerait de l'espace agricole, à l'encontre des objectifs du PLU ;
- Le coût de cet équipement aggraverait la pression fiscale dans la commune, qui est déjà au double de la moyenne des communes de taille comparable.

Il joint à cette lettre un tableau qui présente des comptes cumulés 2008-2015 de la commune de Mondreville comparés à ceux de la Communauté de Communes du Pays Houdanais (CCPH). Il en ressort, en particulier, que les impôts locaux par habitants ont été de 602 € en 8 ans à Mondreville contre 331 € en moyenne dans l'ensemble de la CCPH et 284 € en moyenne pour la « strate » des communes de 250 à 500 habitants, alors que le revenu par habitant de Mondreville est inférieur de 14% à la moyenne des communes de la CCPH.

Il demande donc l'abandon de ce projet « aussi inutile que coûteux ».

Le 7 mars, Mme Bellon signale dans un courrier agrafé au registre que l'espace boisé indiqué sur la parcelle 0050 est en fait situé sur la parcelle 0015, la parcelle 0050 étant une prairie ; les parcelles 0045 à 0048 sont en fait également en prairie. Elle signale également que le fossé figurant le long des parcelles 82 à 91 est en fait de l'autre côté de la rue le long de la parcelle 0068.

M. Leportier écrit : « Avoir affecté le hameau de la Noue en zone naturelle habitée est une bonne solution pour préserver son caractère particulier ».

5.2 Pendant les permanences :

Le 2 février, trois personnes (Mme Huan, Mme Liberat et Mme Castanier) sont venues consulter le projet de PLU pour vérifier la constructibilité de leurs propriétés.

Le 4 février, une personne s'est présentée pour consulter le projet, sans laisser de nom ni d'observation.

Le 28 février, M. et Mme Vigneron Boscher ainsi que M Chauvin sont venus vérifier la constructibilité de leurs propriétés. A cette occasion, M. Chauvin signale que la « pastille » verte mentionnant un arbre remarquable sur la parcelle 0006 aurait dû être placée sur la parcelle 0007.

Mme Catherine Gosselin indique qu'il existe un terrain de tennis sur la partie classée en zone N de la parcelle 0080. Elle souhaite pouvoir y construire une piscine et se dit prête à une échange de surfaces entre ses surfaces en zone N et celles en zone Ub. Elle signale que le fossé figurant sur le plan de zonage devant ses parcelles 86, 87 et 88 est situé en fait de l'autre côté de la rue *(→ même remarque que celle de Mme Bellon ci-dessus).* Par ailleurs, elle fait part de son intention de vendre tout ou partie de certains de ses terrains constructibles pour y créer des maisons.

Mme Gosselin (ainée) demande ce que signifie le « rythme des ouvertures de l'écurie » dans la description du bâtiment protégé AB9 sur la parcelle 010. Elle conteste le classement du « verger à protéger » sur la partie de la parcelle 010 située en zone Ub qu'elle souhaite vendre comme terrain à bâtir. Enfin elle se déclare opposée au projet de salle des fêtes sur l'emplacement réservé n°4.

Le 7 mars, M. Leportier est venu consulter le règlement applicable au hameau de la Noue et a approuvé ses dispositions.

6. Les réponses de la commune aux observations.

Le 7 mars à 18h, à la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur a soumis au Maire de Mondreville et à son premier adjoint l'ensemble des questions et observations, venant du public ou des personnes publiques associées, et a pris note de ses réponses, qui sont reportées ci-dessous.

6.1 Observations des personnes publiques associées :

- Concernant les remarques de la Région et de la Chambre d'agriculture sur les espaces protégés dans les zones agricoles, la commune n'envisage pas de modifier son plan de zonage.
- Pour le covoiturage, la commune dispose d'un parc de stationnement de 20 places qui est suffisant pour ses propres besoins.
- Concernant la densité de logements dans le périmètre de l'OAP n°1, elle est bien fixée dans le PADD, mais elle pourrait aussi être rappelée dans l'OAP.
- Sur l'absence de thématique assainissement dans le rapport de présentation, la commune fait la même réponse que le commissaire enquêteur au § 4.2 ci-dessus.
- Bien que le code de l'urbanisme n'impose pas de rappeler dans le préambule des règlements des zones UA et UB qu'il existe des OAP dans ces zones, ce rappel peut être inséré.
- Sur les accès et voiries, la commune modifiera la règle concernant les portails de façon à permettre d'installer un portail à l'alignement, de largeur suffisante pour faciliter l'entrée et la sortie des véhicule dans le cas des voies étroites ou à circulation intense.
- La règlementation des pompes à chaleur ou locaux de piscines qui figure aux articles 11 du règlement sera revue et reportée aux articles 6 et/ou 7.
- La référence à des dérogations dans l'article 2 des zones A et N sera supprimée et remplacée par des règles spécifiques aux équipements publics ou d'intérêt collectif dans les articles 6 et 7.
- Les autres remarques de la Direction Départementale des Territoires portant sur la conformité des documents du PLU à la réglementation seront prises en compte.

6.2 Observations du public :

- La commune prend note des appréciations positives qui sont portées sur son projet.
- Les inexactitudes repérées sur les plans de zonage seront corrigées.
- Le projet d'emplacement réservé pour une salle des fêtes, qui a reçu des avis uniquement défavorables du public, pourra être supprimé après concertation entre élus. Ceci répond également à la remarque n°5 de la Direction Départementale des Territoires.

6.3 Autres remarques :

- M. le Maire indique qu'on lui a signalé par ailleurs quelques inexactitudes ou coquilles dans le rapport de présentation, qui seront corrigées.

En résumé, l'enquête s'est déroulée dans un climat consensuel et dans des conditions conformes à la réglementation.

7. Annexes

1. Lettre du 27 décembre 2016 adressée par le Préfet des Yvelines
2. Arrêté municipal n°20170101 du 10 janvier 2017 signé du Maire de Mondreville
3. Avis du Conseil régional d'Ile-de-France
4. Avis du Conseil départemental des Yvelines
5. Avis de la chambre interdépartementale d'agriculture
6. Avis de la Direction départementale des territoires
7. Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers des Yvelines (CDPENAF)
8. Décision préfectorale n° 78-021-2016 du 20/06/2016 dispensant le projet de l'évaluation environnementale
9. Comparaison de l'évolution démographique à Mondreville et à Longnes

mail le 5/1/17 Cabinet Tetlow + élus

Annexe 1

REÇU LE 05 JAN. 2017

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES

Direction départementale des territoires

Service planification, aménagement et connaissance des territoires

Unité planification de Versailles

Liste de destinataires in fine

Versailles, le 27 DEC. 2016

Ref : spact_pv_20161120_mairies_retour_RNU_pref

Affaire suivie par : Benjamin Collin
Tél : 01 30 84 31 86
ddt-spact-pv@yvelines.gouv.fr

Objet : caducité du Plan d'occupation des sols et délivrance des autorisations d'urbanisme à partir du 27 mars 2017

Madame le maire, Monsieur le maire,

L'article 135 de la loi n°2014-366 du 26 mars 2014 dite loi Alur, codifié au L.174-3 du Code de l'urbanisme, a prévu la caducité des Plans d'occupation des sols (POS) au 31 décembre 2015.

Cependant, votre commune ayant engagé la procédure d'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) avant cette date, le POS reste encore applicable aux demandes d'autorisations d'urbanisme jusqu'au 26 mars 2017.

Afin de vous prémunir de tout risque juridique, je tenais à vous informer que, sans approbation du PLU communal à cette échéance, l'occupation des sols de la commune sera régie, à compter du 27 mars 2017 par le Règlement national d'urbanisme (RNU), conformément aux articles L.111-1 à L.111-25 du Code de l'urbanisme. En particulier, ses dispositions prévoient que les nouvelles constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune (L.111-3).

Par ailleurs, durant cette période, que je souhaite la plus courte possible, la loi m'impartit de vous délivrer un avis conforme avant toute délivrance d'autorisation d'urbanisme.

Cependant, si une demande d'urbanisme allait à l'encontre d'une intention que la commune a inscrite dans son projet de PLU, vous pourriez toujours avoir recours, également après avis conforme de ma part, au sursis à statuer en vertu du L.153-11 du Code de l'urbanisme, qui vous permet de ne pas statuer sur la demande d'urbanisme pendant deux ans.

Ce délai vous permettra de terminer le PLU de la commune et ensuite de délivrer ou non l'autorisation. Le sursis à statuer devra justifier de l'incompatibilité du projet du pétitionnaire avec le projet de PLU, de préférence arrêté.

Mes services restent à votre disposition pour toute information que vous souhaiteriez obtenir.

Je vous prie d'agréer, Madame le maire, Monsieur le maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Restant à votre disposition pour échanger davantage avec vous.

Bien à vous

Le Préfet des Yvelines

Serge MORVAN

Liste de destinataires

78006	Madame	Marie-Hélène	QUINAULT	1 Grande Rue	78113 Adainville
78009	Madame	Régine	LIBAUDE	4 rue Michel Chartier	78660 Allainville
78034	Madame	Marie-Christine	CHAVILLON	25 Grande Rue	78770 Auteuil
78048	Monsieur	Daniel	FEREDIE	25 Grande Rue	78550 Bazainville
78053	Monsieur	Guy	PELISSIER	1 Place du Village	78910 Béhoust
78057	Monsieur	Didier	DUMONT	5 rue Emile Zola	78270 Bennecourt
78068	Madame	Joëlle	ROLLIN	8 rue de Vernon	78270 Blaru
78071	Monsieur	Jean-Louis	FLORES	Place Prieuré	78660 Boinville-le-Gaillard
78072	Madame	Giselle	AUBEL	Rue du Vieux Château	78200 Boinvilliers
78076	Monsieur	Jacques	CHEIX	Rue Bastanière	78910 Boissets
78077	Madame	Anne-Françoise	GAILLOT	21 rue des Ecoles	78125 La Boissière-École
78082	Monsieur	Alain	GAGNE	12 rue des Tilleuls	78200 Boissy-Mauvoisin
78084	Monsieur	Jean-Pierre	CORBY	20 rue de la Mairie	78490 Boissy-sans-Avoir
78096	Monsieur	Sylvain	ROULAND	2 route de Houdan	78113 Bourdonné
78107	Monsieur	Thierry	NAVELLO	3 place du Mal Leclerc	78980 Bréval
78108	Monsieur	Yves	MAURY	12 route du Haras	78610 Les Bréviaires
78120	Monsieur	Daniel	PICARD	149 rue de Guette	78830 Bullion
78126	Monsieur	Olivier	DELAPORTE	Avenue Charles de Gaulle	78170 La Celle-Saint-Cloud
78147	Monsieur	Gérard	CLEMENT	13 rue de la Mairie	78270 Chaufour-lès-Bonnières
78162	Monsieur	Alain	SEIGNEUR	1 route de la Grange Aux Moines	78460 Choisel
78163	Madame	Danièle	LE FOLL	564 Grande Rue	78910 Civry-la-Forêt
78171	Madame	Josette	JEAN	37 place de la Mairie	78113 Condé-sur-Vesgre
78185	Monsieur	Jean-Paul	BARON	1 rue Bois l'Aîné	78790 Courgent
78188	Monsieur	Jacky	JOUBERT	Route de Lommoye	78270 Cravent
78193	Monsieur	Jean-Pierre	de WINTER	9 Grande Rue	78720 Dampierre-en-Yvelines
78194	Monsieur	Jean-Pierre	GILARD	Rue de la Mairie	78550 Dannemarie
78196	Monsieur	Damien	GUIBOUT	Rue Saint Jacques	78810 Davron
78209	Madame	Christine	DAVID	Place de la Mairie	78125 Émancé
78236	Monsieur	Didier	SAUSSAY	3 rue de la Mairie	78910 Flexanville
78237	Monsieur	Richard	GAUDIER	Grande Rue	78790 Flins-Neuve-Église
78264	Monsieur	Claude	CAZANEUVE	Route de Montfort-l'Amaury	78490 Gambaiseuil
78269	Monsieur	Emmanuel	SALIGNAT	Rue de la Mairie	78125 Gazeran
78278	Monsieur	Raymond	JEAN	24 rue Vallée Penaut	78770 Goupillières
78283	Monsieur	Jean-Paul	BAUDOT	10 route de Nogent	78113 Grandchamp
78285	Monsieur	Valéry	BERTRAND	2 rue des Plantes	78550 Gressey
78289	Monsieur	Marc	WINOCOUR	1 chemin Masse	78490 Grosrouvre
78305	Monsieur	Laurent	THIRIAU	11 rue Saint Clair	78580 Herbeville
78320	Madame	Arlette	HUAN	1 place de la Mairie	78270 Jeufosse
78344	Madame	Antoinette	SAULE	10 rue Pasteur	78270 Lommoye
78346	Monsieur	Michel	STEIN	2 rue des Tourelles	78980 Longnes
78358	Monsieur	Jacques	MYARD	48 avenue Longueil	78600 Maisons-Laffitte
78364	Monsieur	Pierre	SOUIN	Grande Rue	78770 Marcq
78385	Monsieur	Sylvain	THURET	Place de la Gare	78200 Ménerville
78389	Monsieur	Michel	RECOUSSINES	Square Raoul Breton	78490 Méré
78396	Monsieur	Serge	CASERIS	1, rue du Général Leclerc	78605 Le Mesnil-le-Roi
78397	Madame	Évelyne	AUBERT	2 rue Henri Husson	78322 Le Mesnil-Saint-Denis
78406	Monsieur	Jacques	PELLETIER	2 route de Romainville	78470 Milon-la-Chapelle
78410	Monsieur	Daniel	GOURIOU	Route de Lavacourt	78840 Moisson
78413	Monsieur	Jacques	BAZIRE	14 Route Nationale	78980 Mondreville
78417	Monsieur	Georges	DUVAL	8 rue de la Mairie	78790 Montchauvet
78439	Monsieur	Nicolas	PELARD	Place de la Mairie	78790 Mulcent
78443	Madame	Denise	PLANCHON	7 rue aux Moutons	78840 Neauphle-le-Vieux
78444	Monsieur	Jean-Louis	COUDERC	3 rue des Loges	78980 Neauphlette
78464	Monsieur	Bernard	BOURGEOIS	Rue de la Mairie	78125 Orcemont
78470	Madame	Janny	DEMICHELIS	22 Grande Rue	78125 Orphin
78472	Madame	Anne	CABRIT	1 rue des Ecoles	78660 Orsonville
78478	Monsieur	Martial	ALIX	26 rue de Barthélémy	78660 Paray-Douaville
78481	Madame	Laurence	BERNARD	13 quai Maurice Berteaux	78230 Le Pecq
78503	Monsieur	Michel	CHEVALLIER	Rue Nationale	78270 Port-Villez
78505	Monsieur	Jean	MYOTTE	2 rue de la Commanderie	78910 Prunay-le-Temple
78518	Monsieur	Arnaud	HOURDIN	1 chemin des Vignes	78590 Rennemoulin
78520	Madame	Bernadette	COURTY	1 route de Houdan	78550 Richebourg
78550	Monsieur	Bertrand	HAUET	1 rue de la Mairie	78640 Saint-Germain-de-la-Grange
78569	Monsieur	Claude	NOËL	5 rue de la Mairie	78980 Saint-Illiers-le-Bois
78561	Monsieur	Bernard	GUEGUEN	13 rue de la Mairie	78470 Saint-Lambert
78562	Monsieur	Jean-Pierre	GHIBAUDO	6 place de la Mairie	78610 Saint-Léger-en-Yvelines
78565	Monsieur	Jacques	BAZONNET	8 Chemin Fontenelle	78790 Saint-Martin-des-Champs
78569	Monsieur	Christophe	DERMY	Rue Charles Legaigneur	78730 Sainte-Mesme
78590	Monsieur	Jacques	FIDELLE	13 rue de Cernay	78720 Senlisse
78601	Madame	Monique	GUENIN	42 rue André Thome	78120 Sonchamp
78605	Monsieur	Jean-Jacques	MANSAT	1 rue du Clos de l'Isle	78910 Tacoignières
78618	Monsieur	Jean-Claude	ROBIN	8 Grande Rue	78790 Tilly
78623	Monsieur	Joseph	LE FOLL	17 rue du Pavé	78490 Le Tremblay-sur-Mauldre
78653	Monsieur	Bernard	JACQUES	Place de l'Eglise	78490 Vicq
78668	Monsieur	Alain	PEZZALI	42 Grande Rue	78270 La Villeneuve-en-Chevrie

République Française
Département Yvelines
Commune de MONDREVILLE

ARRETE N° 20170101

Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mondreville

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-19 ;

Vu la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

Vu la délibération en date du 9 décembre 2014 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération en date du 8 septembre 2016 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;

Vu l'ordonnance en date du 20 décembre 2016 de Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Versailles désignant Monsieur Joël EYMARD en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Arnaud STERN en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :
Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de Plan local d'urbanisme de la commune de Mondreville du jeudi 2 février 2017 au mardi 7 mars 2017 inclus.

Au terme de l'enquête, le PLU sera approuvé par délibération du conseil municipal.

ARTICLE 2 :
Monsieur Joël EYMARD exerçant la profession d'Ingénieur en chef Aéroports de Paris a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Arnaud STERN exerçant la profession de Policier en qualité de commissaire enquêteur suppléant par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

ARTICLE 3 :
Le projet de Plan Local d'Urbanisme accompagné des avis rendus sur ce sujet, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Mondreville et seront consultables en mairie aux jours et horaires suivants :

- jeudi 2 février 2017 de 16h à 19h,
- samedi 4 février 2017 de 10h à 12h,
- mardi 28 février de 16h à 18h,
- mardi 7 mars de 16h à 18h.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Mondreville - 14 Route Nationale - 78980 Mondreville.

Ces observations pourront également être adressées au commissaire-enquêteur par voie électronique à l'adresse suivante : mairie-mondreville@wanadoo.fr

ARTICLE 4 :
Le commissaire enquêteur recevra à la mairie aux jours et heures suivants :

- jeudi 2 février 2017 de 16h à 19h,
- samedi 4 février 2017 de 10h à 12h,
- mardi 28 février de 16h à 18h,
- mardi 7 mars de 16h à 18h.

ARTICLE 5 :
A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au maire de la commune de Mondreville le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

ARTICLE 6 :
Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au Préfet et au Président du Tribunal Administratif. Le public pourra consulter ce rapport et ces conclusions à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture pendant une durée d'un an.

ARTICLE 7 :
Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Cet avis sera affiché notamment à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de Mondreville. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Fait à MONDREVILLE, le 10/01/2017

Le Maire,
Jacques BAZIRE

MAIRIE DE MONDREVILLE
78690 (YVELINES)

îledeFrance

Conseil régional

La vice-présidente
Chargée de l'Ecologie et du
Développement durable

REÇU LE
02 JAN. 2017

Paris, le 23 DEC. 2016

Réf. : CR/UAD/DPASM/N° DM6-2789

Monsieur Jacques BAZIRE
Maire de Mondreville
Hôtel de Ville
14, route Nationale
78980 MONDREVILLE

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 16 septembre 2016, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Mondreville, arrêté par votre Conseil municipal le 8 septembre 2016.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Votre projet de PLU s'accorde globalement avec les grandes orientations du projet spatial défini par le Schéma directeur.

D'une façon générale, les objectifs fixés dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) visent à un développement urbain maîtrisé. Je constate avec satisfaction que votre projet de PLU attache une attention particulière à la préservation des espaces naturels ainsi qu'à la mise en valeur des patrimoines architecturaux et paysagers de la commune.

Toutefois, afin de faciliter une mise en œuvre opérationnelle de certains enjeux, les orientations de votre projet de PLU gagneraient à être approfondies notamment en matière de mobilité et de préservation de la biodiversité.

Conseil régional
33, rue Barbet-de-Jouy - 75359 Paris - cedex 07 SP
Tél. : 01 53 85 53 85
www.iledefrance.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Je vous serais reconnaissante de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (Direction de la planification, de l'aménagement et des stratégies métropolitaines) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Par ailleurs, vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du Schéma directeur.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

Bien cordialement.

Chantal JOUANNO

ANNEXE TECHNIQUE

Référent territorial :
Romain BENTEGEAT, Direction de la Planification, de l'Aménagement et des Stratégies Métropolitaines
Email : romain.bentegeat@iledefrance.fr

Observations et analyse de services de la Région Ile-de-France sur le projet de Plan Local d'urbanisme de la commune de MONDREVILLE (78)

Population (2013) : 406 habitants
Superficie : 448,20 ha
Emploi (2012) : 66
Parc de logements (2012) : 157

La commune de Mondreville est située à l'Ouest des Yvelines, à mi-distance de Houdan et de Mantes-la-Jolie et à une soixantaine de kilomètres de Versailles. A la frontière de l'Eure-et-Loir et au carrefour des régions Ile-de-France, Normandie et Centre, la commune fait partie de l'entité géographique des « bourgs, villages et hameaux » du Schéma directeur.

Mondreville appartient, depuis 2006, à la Communauté de communes du Pays Houdanais. Seule intercommunalité interrégionale d'Ile-de-France, celle-ci regroupe, au 1er janvier 2016, 36 communes pour 29 502 habitants (2013), dont 31 communes yvelinoises et 5 communes d'Eure-et-Loir. Par ailleurs, la commune n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

1. *Qualité du projet spatial*

Le projet de PLU prévoit un développement urbain maîtrisé, passant notamment par deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). En lien avec son objectif d'attirer les ménages avec enfants, le projet de PLU prévoit un renforcement de l'offre en équipements publics de proximité (création d'une salle polyvalente, réaménagement d'un terrain de sport en aire de grands jeux etc.).

2. *Consommation d'espace, environnement et développement durable*

Prévoyant moins d'un hectare d'extension urbaine, le projet de PLU démontre un souci de préservation des espaces agricoles et naturels. Il vise une intensification des tissus urbains existants, tendant à 18 logements vers l'hectare.

Par ailleurs, le projet de PLU prévoit bien la préservation et la mise en valeur des patrimoines architecturaux et paysagers. Toutefois, si le document s'avère compatible avec le Schéma directeur, celui-ci pourrait être approfondi en matière de protection de la biodiversité, en détaillant la stratégie de préservation et/ou de rétablissement de la trame verte et bleue adoptée par la commune. En particulier, la présence de nombreuses remises, petites parcelles situées au sein des espaces boisés de la commune, est importante pour la circulation de la faune forestière car elles permettent d'assurer la connexion entre le Massif de Rambouillet et les forêts de Rosny et de Dreux.

3. *Développement économique*

Le projet de PLU prévoit de conforter l'activité agricole présente sur la commune ainsi que maintenir, voire développer le tissu d'activités artisanales. Ces dispositions sont cohérentes avec les objectifs du Schéma directeur.

4. *Transports et déplacements*

Le projet de PLU met en avant l'enjeu de nuisances liées au trafic routier issu de la RD928, axe traversant la commune. Afin d'inciter à un report modal prévu par le SDRIF, le projet de PLU pourrait prévoir, par exemple, des emplacements réservés destinés à des aménagements de sécurisation des traversées du bourg ainsi que des places de stationnement réservées à l'auto-partage ou encore le développement de circulations douces.

5. *Logement*

La commune vise un développement démographique de 1% par an afin d'atteindre 450 habitants environ à l'horizon 2025, soit une quarantaine de plus qu'actuellement. Pour ce faire, le projet de PLU prévoit la construction d'une vingtaine de logements. Si cet objectif rejoint les préconisations du Schéma directeur, la participation de la commune à l'effort de production de logements et de mixité pourrait être réévaluée dans le cadre du projet de Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) du Pays Houdanais, actuellement en cours de révision.

Yvelines
Le Département

Montfort-l'Amaury, le 19 DEC. 2016

MONSIEUR JACQUES BAZIRE
MAIRE DE MONDREVILLE
MAIRIE
14, ROUTE NATIONALE
78980 MONDREVILLE

Direction Générale des Services
Territoire d'Action Départementale
Centre Yvelines

Affaire suivie par : Florent DE WILDE
Téléphone : 01 34 57 06 16
Mail : fdewilde@yvelines.fr

REÇU LE 22 DEC. 2016

Monsieur le Maire,

Par courrier du 22 septembre 2016, vous avez transmis au Département le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) élaboré par la commune de Mondreville.

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme et en tant que personne publique associée à l'élaboration du PLU, j'ai l'honneur de vous faire connaître l'avis du Département sur ce projet, qu'il conviendra de joindre au dossier d'enquête publique conformément à l'article L.153-19 dudit Code.

Au titre notamment du Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY) approuvé en novembre 2002 et actualisé le 12 juillet 2006, l'enjeu du développement de Mondreville, commune située en couronne rurale du Département au sein du Territoire Centre Yvelines, repose, à l'échelle du territoire dans lequel elle s'inscrit sur :

- **le développement prioritaire de l'agglomération de Houdan/Maulette,** pôle structurant du SDADEY dans la couronne rurale yvelinoise qui a vocation à jouer un rôle stratégique dans l'organisation, la structuration et l'animation du développement économique et urbain de l'Ouest des Yvelines au travers de l'accueil d'une offre nouvelle d'habitat, d'activités, d'équipements et de services ainsi que dans le maintien de son identité rurale ;

- **le renforcement complémentaire de pôles d'appui du développement du territoire à dominante rurale situé aux franges de la zones agglomérée** (Septeuil, Bréval-Neauphlette, Orgerus Montfort-L'Amaury-Méré, …), qui ont vocation à accueillir une offre nouvelle d'habitat, d'activités, d'équipements et de services, permettant de maîtriser par ailleurs la croissance des bourgs et villages et l'avancée des fronts urbains ;

- **l'accroissement de l'offre résidentielle sur ces pôles, en privilégiant la diversification de l'habitat** (offre locative sociale, logements de petite et moyenne tailles pouvant répondre aux besoins des jeunes ménages…) dans les centres urbains, et le développement d'une offre d'équipements répondant aux besoins des populations de leur bassin de vie;

- **le développement de l'activité économique grâce au renforcement d'une offre foncière et immobilière** d'activités structurée à l'échelle intercommunale localisée sur les pôles, à la revitalisation des commerces de proximité, au maintien des services publics, à la valorisation de l'artisanat et du tourisme et à la promotion du patrimoine ;

- **la maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles, en particulier au contact des fronts urbains,** en privilégiant un développement valorisant le potentiel de densification et de renouvellement au sein du tissu urbain existant ;

- **la mise en valeur des grands espaces naturels et agricoles ouverts tels que les plaines de Houdan et de Neauphle ou le plateau de Longnes** s'appuyant sur le développement des modes de déplacement de découverte et de loisirs.

Au regard de ces enjeux, **la plupart des axes et des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ainsi que diverses dispositions règlementaires du projet de PLU de Mondreville sont en cohérence avec les orientations départementales,** notamment :

- une perspective résidentielle limitée à la création de 18 logements soit (- de 2 par an) prioritairement en « dents creuses » permettant de réduire la consommation d'espaces naturels à moins de 1 ha. Bien que le taux de croissance démographique de 1% retenu ait vocation à constituer plutôt un plafond pour un village tel que Mondreville, ces objectifs dans leur ensemble permettent toutefois de maîtriser son développement en valorisant son potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine existante, et d'y inscrire la majeure partie de la consommation d'espace prévue (1ha);

- la diversification de l'offre résidentielle avec la création de logements locatifs, tel que le Département le promeut ;

- la préservation de la qualité architecturale du centre-bourg, la protection et la mise en valeur des éléments du patrimoine communal (la ferme des Bayettes, l'église, le hameau de La Noue) ainsi que la préservation des paysages naturels, forestiers, agricoles et l'amélioration des continuités écologiques ;

- le maintien et le développement des activités artisanales, objectif dont les dispositions concrètes pourraient toutefois être davantage précisées ;

- l'objectif de développement des cheminements piétonniers en centre-bourg avec le projet de création d'un itinéraire piéton pour accéder à l'école depuis le parking et l'élargissement des voies piétonnes près de l'école et de la Mairie ;

Le Département souhaite néanmoins émettre quelques recommandations et remarques :

1- Recommandation relative aux orientations d'aménagement et de programme (O.A.P.) :

Le Département souligne avec intérêt l'O.A.P. n° 2 visant à développer un habitat de type locatif qui, s'il confirme son caractère « aidé », s'inscrit en cohérence avec les orientations actuellement discutées dans le cadre de la révision du projet de Programme Local de l'Habitat Intercommunal (P.L.H.i.) de la Communauté de Communes du Pays Houdanais.

Toutefois située à l'une des entrées du village, à côté d'une zone agricole étendue et au regard du souhait communal de porter une attention particulière aux aspects architecturaux et paysagers tels que précisés dans son P.A.D.D., l'O.A.P. pourrait à la fois apporter quelques éléments sur les caractéristiques initiales du site et d'autre part faire l'objet de prescriptions graphiques particulières (par exemple l'emplacement et la disposition préférentielles des constructions, plantation de haies,...) afin d'intégrer harmonieusement les constructions dans leur environnement proche.

Le Département recommande donc à la commune de rappeler les principales caractéristiques initiales du site ainsi que le caractère aidé des logements projetés, et dans la mesure du possible de préciser certains éléments de(s) aménagement(s) de l'O.A.P. n°2.

2- Recommandations sur la nécessaire concertation sur les aménagements routiers et les réseaux

Le Département informe la commune que tout aménagement susceptible d'impacter la route départementale D928 doit faire l'objet d'une concertation avec ses services, voire d'une demande de permission de voirie (raccordement, débouché, accès, voie nouvelle, chemins piétonniers ou cyclistes etc.).

Ainsi, les études de sécurisation de la RD928 ainsi que les perspectives d'enfouissement et de développement des réseaux le long de ladite route départementale (pages 7 et 8 du PADD) devront être concertées avec le Service Territorial Centre et Sud (M. Didier MEHEUT 01 34 57 32 49). Il en sera de même pour les conditions d'accès au parking prévu sur l'emplacement réservé n°3.

3- Remarque sur la consommation d'espace agricole liée au projet de salle des fêtes (ER n°4)

La commune envisage de construire une salle des fêtes sur une parcelle réservée d'environ 4 000 m², actuellement classée en zone agricole. Un emplacement réservé est inscrit à cet effet (ER n°4).

Considérant l'orientation générale communale en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (axe 4 du P.A.D.D.) et en l'absence d'éléments de contexte supra-communaux justifiant à la fois le besoin d'implanter cette salle des fêtes sur la commune (y compris au regard des coûts de ce type d'équipement) et l'emplacement choisi, le Département serait favorable à l'approfondissement de la réflexion menée à une échelle supra-communale, voire à une étude alternative, sur l'opportunité de la construction de la salle des fêtes et sur sa localisation au dépend de l'espace agricole .
D'autres perspectives pourraient être envisagées : disponibilités éventuelles au sein de l'enveloppe urbaine existante, mutualisation de la salle avec les communes voisines au regard des coûts d'investissement et de fonctionnement.

Telles sont les observations dont je souhaite vous faire part dans le cadre de l'avis du Département sur le projet d'élaboration du PLU, cet avis devant être joint au dossier d'enquête publique.

Je vous serais reconnaissante de bien vouloir m'adresser un exemplaire du PLU lorsqu'il sera définitivement approuvé, dans la mesure du possible sous format numérique.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

P/ Le Président du Conseil départemental,
P/ La Directrice du Territoire d'Action
Départementale Centre Yvelines empêchée,
La Secrétaire Générale,

Delphine FLEURANCE

Copie : M. le Directeur du Développement, Département des Yvelines

Cabinet + CAB

REÇU LE
24 DEC. 2016

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE INTERDEPARTEMENTALE ILE-DE-FRANCE

2 avenue Jeanne d'Arc - BP 111
78153 Le Chesnay Cedex
Tél. : 01 39 23 42 00
Fax : 01 39 23 42 42
accueil@ile-de-france.chambagri.fr

M. Jacques BAZIRE
Maire de MONDREVILLE
14 Route Nationale
78980 MONDREVILLE

Le Chesnay, le 20 décembre 2016

N/ réf. 2016/BA/275/LM

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme de votre commune arrêté par une délibération du conseil municipal du 8 septembre 2016. Ce projet, reçu le 26 septembre 2016, a été examiné avec attention. En réponse, je souhaite vous faire part des observations suivantes :

La Chambre d'agriculture soutient le parti d'aménagement retenu par le conseil municipal qui consiste à « construire en priorité dans l'enveloppe urbaine actuelle » et à « protéger les surfaces agricoles en tant qu'outil de travail des exploitants et espaces représentatifs d'un monde rural ».

Le classement en zone A de plus de 400 hectares représentant les espaces cultivés et les bâtiments des exploitations agricoles de la commune reçoit l'assentiment de la Chambre d'agriculture. Elle prend aussi acte des deux secteurs Ap totalisant 6 hectares, qui préservent, l'un la vue sur la ferme des Bayettes, l'autre un secteur d'urbanisation à long terme.

Une zone Ue couverte par l'emplacement réservé n° 4 a été définie pour la réalisation d'une salle des fêtes. La Chambre d'agriculture constate que cet emplacement n'est pas situé dans la continuité de l'urbanisation existante. Elle demande par conséquent à ce que l'emplacement de ce projet soit réexaminé.

Elle constate aussi avec satisfaction que le règlement de la zone A autorise aussi bien l'extension des constructions agricoles existantes que la construction de nouveaux bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole. En ce qui concerne les constructions à usage d'habitation elle suggère d'imposer aux principaux bâtiments de l'exploitation de former un ensemble compact et cohérent plutôt que de fixer une distance maximale de 100 mètres (règle énoncée dans la note 6 figurant en bas de la page 40).

En ce qui concerne la reconversion des bâtiments agricoles (mentionnée aussi dans la note 6 figurant en bas de la page 40), le règlement doit se conformer aux prescriptions de l'article R. 151-35 du Code de l'urbanisme. Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de

destination doivent figurer sur les documents graphiques en étant marqués d'un aplat d'une couleur particulière. Il appartient au règlement écrit de préciser dans quelles conditions peut s'opérer le changement de destination. Il convient de rappeler que le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole et ne peut s'accompagner d'une extension du bâtiment concerné.

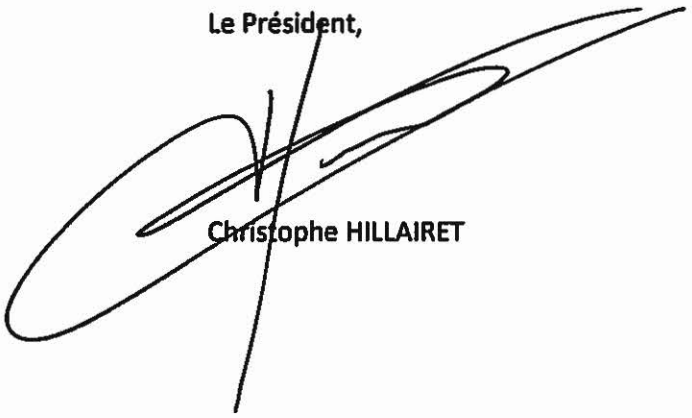
A l'article 2.1, à propos des affouillements et exhaussements du sol, la chambre d'agriculture demande d'autoriser aussi ceux qui seraient liés à des constructions agricoles autorisées dans la zone.

La Chambre d'agriculture relève que certains éléments naturels sont protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme. Elle tient à rappeler que ce dispositif ne peut conduire à imposer au propriétaire concerné des mesures de gestion particulière sans porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété et à la liberté d'exploiter.

En conclusion, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable à ce projet de PLU, qui, dans son ensemble, définit des règles d'urbanisme de nature à pérenniser l'activité agricole sur le territoire de la commune de Mondreville.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,



Christophe HILLAIRET

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES

Direction départementale des territoires

Service Planification, Aménagement et
Connaissance des Territoires
Planification Magnanville

Le préfet
à
Monsieur le maire de Mondreville
14, route nationale
78980 Mondreville

Ref : spact_pm_20161205_plu_Mondreville_pref

P.J. : Avis détaillé des services de l'État

Mantes la Jolie, le 12 DEC. 2016

Affaire suivie par : Marie-Françoise DUVAL
Tél / Fax : 01 30 63 22 63 / 01 30 63 22 61
marie-francoise.duval@yvelines.gouv.fr
ddt-spact-pv@yvelines.gouv.fr

2016/272

REÇU LE
16 DEC. 2016

Monsieur le maire,

Par délibération en date du 8 septembre 2016, le conseil municipal de Mondreville a arrêté son projet de plan local d'urbanisme.
L'ensemble des pièces annexées à cette décision a été reçu en sous-préfecture le 21 septembre 2016.

Au regard des prescriptions des articles L101-1 à L 101-3 et de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, j'émets un avis favorable au projet de PLU, sous réserve de la prise en compte des remarques et des rectifications annexées à cette lettre.

Mes services restent à votre disposition pour toute précision complémentaire. Une réunion de travail pourra notamment être organisée après enquête publique, en vue de reprendre les remarques de cet avis, avant l'approbation du document d'urbanisme

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.

Pour le Préfet
Le Sous Préfet de Mantes la Jolie

Frédéric VISEUR

PROJET DE PLU DE MONDREVILLE

SYNTHESE DE L'AVIS DES SERVICES DE L'ETAT

Par délibération en date du 8 septembre 2016, le conseil municipal de Mondreville a arrêté le projet d'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU).
En application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, ce projet a été transmis, pour avis, aux services de l'État le 21 septembre 2016.
Le dossier d'enquête publique comprendra en annexe le présent avis, et les différentes observations devront être prises en compte avant l'approbation du PLU.

L'avis émis au titre de l'État sur le projet de PLU arrêté est **favorable sous réserve** des remarques suivantes qui devront être prises en compte avant l'approbation du PLU.
Le document fait référence au Code de l'urbanisme, si aucune mention contraire n'apparaît.

1

REMARQUES PRINCIPALES

DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1 - Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) :

En l'absence de SCOT approuvé, le plan local d'urbanisme (PLU) de Mondreville doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France en vigueur, approuvé le 27 décembre 2013 et qui oriente la politique régionale d'aménagement du territoire à l'horizon 2030.

La commune de Mondreville appartient à la catégorie des « bourgs, villages et hameaux ». A ce titre, elle dispose d'une capacité d'extension urbaine de 5 % de l'espace urbanisé communal.

Par ailleurs, sur le territoire communal de Mondreville, le SDRIF identifie notamment des espaces urbanisés à optimiser dans lesquels le document d'urbanisme local doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Or, cette obligation n'est pas démontrée. L'atteinte de cet objectif devra donc être développée dans le rapport de présentation.

2 – Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) :

Le territoire communal est inclus dans le périmètre du nouveau SDAGE 2016-2021 du bassin Seine-Normandie, complété d'un programme de mesures, qui a été adopté en novembre 2015.
Ces documents ont été arrêtés par le préfet coordinateur du bassin Seine-Normandie, préfet de la région Île-de-France, le 1er décembre 2015. Ils sont entrés en vigueur avec la publication de cet arrêté au Journal Officiel de la République française le 20 décembre 2015.
Le SDAGE et son programme de mesures sont consultables via le lien : http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/sdage-et-programme-de-mesures-2016-2021-r1273.html

Le PLU doit être compatible ou rendu compatible dans un délai de 3 ans avec « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux ».

Pour que le PLU soit conforme au SDAGE en vigueur, il faut faire référence au « nouveau » SDAGE 2016-2021 et vérifier la compatibilité du PLU avec les exigences de ce document.

Le règlement écrit du PLU précise que la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle pour les nouvelles constructions (article 4). Cependant si l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable, il n'y a aucune information sur les préconisations à respecter pour les eaux rejetées en milieu naturel.
La conformité au SDAGE n'est donc pas démontrée pour l'aspect « gestion des eaux pluviales »

3 – Programme Local de l'Habitat (PLH)

La commune de Mondreville appartient à la Communauté de Communes du Pays Houdanais (CCPH) qui a engagé une révision du PLHi. Il y a lieu d'ajouter un paragraphe précisant la compatibilité du PLU avec le PLH en cours de révision.

4 – Charte paysagère

La CCPH a approuvé une charte paysagère qui fixe, aux collectivités incluses dans son périmètre, différentes orientations déclinées en actions. Le projet de PLU de Mondreville ne fait pas référence

à cette charte. Il y a donc lieu de compléter le rapport de présentation afin de démontrer que les actions déclinées dans le document supra-communal ont bien été prises en compte.

5 – Justification de l'emplacement réservé n° 4

L'affectation de l'emplacement réservé n° 4 concerne la construction d'une salle des fêtes en zone agricole et sur une parcelle de 4 000 m². À l'échelle de population (447 habitants à l'horizon 2025), les services de l'État interrogent sur la nécessité de construire une salle des fêtes communale. Existe-t-il des salles situées dans les communes voisines ? N'est-il pas possible d'utiliser des salles en intercommunalité ? Le rapport de présentation n'apporte aucune justification sur le besoin de construction de cette salle communale qui consomme une surface agricole et crée un mitage. Le document doit donc être complété par une justification cohérente sur le projet.

6- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le projet de PLU prévoit 2 OAP destinées majoritairement à l'habitat.

L'OAP n° 1 concerne essentiellement la protection de l'église par un cône de vue. Il reste néanmoins un espace constructible dont la surface n'est pas mentionnée sur l'OAP. L'objectif de densité affiché au PADD est de 18 logements/hectare. Cependant, cette densité n'est pas indiquée dans l'OAP.

La densité affichée dans le PADD doit être respectée, aussi l'OAP n° 1 devra être complétée.

7– Géoportail de l'urbanisme

Dans le cadre de la directive Inspire (2007/2/CE) , les données communales d'urbanisme devront pouvoir être intégrées au Géoportail de l'urbanisme (http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/) par les communes, pour être mises à disposition du public. Pour ce faire, les données concernant l'environnement et l'utilisation des sols (à l'exclusion des données concernées par l'article L 127-6 du code de l'environnement) devront être établies au format standardisé CNIG, avant intégration à ce site Internet national.
Les données des PLU approuvés après le 1er janvier 2016 devront être mises à disposition du public sur Internet au format CNIG, sans intégration obligatoire au Géoportail. À partir du 1er janvier 2020, toutes les données des PLU de toutes les communes devront être accessibles sur le Géoportail, sans quoi le PLU ne serait plus opposable.

REMARQUES COMPLEMENTAIRES

1 - Rapport de présentation:

La thématique « assainissement » n'est évoquée qu'au niveau des annexes sanitaires ce qui est largement insuffisant. Le PLU doit comporter des éléments complets sur l'assainissement, qu'il soit collectif ou non. Le PLU devra être retravaillé dans ce sens. Par ailleurs, le rapport de présentation aurait pu faire le point sur la station d'épuration que la commune a abandonnée (renvoi des eaux usées vers la station d'épuration dans l'Eure-et-Loir).

2 – Règlement:

Les dispositions réglementaires des zones UA et UB préciseront que les projets devront respecter les OAP intégrées dans ces zones ;

Le règlement de la zone Nh prévoit le changement de destination des bâtiments existants. Conformément à l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, le document graphique devra désigner, en zone N, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Le règlement précisera: dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site.

Précisions de rédaction sur le règlement :

Dispositions applicables à l'article 3 des zones UA, UB, UC, UE, N et A

À la page 8 : Accès et voirie :
« *Les dimensions et caractéristiques des accès doivent permettre .. des constructions projetées* »
La suffisance de la desserte des terrains doit aujourd'hui être régie, si besoin, par le document d'urbanisme, l'article R 111-5 n'étant plus d'ordre public.
« *Sauf en cas d'impossibilité technique, les portails d'accès devront être en retrait d'au moins 5 m .... par rapport à l'alignement avec des pans coupés à 45°* »
Cette disposition est illégale car le « parking de midi » porte atteinte au droit de se clore.

Dispositions applicables à l'article 11 des zones UA, UB, N et A

À la page 13 : aspect extérieur :
« *les pompes à chaleur ..... et non visibles depuis l'espace public* »
La disposition limitant l'utilisation de matériaux de développement durable ne peut être justifiée que pour la protection du patrimoine bâti ou non bâti conformément à l'article L 111-8 ; inopposable.

Dispositions applicables à l'article 11 de la zone UE

À la page 29 : aspect extérieur :
« *Les plantations existantes .....remplacées par des plantations d'essences locales* »
Cette prescription relève de l'article 13 (espaces libres et plantations).

Dispositions applicables à l'article 2 des zones N et A

A la page 32 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
« *Dans toutes les zones N ..... sont autorisés : les constructions et installations nécessaires à des services publics. Dans ce cas, les articles 3 à 16 pourront ne pas s'appliquer.* »
Les articles 6 et 7 s'appliquent impérativement « le règlement fixe ..... les règles concernant implantation des constructions ... ». Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif (CINASPIC), ne peuvent s'y affranchir.

Dispositions applicables à l'article 2 de la zone A

À la page 40 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
« *En zone A stricte sont autorisées : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (se reporter au bas de page)* ».
Ce report en bas de page est à revoir.
La zone A stricte correspond à un secteur exploité et exploitable pour l'agriculture : y sont également autorisés les CINASPIC ;
À l'exception de ces constructions autorisées ci-dessus, il n'y est autorisé que :
- soit le changement de destination de tout bâtiment identifié soit il peut être défini des « STECAL ».
Ces constructions (destinations), quelles soient nouvelles ou par changement de destination, ne pourraient être autorisées dans ces deux cas.

4

« L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement des constructions existantes au sein des exploitations agricoles .....ferme auberge etc ...)
Les bâtiments existants au sein des exploitations agricoles pour lesquels il est prévu un changement de destination pour une fonction de diversification de l'activité doivent être identifiés au PLU.

3 – Documents graphiques

Bien que précisé dans le rapport de présentation, les zones humides de classe 3 ne sont pas cartographiées sur les documents graphiques du PLU.

Le document mentionne l'arrêté préfectoral relatif au classement acoustique des infrastructures et relatif à la RD 928 qui traverse la commune de Mondreville, néanmoins la largeur affectée par le bruit n'est pas identifiée sur le plan de zonage, celle-ci devra y être reportée.

4– Annexes

Les schémas d'assainissement fournis dans le PLU ne précisent pas s'il s'agit des plans d'assainissement d'eaux usées ou d'eaux pluviales (réseau séparatif ou unitaire?).

Compte-tenu de la présence d'argiles et sa prise en compte dans le PLU, associée aux caractéristiques paysagères du territoire, il serait souhaitable de rajouter au dossier 4c intitulé « carnet de recommandations architecturales et paysagères » une fiche spécifique sur la construction en terrain argileux sur la base de la plaquette d'informations de la DRIEE : http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdfConstruction_terrain_argileux-plaquette2014-A5-Vdef_cle6b77aa.pdf

5

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES

Direction départementale des territoires

Service de l'économie agricole

Monsieur le maire
Mairie

14, route Nationale
78980 MONDREVILLE

Réf : SEA_mairie_envoi avis PLU CDPENAF

P.J. : Avis de la CDPENAF en date du 08/11/2016 001098

Affaire suivie par : Sabrina SEDDIKI
n° telephone 01 30 84 30 94/ n° fax 01 30 84 33 99
sabrina.seddiki@yvelines.gouv.fr
ddt-sea@yvelines.gouv.fr

Versailles, le 10 novembre 2016

REÇU LE
17 NOV. 2016

Monsieur le maire,

Le 8 novembre 2016, le projet de PLU de la commune de Mondreville a été examiné par les membres de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers des Yvelines (CDPENAF).

Vous trouverez ci-joint l'avis émis par la CDPENAF, qui a été voté à l'unanimité.

Je vous rappelle que ce document doit être joint au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le directeur départemental des territoires,
La chef du service de l'économie agricole

Nelly SIMON

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES

Projet de PLU de la commune de Mondreville, arrêté le 8 septembre 2016

AVIS de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) des Yvelines, en date du 8 novembre 2016
Adopté à l'unanimité

Commission présidée par monsieur Stéphane FLAHAUT, adjoint au Directeur Départemental des Territoires et représentant monsieur le Préfet

1) La CDPENAF souligne l'effort de densification du tissu urbain existant de ce projet.

2) La CDPENAF remarque que le projet de création d'une salle des fêtes est situé sur 0,40 ha de surface agricole cultivée et crée un mitage de l'espace agricole. Par conséquent, la CDPENAF est défavorable à l'emplacement réservé n° 4.

L'adjoint au directeur départemental des territoires

Stéphane FLAHAUT

REÇU LE
21 JUIN 2016

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES

Direction Régionale et Interdépartementale
de l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France

Service du développement durable des territoires et des entreprises

Objet : Décision concernant la procédure d'examen au cas par cas – révision du POS de Mondreville en vue de l'approbation d'un PLU

Versailles, le 20 JUIN 2016

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas des documents d'urbanisme fixée par les articles R.104-28 à 33 du code de l'urbanisme, vous avez sollicité une décision de l'autorité environnementale quant à la nécessité ou non d'élaborer une évaluation environnementale à l'occasion de la procédure mentionnée en objet. L'accusé de réception relatif à votre demande vous a été adressé par courrier daté du 22 avril 2016.

Après examen du dossier, j'ai considéré que cette évaluation environnementale n'était pas nécessaire.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la décision portant dispense de réaliser une évaluation environnementale. Il conviendra que cette décision figure dans le dossier qui sera mis à enquête publique. Cette décision sera également publiée sur le site Internet de la DRIEE d'Île-de-France.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.

Le préfet

Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général

Julien CHARLES

Monsieur Jacques BAZIRE
Maire de Mondreville
14, route Nationale
78 980 MONDREVILLE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES

Versailles, le 20 JUIN 2016

DECISION n° 78-021-2016 du 20 JUIN 2016

---

dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la révision du plan d'occupation des sols (POS) de Mondreville en vue de l'approbation d'un plan local d'urbanisme (PLU), en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme.

Le Préfet des Yvelines,

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 ;

Vu le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie approuvé le 1er décembre 2015 ;

Vu la révision du plan d'occupation des sols (POS) en vue de l'approbation d'un plan local d'urbanisme (PLU), prescrite par délibération du conseil municipal de Mondreville du 9 décembre 2014 ;

Vu le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) débattu en séance du conseil municipal de Mondreville du 8 janvier 2016 ;

Vu la saisine de l'autorité environnementale reçue et considérée complète le 22 avril 2016 pour examen au cas par cas de la révision du POS de Mondreville ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé daté du 4 mai 2016 ;

Considérant que le projet de PADD joint au dossier de demande d'examen au cas par cas fixe un objectif annuel de croissance démographique communale de 1% qui permettra d'atteindre une population de 447 habitants à l'horizon 2025 ;

Considérant que les 19 nouveaux logements nécessaires à l'atteinte de cet objectif démographique seront réalisés en priorité dans l'enveloppe urbaine actuelle, et en extension de cette dernière sur une superficie de 460 m² ;

Considérant que le projet de PADD prévoit également de pérenniser et développer les équipements publics (école, salle polyvalente) afin de répondre aux besoins de la population communale ;

Considérant que le projet de PADD comporte, par ailleurs, des orientations visant à « protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine du village, [...] protéger les espaces naturels et forestiers ainsi que leur rôle dans la préservation de la biodiversité communale (mares...) [et] améliorer les continuités écologiques » ;

Considérant enfin que le PLU de Mondreville devra être compatible avec les objectifs du SDAGE Seine-Normandie en application de l'article L.131-7 du code de l'urbanisme et qu'à ce titre, ses dispositions réglementaires ne devront pas faire obstacle aux objectifs de préservation des zones humides de classe 2 et 3 identifiées sur le territoire communal ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Mondreville, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la révision du POS n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ;

DECIDE

Article 1er

La révision du POS de Mondreville en vue de l'approbation d'un PLU, prescrite par délibération du conseil municipal en date du 9 décembre 2014, n'est pas soumise à une évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles le PLU en élaboration peut être soumis par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas de la révision du POS de Mondreville serait exigible si les orientations générales de ce document d'urbanisme venaient à évoluer de manière substantielle.

Article 3

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique de la révision du POS de Mondreville. Elle sera également publiée sur le site internet de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE) d'Île-de-France.

Le préfet,

Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général

Julien CHARLES

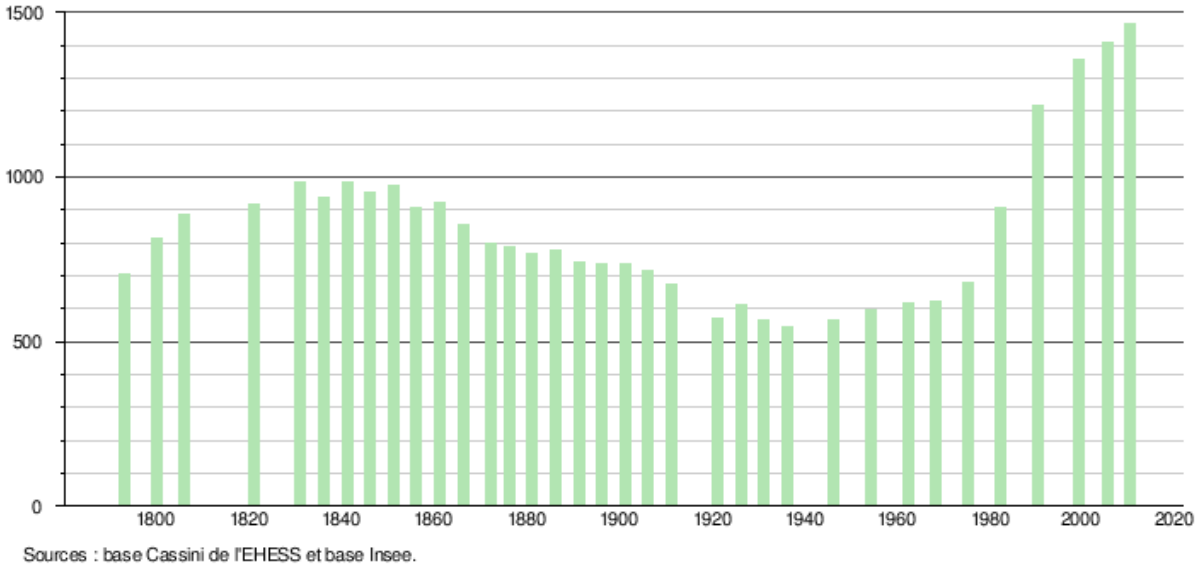
Voies et délais de recours

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

Annexe 9 : Comparaison de l'évolution démographique à Mondreville et à Longnes

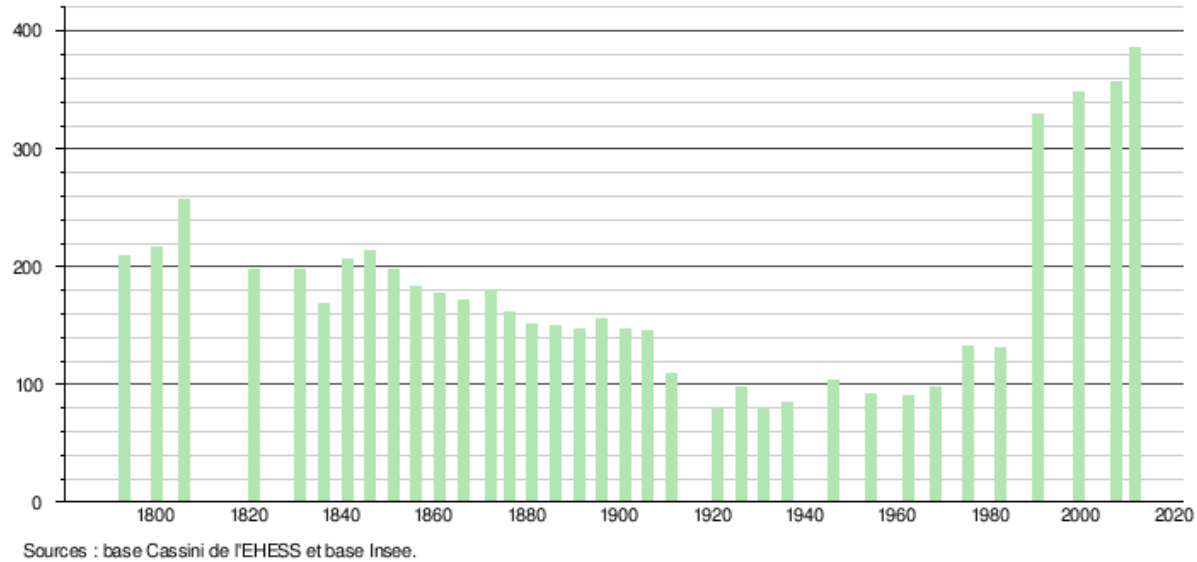
La commune de Longnes, qui comporte 1450 habitants, est située à deux kilomètres de Mondreville par la RD 928 en direction de Mantes.

Longnes



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

Mondreville



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

Le développement économique de la vallée de la Seine (Mantes n'est qu'à 15 km de Mondreville) explique largement cette évolution, et l'arrivée prochaine du RER Eole à Mantes devrait contribuer à son maintien dans les prochaines années.

Deuxième partie : Conclusions et avis du commissaire-enquêteur

Considérant que :

- L'enquête s'est déroulée dans des conditions conformes à la réglementation et n'a pas mis en évidence d'opposition au projet de PLU, sauf en ce qui concerne l'emplacement réservé pour une future salle des fêtes.
- Le projet de PLU prévoit et permet la création de nouveaux logements, tant en maison individuelle qu'en immeuble collectif, y compris des logements sociaux sous réserve de trouver un bailleur social intéressé ; en plus des secteurs identifiés dans le rapport de présentation, certains propriétaires semblent prêts à contribuer à la création de nouveaux logements pour valoriser des terrains constructibles disponibles. Enfin, le projet de PLU prévoit la possibilité de mettre à profit la parcelle classée en Ap n°2, qui est enclavée dans le bourg, au cas où les prévisions de croissance de la demande de logements seraient dépassées. Dans ces conditions, il n'y a pas lieu d'émettre une réserve sur ces prévisions.
- Le projet de PLU respecte les directives nationales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain, en prévoyant la construction des nouveaux logements uniquement dans les espaces non bâtis situés dans le périmètre actuel du bourg. Il identifie de façon très complète les éléments de patrimoine naturel ou bâti à protéger, sans que cette protection suscite des réactions défavorables des habitants.
- Les inexactitudes et les points de non-conformité à la réglementation du projet ont été bien identifiés par le maire, qui a déclaré son intention de les corriger.

Le commissaire enquêteur donne donc un avis FAVORABLE au projet de PLU de la commune de Mondreville.

Recommandation :

Bien que la création d'un emplacement réservé pour une éventuelle salle des fêtes ne crée pas d'obligation de la construire, il serait souhaitable de le retirer du projet car il ne suscite que des avis défavorables, tant du public que des personnes publiques associées.

Il serait en outre préférable que la Communauté de Communes du Pays Houdanais prenne en charge ce type d'équipement en vue de sa mutualisation, car son utilisation intermittente ne justifie pas la mise à la disposition exclusive et permanente d'une petite commune.

Le 9 mars 2017,

Joël Eymard, commissaire enquêteur