



Bilan de la concertation

Pièce n°7

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,

La concertation pendant la durée des études du Plan Local d'Urbanisme s'est déroulée comme suit :

Des informations ont été diffusées dans le bulletin municipal d'information de Mars/Avril/Mai 2015.

Une réunion publique s'est tenue le 22 janvier 2016 à 18h30 à la Mairie, au cours de laquelle le diagnostic du territoire a été exposé au public, ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Une seconde réunion publique s'est tenue le 20 mai 2016 à 19h00 à la Mairie afin de présenter la partie réglementaire du PLU aux habitants.

Des tracts ont été distribués dans les boîtes aux lettres des administrés pour informer de la tenue des réunions publiques. Environ 20 personnes étaient présentes à chaque réunion publique.

A l'occasion de ces réunions publiques, un diaporama a été présenté à la population. Des panneaux ont également été exposés en mairie. Les documents du projet réglementaire ont été mis à disposition avec un registre pour les remarques lors de la seconde réunion publique et par la suite aux horaires d'ouverture de la mairie.

Les délibérations ont fait l'objet d'un affichage en mairie.

Information parue dans le bulletin municipal
d'information de Mars/Avril/Mai 2015.

URBANISME

P.L.U. :

Le conseil municipal, par délibération en date du 9 décembre 2014, a lancé la prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le choix d'un bureau d'études est en cours. Vous serez conviés à plusieurs réunions publiques. Vous êtes tous concernés. Le PLU définira l'aménagement sur tout le territoire de Mondreville pour 20 ans.

Compte rendu de la Réunion Publique du 22 janvier 2016

Objet de la réunion : Présentation de la procédure, du diagnostic et des grandes lignes du PADD aux habitants de Mondreville

- Environ 25 habitants de la commune étaient présents.
- Monsieur Forteau fait valoir que l'objectif de cette réunion est de présenter le diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il présente ensuite la procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme aux habitants et détaille la composition d'un dossier ainsi que le cadre législatif et particulièrement la nécessité de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels pour les besoins de l'urbanisation.
- Monsieur Martin présente une synthèse du diagnostic de la commune. Monsieur Forteau porte à la connaissance de la population les principaux objectifs retenus dans le PADD.
- Monsieur le Maire explique que la commune souhaite un développement démographique annuel moyen de 1% et que les espaces pour réaliser ce projet démographique seront trouvés dans l'enveloppe urbaine en limitant la consommation des espaces agricoles et naturels. La diversification du parc de logements est également un objectif, 5 logements locatifs doivent être réalisés.
- Au sujet des logements locatifs, Monsieur le Maire précise que le projet est localisé sur le Chemin du Limousin. Il s'agit de logements aidés à réaliser en concertation avec un bailleur. Il ajoute que les personnes bénéficiant de ce type de logements doivent justifier de revenus minimums et que les logements aidés déjà réalisés dans la CCPH ont bénéficié principalement à des personnes qui habitaient déjà dans la communauté de communes. Monsieur Forteau fait également valoir que ces types de logements bénéficient aux personnes âgées qui ne peuvent plus nécessairement entretenir un jardin et aux jeunes ménages qui n'ont pas encore la possibilité d'accéder à la propriété.
- Un habitant demande si la commune a pour projet d'attirer des entreprises. Monsieur le Maire répond que le développement économique est une compétence intercommunale et qu'un Schéma de Cohérence Intercommunal (SCoT) est actuellement en projet afin de fixer des orientations d'aménagement à l'échelle de la CCPH et notamment de déterminer les secteurs destinés à accueillir le développement économique. Il précise que actuellement ce développement se fait sur Houdan, Bazainville et Longnes. L'implantation d'un commerce sera permis par le règlement du PLU à Mondreville mais le développement d'une zone commerciale à Longnes doit être favorisé. De même un Plan Local de l'Habitat (PLH) intercommunal a été établi afin d'organiser la répartition démographique de la population dans la CCPH pour la coordonner avec le développement des infrastructures publiques.
- Monsieur le Maire explique que le projet démographique décidé par les élus va permettre de ne pas diminuer la zone constructible. Monsieur Forteau précise toutefois qu'il n'y a pas de droits acquis en matière d'urbanisme.
- Monsieur Forteau ajoute que dans la zone urbaine il sera possible de construire mais que rien n'obligera les propriétaires à le faire.
- Monsieur Forteau fait valoir que si les décisions sont prises par les élus, ils doivent respecter la réglementation en vigueur, notamment sur la consommation des espaces naturels et agricoles. Le préfet peut attaquer le PLU devant le tribunal administratif s'il ne respecte pas la réglementation.

Panneaux présentant une synthèse du diagnostic, mis à disposition lors de la 1^{ère} réunion publique et disposé en mairie par la suite



SYNTHÈSE du diagnostic communal

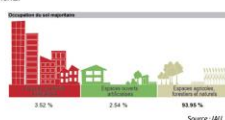
**Cabinet
Forteau-Faisant**
GÉOMÈTRES-EXPERTS
Cabinet d'Urbanisme
49, rue Saint Jean
28100 DREUX
drex@forteau-faisant.fr

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mondreville

Occupation du sol



CONSTATS :
Le territoire de Mondreville est organisé avec :
• Le village au centre du territoire communal. Il est traversé par la départementale 928.
• Un hameau (La Noue) au nord-ouest et traversé par la rue Mathieu le Coz.
• Deux constructions au sud du territoire communal accolées à un hameau de la commune de Tilly.
• Des espaces agricoles ouverts sur le reste du territoire avec quelques petits boisements.



Développement de l'urbanisation



CONSTATS :
Mondreville était un village rue avec un hameau et des fermes isolées. Le hameau de la Noue était de même importance que le bourg. Puis, les nouvelles constructions se sont implantées exclusivement en périphérie du bourg.

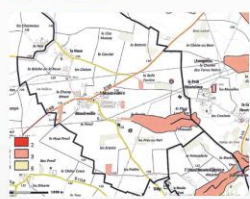
ENJEUX :
Favoriser l'urbanisation au sein même du bourg

Agriculture

CONSTATS :
• Plusieurs exploitations ont leur siège situé sur la commune (aucun élevage).
• 90 % du territoire communal sont utilisés par l'agriculture, principalement avec des cultures de céréales, d'oléagineux et de protéagineux.

ENJEUX :
• Pérenniser les exploitations existantes.
• Limiter le prélevement des espaces agricoles pour les besoins de l'urbanisation

Zones humides



• La commune comprend des zones humides de classe 3 (forte probabilité de présence d'une zone humide).

Risques naturels

Les risques d'algues retrait-gonflement des argiles



CONSTATS :
• Cette étude révèle la présence d'argiles sur la commune, notamment sur La Noue.

ENJEUX :
• Ces argiles sont susceptibles de générer des désordres aux constructions. La prévention du risque retrait gonflement des argiles n'interdit pas la constructibilité du terrain mais implique des règles de construction adaptées à la nature du sol.

Les corridors écologiques



CONSTATS :
• Pas de ZNIEFF ni de Natura 2000
• Peu d'objectifs de préservation et de restauration de la trame verte bleue d'après le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).
• Mais plusieurs micro-boisements qui marquent et animent le paysage agricole et qui peuvent jouer un rôle de réservoirs de biodiversité.
• Plusieurs mares qui ont le même rôle.

ENJEUX :
• De nombreux chemins d'exploitation sont enherbés, ce réseau herbacé est un élément constitutif de la trame verte
• Protéger les mares restantes, les arbres remarquables et les autres éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue.

Intégration paysagère

Le village :



Le hameau de La Noue :



CONSTATS :
Le hameau de la Noue a conservé une ceinture verte, ce qui n'est pas le cas pour le bourg.

ENJEUX :
Conforter les zones de transition aussi bien pour les aspects écologiques, la gestion des ruissellements, que pour éviter les conflits d'usage.

Architecture



CONSTATS :
Des réhabilitations de qualité

ENJEUX :
Préserver la qualité architecturale du bourg (par exemple être vigilant au sujet de la nature des toitures des nouvelles constructions, etc.).

Équipements



CONSTATS :

La commune dispose d'un groupe scolaire comprenant une école, une crèche, ainsi qu'une garderie. Elle est en regroupement pédagogique avec la commune de Tilly. Les effectifs scolaires se maintiennent. Elle comprend également un boulodrome, une aire de jeux, trois associations, la Mairie, l'église et un local technique municipal (en construction).

ENJEUX :
Maintenir le nombre et la qualité des équipements.

Transports, déplacements, mobilités



CONSTATS :
• La commune est desservie par plusieurs lignes de bus.
• La voiture reste le mode de déplacement principal des habitants, en particulier pour se rendre au travail.
• La commune est traversée par la départementale 928 qui relie Anet à Mantes-la-Jolie. Cet axe est très fréquenté et engendre des problèmes de sécurité, principalement près de la Mairie et de l'école.

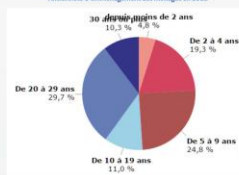
ENJEUX :
• À l'intérieur du bourg, des cheminements doux ont été développés.
• Sécuriser l'accès à l'école

Économie

• La compétence développement économique appartient à la Communauté de Communes du Pays Houtonais.
• Plusieurs entreprises et artisans sont installés sur la commune, qui ne comprennent cependant aucun commerce.
• D'après l'INSEE, en 2012, 11 personnes sont considérées avec le statut d'«employeurs» et 14 avec celui d'indépendants.
• Absence d'infrastructures d'accueil pour les touristes mais une activité de réception va être créée.
• D'après l'INSEE, en 2012, sur les 199 actifs occupés de la commune, 16 actifs travaillent dans la commune et 183 en dehors.

Habitat

Ancienneté d'aménagement des maisons en 2012



• **Forte augmentation du nombre de logements** (en lien avec la démographie)
• Diminution du nombre de résidences secondaires (7 actuellement)
• Typologie des logements : 95,5 % sont des maisons ; 64,8 % des résidences principales ont 5 pièces ou plus ; 13 logements ont 3 pièces ou moins.
• Plus de 80 % des résidences principales ont été construites depuis 1946.
• En 2012, 24,1 % des ménages étaient installés à Mondreville depuis moins de 4 ans.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Ensemble	47	54	60	108	122	140	157
Résidences principales	30	40	44	92	109	129	145
Résidences secondaires et logements occasionnels	15	11	15	16	9	8	8
Logements vacants	2	3	1	2	4	3	4

Source : INSEE

Démographie

CONSTATS :

• 405 habitants au 1^{er} janvier 2015
• En 44 ans, la population de Mondreville a été multipliée par plus de 4 et a augmenté de 305 habitants. Une croissance qui se manifeste par périodes et avec pour principal facteur l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune.
• Globalement les parts des moins de 14 ans et des plus de 60 ans augmentent alors que celle des 15-59 ans diminue.
• Diminution du nombre de personnes par ménage (5,3 en 1968 contre 2,8 en 2011) moy dép : 2,5

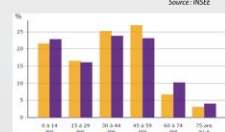
ENJEUX :
Permettre une croissance modérée de la population

Évolution du nombre d'habitants



Répartition de la population par tranche d'âge

Source : INSEE



Panneaux présentant le PADD, mis à disposition lors de la 1^{ère} réunion publique et disposé en mairie par la suite



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Cabinet Forteau-Faisant
GÉOMÈTRES-EXPERTS
Cabinet d'Urbanisme
49, rue Saint-Jean
28100 DREUX
dreux@forteau-faisant.fr

Plan Local d'Urbanisme de Mondreville

Qu'est-ce qu'un P.A.D.D. ?

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.

Extrait des orientations générales d'aménagement de la commune

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, organisation du territoire, offre économique et touristique, patrimoine, richesses naturelles, prévention des risques...

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.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE D'URBANISME, D'AMÉNAGEMENT 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 de 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.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE 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 mises 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.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE TRANSPORTS ET DE DÉPLACEMENTS

• **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 entraîne des nuisances et des problèmes de sécurité liés à l'é 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.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRÉSERVATION OU DE REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

• **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.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS 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.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

• **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.

OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

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.

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'étalement de l'enveloppe urbaine.

SCHEMA DU PADD



- ➔ 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

Compte rendu de la Réunion Publique du 20 mai 2016

Objet de la réunion : Présentation du projet réglementaire du PLU (règlement, zonage, OAP, etc...) à la population.

- Environ 20 habitants de Mondreville étaient présents vendredi 20 mai 2016 à 19h00 pour assister à la seconde réunion publique au sujet de l'élaboration du PLU.
- Monsieur le Maire fait valoir que le PLU est contraint par les lois en vigueur et par d'autres documents comme le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF). La limitation de la consommation des espaces agricoles est notamment un enjeu important, ainsi le PLU ne prévoit la consommation que de 4000m² supplémentaires par rapport au POS pour un projet de salle des fêtes.
- Monsieur Forteau rappelle la procédure d'élaboration du PLU. Il précise que les éléments présentés et les pièces mises à disposition du public ne sont qu'au stade de projet. Les habitants peuvent consulter les pièces en Mairie et inscrire des remarques sur un registre. Le Conseil Municipal arrêtera ensuite le document. Les Personnes Publiques Associées seront consultées sur le dossier qui sera également soumis à enquête publique avant d'être approuvé.
- Il confirme également que les possibilités d'action de la commune sont limitées dans l'élaboration de son PLU.
- Les principales orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont rappelées aux habitants.
- Monsieur Forteau présente les différents types de zones (Urbaines, Agricoles et Naturelles) et les 16 articles qui composent le règlement.
- Monsieur Martin détaille les différentes zones qui composent le projet de PLU et indique les grandes lignes réglementaires de chacune. Il informe également les habitants de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et Monsieur Forteau des emplacements réservés retenus.
- Madame Lemonnier présente l'esprit de l'inventaire patrimonial et certains éléments qui ont été recensés. Elle précise qu'il s'agit principalement d'un document de sensibilisation.
- Suite à une question, Monsieur Forteau fait valoir que l'étude est avancée et qu'il n'y aura sans doute pas de grandes modifications dans les pièces présentées. Dans le cas contraire cela reporterait la date d'arrêt du projet avec le risque que le PLU ne soit pas approuvé quand le POS sera caduc en mars 2017.
- Une habitante note que pour attirer de jeunes ménages il serait intéressant de développer une aire de jeux. Monsieur le Maire répond que celle-ci existe déjà allée des Sapins.
- Un habitant demande si la commune a une réflexion sur l'enfouissement des réseaux. Monsieur Forteau répond que cela est indiqué dans le PADD. Monsieur le Maire rappelle que l'enfouissement est fait presque partout dans le bourg en dehors de l'ancienne Route Nationale où il s'agit d'un projet qui devrait aboutir pour 2017 ou 2018, selon les subventions.
- Suite à une question, Monsieur le Maire indique que la compétence voirie est à la CCPH en dehors du village mais que la commune a à sa charge quelques voiries ainsi que les trottoirs situés dans le bourg.
- Au sujet de la circulation sur l'ancienne Route Nationale, Monsieur le Maire rappelle que c'est de la compétence du Département et que la commune a déjà fait des travaux il y a dix. Il déplore que les services de l'Etat soient venus plusieurs fois voir la situation et que rien ne soit fait. Quant au poteau sur le trottoir près de la Mairie, il appartient à Orange et la commune a essayé plusieurs fois de contacter l'entreprise à cet effet mais n'a pas eu de réponse.