



# Rapport de Présentation

*Pièce n°1*

## PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE MONDREVILLE

Prescrit le : 9 décembre 2014

Arrêt le : 8 septembre 2016

Approuvé le : 1er juin 2017

**Vu pour être annexé à la DCM du 01/06/2017**  
**Le Maire,**

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>6</b>
1.1 Du Plan d'Occupation des Sols au Plan Local d'Urbanisme « Grenellisé », en passant par le Plan Local d'Urbanisme-SRU.....	7
1.2 Motifs de l'élaboration du P.L.U .....	8
1.3 Version du Code de l'Urbanisme .....	8
<b>I. DIAGNOSTIC.....</b>	<b>9</b>
1 MONDREVILLE DANS SON ENVIRONNEMENT GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF .....	10
1.1 Localisation de la commune .....	10
1.2 Le SDRIF .....	12
1.3 Historique de la commune.....	13
1.4 Occupation du sol et morphologie de la commune.....	14
2 ETUDE SOCIO DÉMOGRAPHIQUE .....	21
2.1 Evolution et structure de la population .....	21
2.2 L'étude des ménages .....	23
3 ETUDE SOCIO-ECONOMIQUE ET ECONOMIQUE .....	25
3.1 Population active .....	25
3.2 Zones d'emploi – mobilité des ménages .....	26
3.3 Activités économiques – territoire élargi.....	27
3.4 Activités économiques à Mondreville.....	28
4 DIAGNOSTIC AGRICOLE .....	29
4.1 Les exploitations de la commune .....	29
4.2 L'espace agricole.....	30
4.3 L'élevage .....	30
5 ETUDE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT .....	31
5.1 Composition et évolution du parc de logements.....	31
5.2 Migrations résidentielles entre 2001 et 2006 : origine et destination des personnes ayant changé de domicile. ....	34
5.3 Résidences principales selon le statut d'occupation .....	36
5.4 Point mort.....	37
6 ETUDE DES EQUIPEMENTS, INFRASTRUCTURES ET SERVICES PUBLICS ET PRIVES .....	39
6.1 La Mairie .....	39
6.2 Equipements « petite enfance » et scolaires.....	40
6.3 Equipements sportifs, de loisirs, culturels et associations .....	41
6.4 L'église et sa place .....	41
7 ETUDE DES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS .....	43
7.1 Le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF) .....	43
7.2 Réseau viaire.....	43
7.3 La traversée du village par la route départementale 928.....	44
7.4 Le parc de stationnement automobile .....	45
7.5 Transports en commun, covoiturage.....	45
7.6 Déplacements doux et accessibilité.....	45
<b>II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>47</b>
1 CONTEXTE PHYSIQUE, GEOGRAPHIQUE ET GEOMORPHOLOGIQUE .....	48
1.1 Contexte climatique .....	48
1.2 Contexte topographie et géomorphologie .....	50
1.3 Contexte géologique .....	50
1.4 Contexte hydrographique.....	51
1.5 Contexte hydrogéologique .....	53
2 LE PATRIMOINE NATUREL .....	55
2.1 Les zones d'intérêt écologique .....	55
2.2 Corridors écologiques et cohérence régionale .....	56
2.3 La Trame verte et bleue communale .....	58
2.4 Les zones humides .....	62
2.5 Gestion des forêts.....	63

---

3	LES RESSOURCES NATURELLES .....	65
3.1	L'eau.....	65
3.2	Le bois .....	66
3.3	Le vent .....	66
3.4	L'ensoleillement.....	66
3.5	Les ressources minérales .....	66
4	POLLUTIONS ET SOURCES DE POLLUTIONS .....	67
4.1	Pollution de l'air .....	67
4.2	Pollution sonore.....	68
4.3	Pollution de l'eau .....	68
4.4	Pollution des sols .....	69
5	RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES .....	70
5.1	L'aléa retrait gonflement des argiles .....	70
5.2	Lutte contre le saturnisme infantile.....	71
5.3	Champs électromagnétiques .....	71
5.4	Stockage souterrain de gaz .....	71
6	ETUDE DE L'ARCHITECTURE, DE L'URBANISME ET DU PAYSAGE.....	72
6.2	Les aspects architecturaux des constructions .....	75
6.3	Organisation urbaine .....	85
6.4	Enjeux architecture, urbanisme et paysage.....	87

### **III. JUSTIFICATIFS .....** **88**

1	ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET OBJECTIFS DE MODERATION .....	89
2	ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS 90	
2.1	Etude des dents creuses .....	90
3	JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT .....	94
4	LES INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN .....	95
5	JUSTIFICATION DES CHOIX ET ORIENTATIONS GENERALES DU PADD .....	96
6	MOTIVATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES, REGLES ET ORIENTATIONS APPLICABLES .....	103
6.1	La zone Ua.....	103
6.2	La zone Ub .....	107
6.3	La zone Uc.....	110
6.4	La zone Ue.....	112
6.5	Justification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	114
6.6	Les zones agricoles (A et Ap).....	115
6.7	Les zones Naturelles (N et Nh).....	119
7	TABLEAU DES SURFACES.....	125
8	JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS SPECIALES DU PLU.....	126
8.1	Les particularités graphiques du zonage .....	126
8.2	Les particularités paysagères et architecturales.....	126
9	EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR .....	128
9.1	La procédure l'évaluation environnementale au cas par cas .....	128
9.2	Incidences prévisibles sur le patrimoine naturel, sur le paysage et le cadre de vie et mesures de préservation .....	130
9.3	Incidences sur le milieu physique et mesures de préservation .....	131
10	COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS.....	133
10.1	Compatibilité avec le SDAGE.....	133
10.2	Compatibilité avec le SDRIF .....	138
10.3	Compatibilité avec le PLH .....	144
10.4	Prise en compte d'autres documents .....	145
11	CONCLUSIONS .....	146

## LISTE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Plan de situation à l'échelle régionale.....	10
Figure 2 : Plan de situation à l'échelle départementale .....	10
Figure 3 : Plan des communes de la CCPH en 2015.....	11
Figure 4 : Photographie aérienne .....	12
Figure 5 : zones de sensibilités archéologique .....	14
Figure 6 : Mondreville et les modes d'occupation du sol – territoire.....	15
Figure 7 : Légende des cartes d'occupation du sol.....	15
Figure 8 : Tableau récapitulatif des modes d'occupation du sol.....	16
Figure 9 : Répartition de l'occupation du sol de Mondreville .....	16
Figure 10 : Carte d'Etat-major du bourg-centre (1820-1866).....	16
Figure 11 : Carte du village en 1899.....	17
Figure 12 : Mondreville et les modes d'occupation du sol – Le bourg-centre.....	17
Figure 13 : Carte d'Etat-major du hameau (1820-1866).....	18
Figure 14 : Carte de la Noue en 1899.....	18
Figure 15 : Mondreville et les modes d'occupation du sol – Le hameau de la Noue .....	19
Figure 16 : Carte d'Etat-major (1820-1866) .....	19
Figure 17 : Mondreville et les modes d'occupation du sol – en continuité de Tilly.....	20
Figure 18 : Population par périodes.....	21
Figure 19 : Indicateurs démographiques .....	22
Figures 20 : Population par grandes tranches d'âges.....	22
Figure 21 : Evolution de la taille des ménages à Mondreville entre 1968 et 2011 .....	23
Figure 22 : Etat matrimonial des personnes de 15 ans ou plus en 2012 à Mondreville .....	23
Figure 23 : Personnes de 15 ans ou plus déclarant vivre seules selon l'âge .....	24
Figure 24 : Personnes de 15 ans ou plus déclarant vivre en couple selon l'âge .....	24
Figure 25 : Population de 15 à 64 ans par type d'activité à Mondreville.....	25
Figure 26 : Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2011 à Mondreville .....	25
Figure 27 : Statut et condition d'emploi Des actifs occupés à Mondreville .....	26
Figure 28 : Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone .....	26
Figure 29 : Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2011 .....	27
Figure 30 : Zones d'activités à proximité de Mondreville.....	28
Figure 31 : Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège à Mondreville .....	29
Figure 32 : Les bâtiments agricoles de la commune.....	29
Figure 33 : Carte de l'assolement.....	30
Figure 34 : Cheptel en unité de gros bétail .....	30
Figure 35 : Evolution du nombre de logements par catégorie .....	31
Figure 36 : Catégories et types de logements. ....	32
Figure 37 : Résidences principales selon le nombre de pièces.....	32
Figure 38 : Résidences principales en 2012 selon le type de logement et la période d'achèvement.....	33
Figure 39 : Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2012.....	33
Figure 40 : Ancienneté d'emménagement des ménages en 2012. ....	34
Figure 41 : Destination des personnes de Mondreville ayant changé de domicile entre 2001 et 2006.....	34
Figure 42 : Origine des personnes de Mondreville, ayant changé de domicile entre 2001 et 2006.....	35
Figure 43 : Résidences principales selon le statut d'occupation .....	36
Figure 44 : Dessin de la Mairie et école en 1899.....	39
Figure 45 : La Mairie autrefois.....	39
Figure 46 : La Mairie en 2015.....	40
Figure 47 : Groupe scolaire .....	40
Figure 48 : Dessin de l'église en 1899.....	42
Figure 49 : Carte Postale prise devant l'église Saint-Christophe .....	42
Figure 50 : L'église Saint-Christophe et le monument aux morts.....	42
Figure 51 : Plan des routes de Mondreville.....	44

Figure 52 : la départementale 928 devant la Mairie où les trottoirs sont étroits du fait de l'implantation du bâti en limite de propriété.....	44
Figure 53 : le parking de la commune au bord de la départementale 928.....	45
Figure 54 : arrêt de bus à la Noue .....	45
Figure 55 : itinéraires doux dans le bourg-centre de Mondreville.....	46
Figure 56 : Etat des chemins communaux de Mondreville.....	46
Figure 57 : Rose des vents (synthèse 1971 – 2010) – station de Trappes (78) .....	49
Figure 58 : Les courbes de niveau .....	50
Figure 59 : Carte géologique .....	50
Figure 60 : Carte hydrologique de Mondreville .....	51
Figure 61 : Les mares à Mondreville.....	52
Figure 62 : Situation de Mondreville .....	53
Figure 63 : Synthèse de l'année 2015 concernant la qualité de l'eau distribuée à Mondreville .....	54
Figure 64 : Carte de synthèse régionale schématique des éléments de la trame verte et bleue .....	56
Figure 65 : Mondreville dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique .....	57
Figure 66 : Monographie de l'instituteur du village.....	58
Figure 67 : Atlas paysager de la CCPH.....	59
Photo 68 : les remises boisées dans le paysage agricole de Mondreville .....	59
Figure 69 : Atlas paysager de la CCPH .....	60
Figure 70 : le réseau des chemins enherbés .....	60
Figure 71 : Les ceintures végétales au début du XIX <sup>e</sup> siècle.....	61
Figure 72 : Aspect de la frange urbaine du hameau de la Noue .....	61
Figure 73 : Aspect de la frange urbaine du bourg de Mondreville .....	62
Figure 74 : Les zones humides à Mondreville.....	63
Figure 75 : Délimitation des masses d'eau « cours d'eau » en Ile-de-France .....	65
Figure 76 : Pollution au dioxyde d'azote dans les Yvelines en 2014.....	67
Figure 77 : Pollution au benzène dans les Yvelines en 2014 .....	68
Figure 78 : Aléa retrait gonflement des argiles .....	70
Photo 79 : Rue Matthieu le Coz.....	72
Photo 80 : Chemin Fouquet.....	72
Figure 81 : Quelques exemples.....	73
Photo 82 : Chemin de la Butte du Moulin .....	73
Photo 83 : rue Matthieu le Coz .....	73
Photos 84 : Beaux exemples de réutilisation de matériaux locaux en parement de clôtures.....	74
Photo 85.....	74
Photo 86.....	75
Photo 87 : On peut repérer quelques chaînes d'angles appareillées en harpage. ....	75
Photo 88 : enduit dit à « pierre vue » .....	76
Figure 89:.....	76
Photo 90: Le manoir focalise le regard au même titre que les constructions récentes. ....	77
Photo 91: Exemple d'enduit à base de chaux qui offre un aspect moins uniforme à la façade .....	77
Photo 92 : couleurs des joints traditionnels.....	78
Photo 93 : On repère sur le territoire communal peu d'architecture en pans de bois. ....	78
Figure 94: Les corniches soulignent horizontalement les façades .....	79
Photo 95 : De nombreuses façades ont été modifiées, peu de maisons offrent une organisation des ouvertures « d'origine ». ....	79
Photo 96 : Par contre, on peut repérer de nombreuses réhabilitations de qualité. ....	80
Photo 97 : linteaux ouvragés .....	80
Photo 98 : linteaux en bois .....	81
Photo 99.....	81
Photo 100.....	82
Photo 101 : photo aérienne de Mondreville en 1991.....	82
Photos 102.....	83
Figure 103: Schéma de synthèse des caractéristiques architecturales du bâti local .....	83

---

Photo 104 : On constate également une hétérogénéité et une perte de qualité dans le traitement des limites de parcelles.....	84
Figure 105: Morphologie de Mondreville.....	85
Figures 106: implantation des bâtiments anciens de la Noue et du bourg .....	86
Figure 107 : Préconisations au sujet de l'implantation de la nouvelle construction dans un tissu urbain ancien .....	87
Figure 108 : Carte des dents creuses dans le bourg .....	93
Figure 109 : La zone Ua .....	103
Figure 110 : La zone Ub .....	107
Figure 111 : La zone Uc .....	110
Figure 112 : La zone Ue .....	112
Figure 113 : Schéma de principe de l'OAP n°1.....	114
Figure 114 : Les zones agricoles.....	115
Figure 115 : La zone Agricole stricte .....	116
Figure 116 : Les zones Agricoles protégées.....	117
Figure 117 : Les zones Naturelles .....	119
Figures 118 : Les zones Naturelles habitées (Nh) à La Noue .....	120
Figure 119 : Les zones Naturelles habitées (Nh) rue de la Libération.....	120
Figure 120 : La zone Naturelle stricte .....	122
Figure 121 : La zone Naturelle stricte – zoom sur le village.....	123

---

# **PREAMBULE**

## **1.1 Du Plan d'Occupation des Sols au Plan Local d'Urbanisme « Grenellisé », en passant par le Plan Local d'Urbanisme-SRU...**

Les P.O.S. (Plan d'Occupation des Sols) créés par la L.O.F. du 30 décembre 1967 (Loi d'Orientation Foncière) exprimaient une approche défensive de l'urbanisme. En effet, les POS ont un caractère essentiellement statique. Ils ont servi principalement à préserver et protéger les espaces naturels et agricoles. Ils ont défini assez précisément le droit d'urbanisme applicable dans les quartiers qui évoluent peu. En revanche, ils sont restés muets pour faire évoluer la ville dans une réflexion globale cohérente.

Les POS ne donnaient pas les orientations ou les principes d'urbanisme à respecter, mais donnaient les interdictions ou les limites à ne pas dépasser (hauteur, COS, implantations, emprise au sol, etc.). La notion de projet n'existait pas, le zonage et la règle constituaient les deux pièces maîtresses du document d'urbanisme, dont on avait parfois du mal à en comprendre la portée et la justification, tant l'absence de motivation ou de cohérence d'ensemble semblait les caractériser.

C'est la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000 qui est à l'origine de l'évolution du P.O.S. vers le P.L.U.

Le PLU est quant à lui un document prospectif unique pour définir et illustrer la mise en œuvre de la politique d'aménagement et d'urbanisme communale.

Deux nouveaux outils d'aménagement et d'urbanisme font désormais partie de la panoplie du PLU :

- pour définir le projet communal : le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) ;
- pour illustrer les principes d'aménagement et la composition urbaine et paysagère : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Désormais, le PLU conforte la notion de projet. En effet, le PLU devient un document qui exprime un projet. Dès lors que le projet est esquissé ou défini, il est alors facile de concevoir la règle (document graphique et règlement écrit). Le PLU n'est pas un POS. N'importe lequel des administrés, des propriétaires ou des personnes publiques associées doit comprendre les motivations et justifications qui ont prévalu pour élaborer le PLU, définir les choix retenus et rédiger la règle.

Le PLU constitue un document vivant qui doit pouvoir s'adapter aux évolutions communales rendues nécessaires à partir du bilan constaté de son application (L.153-27). Il constitue l'outil opérationnel de la politique d'urbanisme communale.

La substitution des plans locaux d'urbanisme (PLU) aux plans d'occupation des sols marque une volonté politique de changer la nature du document de base régissant l'urbanisme local pour tendre vers un « urbanisme de projet ». Alors que le POS est essentiellement un instrument de politique foncière (de protection) et de zonage, le PLU a des ambitions plus vastes. Il doit permettre de fonder une politique locale d'aménagement tout en gardant la valeur réglementaire du POS et sa vocation de gestionnaire de l'espace.

Par ailleurs, de nouvelles lois sont entrées en vigueur récemment : la loi Grenelle I (n°2009-967 du 3 août 2009 – art. 8) qui reste au niveau des principes. Cette loi a introduit de nouvelles exigences dans le domaine de l'urbanisme en complétant l'article L.101-2 pour ce qui concerne :

- la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ;
- la réduction des émissions de gaz à effet de serres ;
- la réduction des consommations d'énergie et des ressources fossiles;

et de conclure que l'action des collectivités publiques « en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ».

Cette loi n'a emporté aucune conséquence directe et immédiate sur l'urbanisme. C'est une loi de programme, sans véritable caractère normatif.

La loi Grenelle II, en revanche, a modifié substantiellement les dispositions des schémas de cohérence territoriale (SCOT) et des plans locaux d'urbanisme (PLU), pour en faire le cadre et les instruments de la mise en œuvre des objectifs définis lors du Grenelle de l'Environnement.

## 1.2 Motifs de l'élaboration du P.L.U

La commune de Mondreville disposait d'un Plan d'Occupation des Sols avant d'élaborer son Plan Local d'Urbanisme. Plusieurs fois révisés et modifié, il a été approuvé le 23 octobre 1998.

Au vu de ces nombreux remaniements, la commune a décidé dans sa délibération du 9 décembre 2014 de prescrire la révision du POS puisque :

- 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 qu'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.

(Source : délibération de prescription du PLU)

## 1.3 Version du Code de l'Urbanisme

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 réglementaire du livre 1er du code l'urbanisme et 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 étant 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.**

# I. DIAGNOSTIC

# 1 MONDREVILLE DANS SON ENVIRONNEMENT GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF

## 1.1 Localisation de la commune

La commune de Mondreville se situe en région Ile-de-France, dans le département des Yvelines à :

- environ 15 km au nord d'Houdan,
- environ 16 km au sud de Mantes-La-Jolie,
- environ 68 km à l'ouest de Paris.

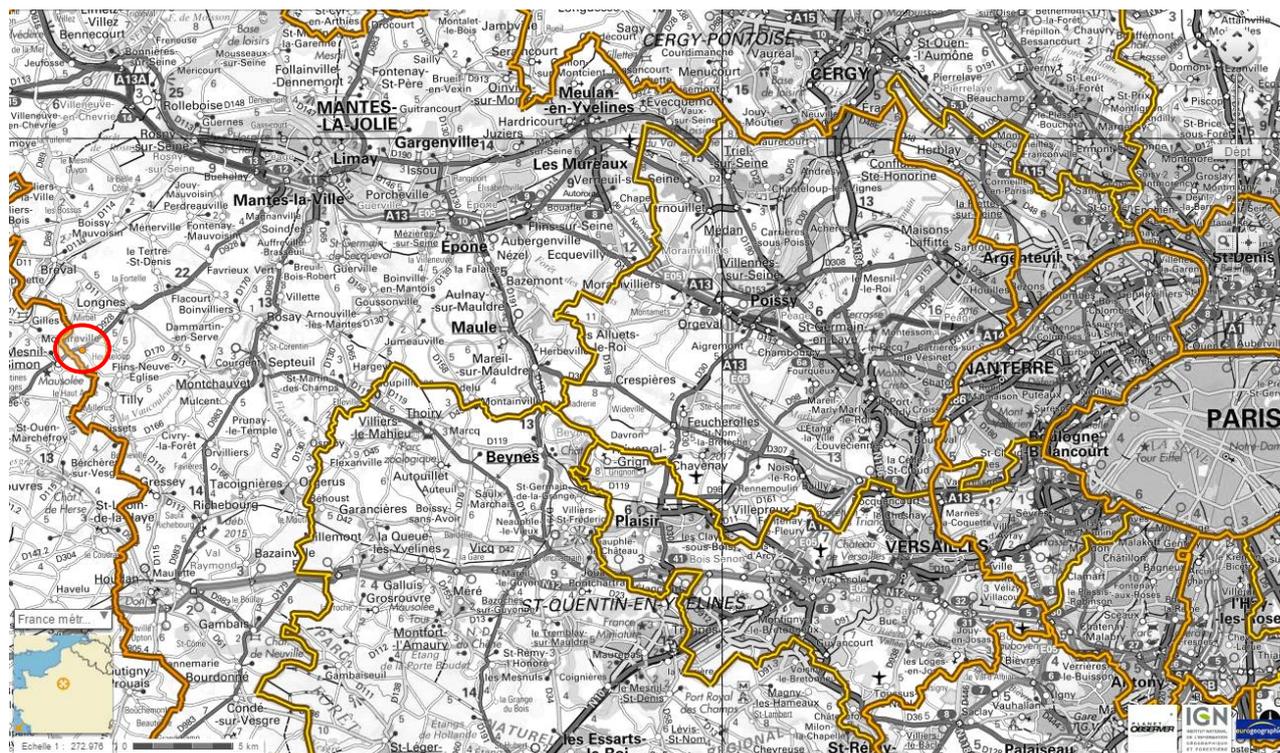


Figure 1 : Plan de situation à l'échelle régionale (source : IGN)

La commune est située à l'ouest du département, en limite avec le département de l'Eure-et-Loir, en zone rurale.

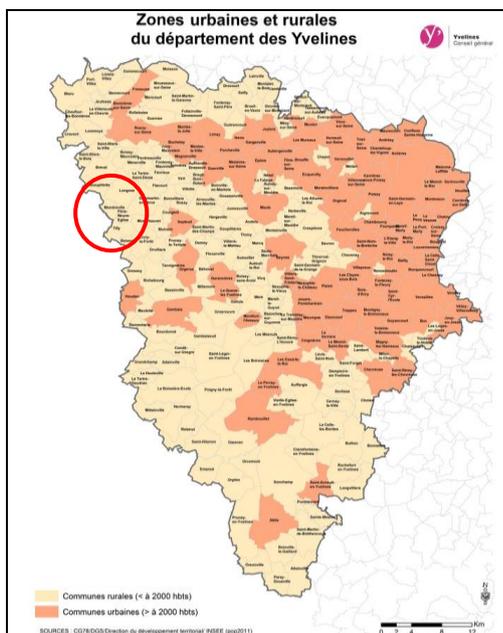


Figure 2 : Plan de situation à l'échelle départementale (source : Conseil Général des Yvelines)

La commune de Mondreville fait partie de la CCPH (Communauté de Communes du Pays Houdanais) depuis 1997 et est entourée des communes de Longnes, Flins-Neuve-Eglise et Tilly dans les Yvelines mais également des communes de Gilles et du Mesnil-Simon en Eure-et-Loir. Les gares les plus proches sont : Breval à 8 km, Bueil à 12 km, Tacoignières-Richebourg à 15 km, Houdan 15 km et Mantes-la-Jolie 16km.

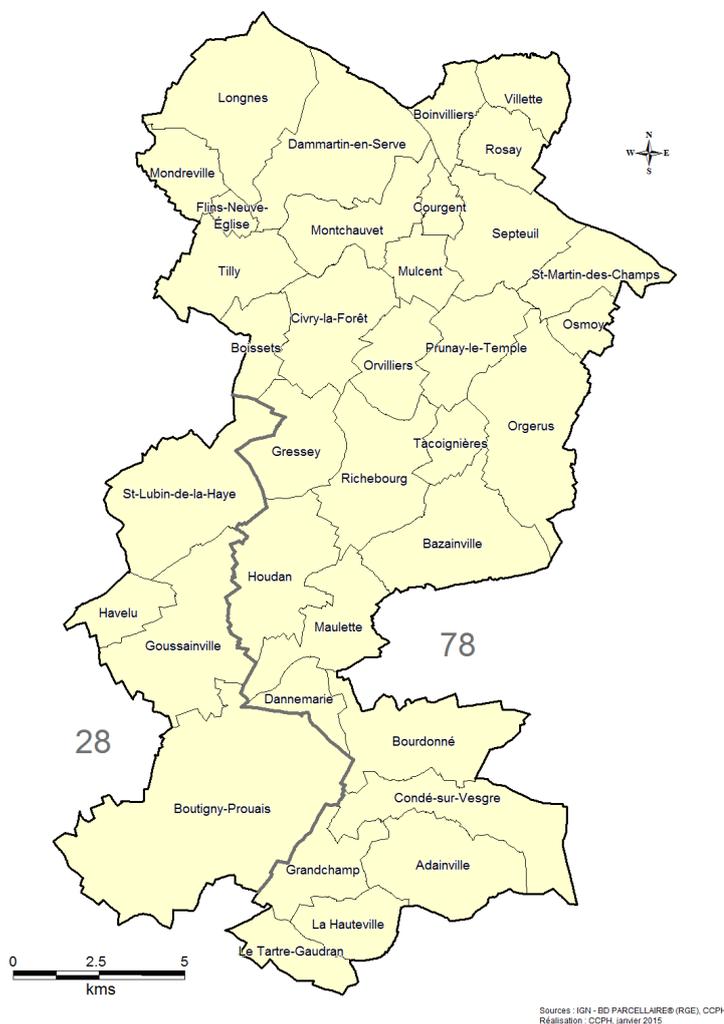


Figure 3 : Plan des communes de la CCPH en 2015 (source : IGN-BD PARCELLAIRES (RGE) CCPH ; réalisation CCPH, janvier 2015)

La CCPH se compose de 36 communes essentiellement rurales, rassemblant presque 27 000 habitants, réparties de manière assez homogène autour de Houdan, chef-lieu de canton de 3 425 habitants.

La CCPH se compose de 36 communes essentiellement rurales, rassemblant presque 29 500 habitants, réparties de manière assez homogène autour de Houdan. Le territoire de la Communauté de communes s'étend sur deux départements: 32 communes dans les Yvelines à l'Est, et 4 communes en Eure-et-Loir à l'ouest, sa superficie est de 12 000 ha. Le Pays Houdanais bénéficie d'une bonne accessibilité, se situant à mi-chemin entre Dreux et Paris, traversé par la déviation de la RN12 et possédant des échangeurs à la hauteur de Houdan et de Maulette. Il est en outre desservi par le train sur la ligne Dreux/Paris-Montparnasse, et reste très proche de l'autoroute A 13 (échangeur de Mantes par la D983 ou par la D 928, ou de Chaufour par la D11 et la D89). (Source : Diagnostic de la Charte Paysagère du Pays Houdanais, 2011 ; site internet de la CCPH).



Figure 4 : Photographie aérienne (source : Géoportail)

La commune de Mondreville est organisée avec le village au centre du territoire communal, le hameau au nord-ouest. Le reste du territoire est marqué par des espaces cultivés ainsi que par quelques boisements et habitations isolées.

Monographie de l'instituteur de la commune (1899) (source : archives départementales des Yvelines) :

« *Le pays et tout le territoire sont situés sur un plateau élevé, à 138m au-dessus du niveau de la mer. Les accidents de terrain y sont à peu près nuls. Ce plateau est entouré de vallées assez rapprochées conduisant d'un côté, les eaux à la Seine, de l'autre à l'Eure ou à ses affluents* ».

## 1.2 Le SDRIF

*Source : Porter à connaissance de l'Etat*

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le PLU doit être compatible avec le Schéma Directeur Régional de la région Ile-de-France (SDRIF). Ce document, dans sa version approuvé par décret en Conseil d'Etat n°2013-1241 du 27 décembre 2013, s'inscrit dans un objectif de développement durable à l'horizon 2030. Il cherche à répondre aux grands défis suivants :

- Promouvoir davantage de solidarité ;
- Lutter contre l'étalement urbain ;
- Faire face aux mutations environnementales ;
- Préparer la transition économique, sociale et solidaire ;
- Faire du défi alimentaire une préoccupation majeure des politiques d'aménagement et de développement.

Le projet spatial repose donc sur 3 grands principes :

- Un rééquilibrage des fonctions et une diminution des inégalités notamment par un rapprochement des bassins d'habitat et d'emplois et l'amélioration de l'accessibilité globale aux équipements ;
- Un renforcement de la compétitivité de la métropole et une diminution de la consommation foncière par le renforcement d'une structuration multipolaire, l'amélioration de l'articulation du maillage transports et la promotion de la densification urbaine ;
- Et un renforcement de la protection et la valorisation des espaces forestiers, agricoles et naturels.

Le SDRIF classe la commune de Mondreville dans la catégorie « bourgs, villages et hameaux ».

## 1.3 Historique de la commune

### 1.3.1 L'Histoire de Mondreville

La grande histoire des Yvelines 1989, éditions Edijac, page 115,  
Ouvrage de Monique BARDY, sous la direction du Conseil Général :  
(source : site internet de la Communauté de Communes du Pays Houdanais)

*« Faute d'archives précises, on sait peu de choses du passé de la petite commune de Mondreville. Il n'existe aucun document historique, ni même un château ou un monument qui puissent laisser supposer une quelconque histoire.*

*On sait toutefois que sous Philippe-Auguste, le village fut ravagé, comme plusieurs autres des environs, par Richard, roi d'Angleterre qui traversait la Normandie pour venir assiéger Mantes.*

*Avant 1789, Mondreville faisait partie de l'élection de Mantes. Les registres de l'état civil de cette époque sont paraphés par le conseiller du roi, lieutenant général au bailliage et siège présidial de Chartres. Après la loi de septembre 1792, ils sont signés par l'administrateur du district de Montfort l'Amaury.*

*En 1590, après la bataille d'Ivry qui se déroula à neuf kilomètres de Mondreville, Henri IV passa sur le territoire.*

*Une ordonnance de Louis-Philippe de décembre 1831 organisa une compagnie de gardes nationaux avec Flins et Boissets. En 1870, la localité faillit être brûlée par les Prussiens.*

*Jusqu'au XVIIIème siècle, des instituteurs faisaient l'école chez eux, dans de simples chaumières. Ensuite, l'école se fit dans l'ancien presbytère avec une institutrice, puis un instituteur laïcs. En 1865, la commune n'était toujours pas décidée à construire une école ; l'administration retira alors l'instituteur et l'école fût fermée pendant plusieurs années.*

*Après la guerre de 1870, Mondreville consentit enfin à bâtir une école qui fut inaugurée en 1873.*

*L'église est dédiée à Saint Christophe. Elle possède un chevet pentagonal de la fin du XVème siècle. Cet édifice appartient à deux époques : nef romane et chœur gothique. La couverture a été refaite en 1982 avec l'aide d'une subvention départementale ».*

*« Etat de la population*

*1801 : 216*

*1836 : 196*

*1896 : 156*

*1936 : 85*

*1982 : 131 »*

Nous constatons que la commune a fortement subi l'exode rural, l'instituteur de la commune rapportant même dans sa monographie datée de 1899 que le village n'avait aucun avenir (source : archives départementales des Yvelines).

La croissance démographique de la commune a repris dans la période de l'après-guerre et surtout à partir des années 1970 (cf étude démographique).

### 1.3.2 Les sites archéologiques

*Source : Porter à connaissance de l'Etat*

La Service Régional de l'Archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) recense 8 zones de sensibilité archéologique sur le territoire de Mondreville :

1. Les Longs Champs, les Pendants de Mirbel, Le Clos Mussay : époque néolithique/Polissoir
2. Eglise Saint-Christophe : époque moderne
3. La Belle Favière : second Age de fer-Bas empire
4. La Noue, tracé oléoduc : gallo-romain
5. Les Pendants de Mirbel : gallo-romain
6. Village, sud de la route nationale : néolithique
7. Village, sud de la route nationale : gallo-romain
8. Ancienne ferme, La Curée : époque moderne

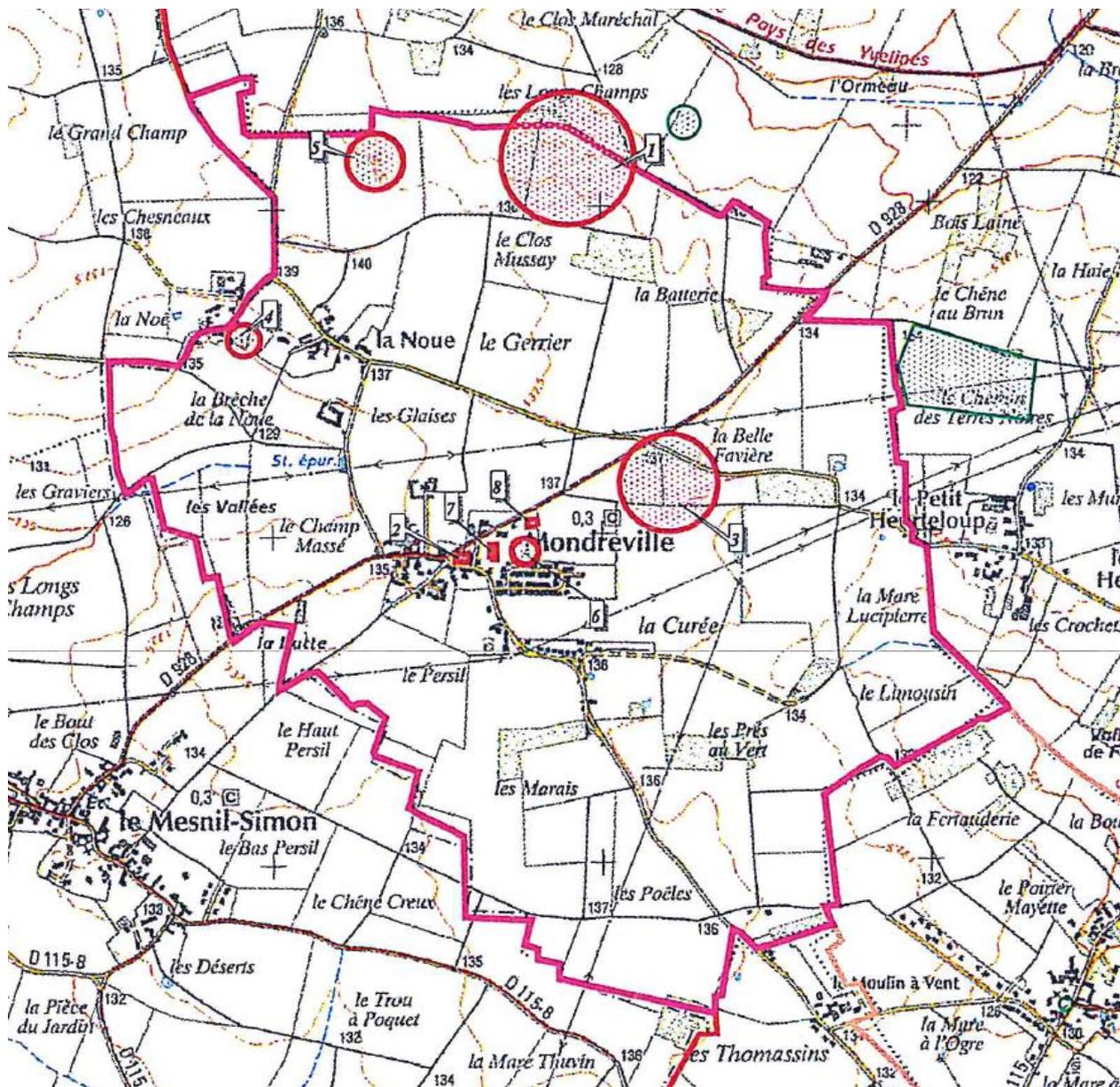


Figure 5 : zones de sensibilités archéologique (source : STAP – Porter à connaissance de l'Etat)

## 1.4 Occupation du sol et morphologie de la commune

### 1.4.1 Contexte général de l'occupation du sol

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 du territoire communal et traversé par la rue Mathieu le Coz.
- Deux habitations 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.

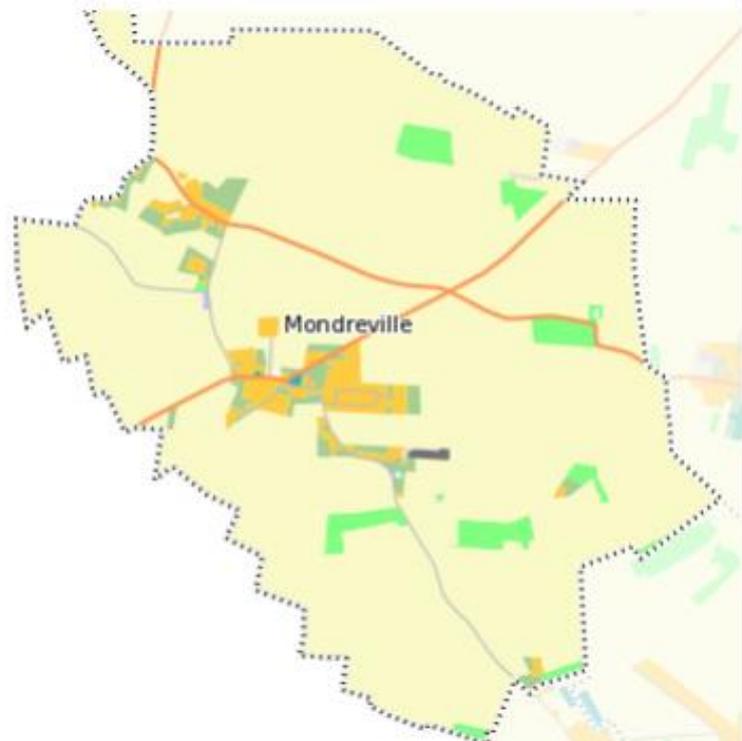


Figure 6 : Mondreville et les modes d'occupation du sol – territoire (Carte du Mode d'Occupation du Sol1) (source : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (IAU) de l'Île-de-France).



Figure 7 : Légende des cartes d'occupation du sol (source : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (IAU) de l'Île-de-France)

En proportion le territoire de Mondreville est principalement marqué par l'agriculture puisque les espaces agricoles occupent en 2012, d'après l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (IAU) d'Île-de-France, 403,43 hectares sur les 448,17 hectares du territoire communal soit près de 90%.

Les espaces forestiers sont peu nombreux et de petite taille. D'après la même source ils représentent 3,5% du territoire communal en 2012.

Les espaces artificialisés représentent un peu plus de 6% de la commune dont 3,52% pour les espaces artificialisés construits.

D'après l'IAU, entre 2008 et 2012, les espaces artificialisés ont progressé d'un peu plus d'un hectare principalement au détriment des milieux semi-naturels.

1 « Le Mos (Mode d'occupation du sol) est l'atlas cartographique numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France. Actualisé régulièrement depuis sa première édition en 1982, le millésime 2012 est la huitième mise à jour de cet inventaire. C'est un outil unique de suivi et d'analyse de l'évolution de l'occupation des sols franciliens. Réalisé à partir de photos aériennes de toute la région Île-de-France, le Mos distingue les espaces agricoles, naturels, forestiers mais aussi les espaces urbains (habitat, infrastructures, équipements, activités économiques, etc.) selon une classification en 81 postes » (Source : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île de France).

Occupation du sol en hectares		Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan	2008-2012 : principales mutations
1	Forêts	15,64	-0,06	0,00	15,58	-0,06	
2	Milieux semi-naturels	2,39	-2,15	0,35	0,60	-1,80	
3	Espaces agricoles	402,61	-0,77	1,59	403,43	0,82	
4	Eau	0,12	0,00	0,00	0,12	0,00	
<b>Espaces agricoles, forestiers et naturels</b>		<b>420,76</b>	<b>-1,03</b>	<b>0,00</b>	<b>419,72</b>	<b>-1,03</b>	
5	Espaces ouverts artificialisés	12,01	-0,08	0,24	12,16	0,15	
<b>Espaces ouverts artificialisés</b>		<b>12,01</b>	<b>-0,08</b>	<b>0,24</b>	<b>12,16</b>	<b>0,15</b>	
6	Habitat individuel	13,38	0,00	1,71	15,09	1,71	
7	Habitat collectif	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
8	Activités	0,17	0,00	0,00	0,17	0,00	
9	Equipements	0,32	0,00	0,00	0,32	0,00	
10	Transports	0,14	0,00	0,00	0,14	0,00	
11	Carrières, décharges et chantiers	1,39	-1,39	0,56	0,56	-0,83	
<b>Espaces construits artificialisés</b>		<b>15,40</b>	<b>-0,05</b>	<b>0,93</b>	<b>16,28</b>	<b>0,88</b>	
<b>Total</b>		<b>448,17</b>	<b>-1,17</b>	<b>1,17</b>	<b>448,17</b>	<b>0</b>	

Figure 8 : Tableau récapitulatif des modes d'occupation du sol (source : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (IAU) de l'Île-de-France)



Figure 9 : Répartition de l'occupation du sol de Mondreville (source : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (IAU) de l'Île-de-France)

### 1.4.2 Le bourg-centre et son évolution

La carte d'Etat-major de la première moitié du XIXe siècle montre que le village de Mondreville était alors organisé autour de son église où les rues convergeaient. Un ensemble urbanisé se développait vers l'ouest le long de l'actuelle route départementale 928. Le village était également composé de quelques ensembles bâtis isolés (probablement des fermes).



Figure 10 : Carte d'Etat-major du bourg-centre (1820-1866) (source : Géoportail).

Une carte réalisée par l'instituteur de la commune à la fin du XIXe siècle confirme cette organisation du bourg le long de l'actuelle départementale 928 avec l'école et l'église. Toutefois l'église n'apparaît plus comme étant le centre du village.

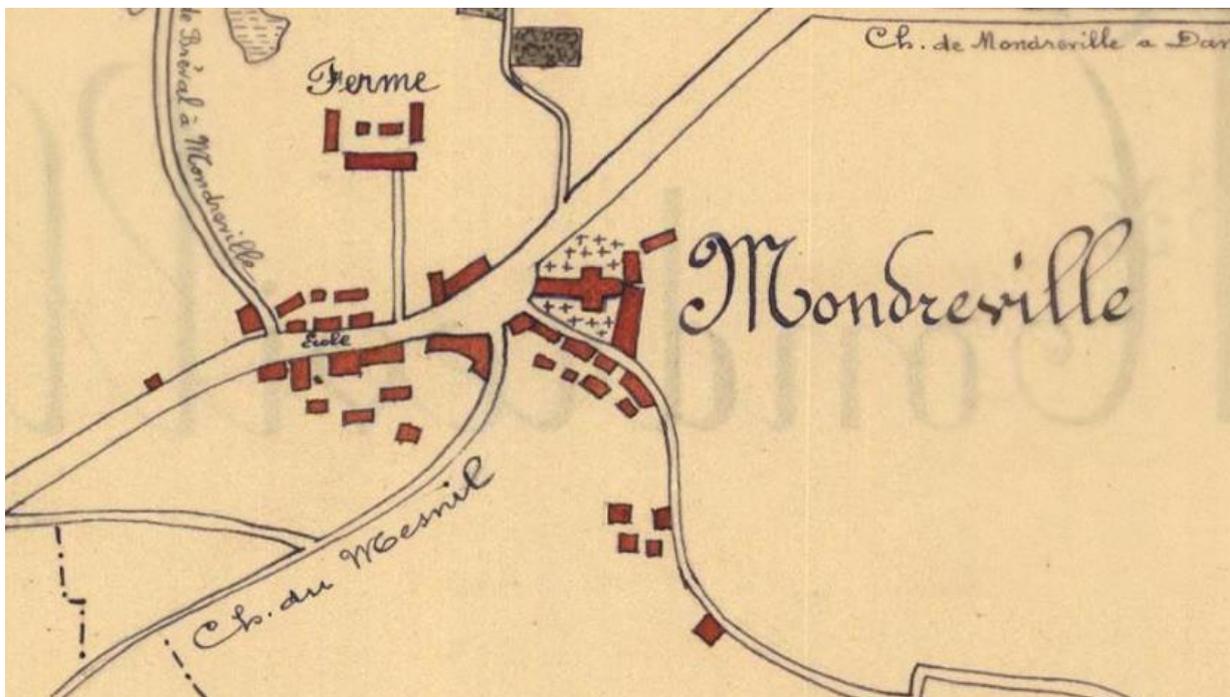


Figure 11 : Carte du village en 1899 (source : Monographie communale de l'instituteur (1899), archives départementales des Yvelines).

Quelques aspects du XIXe siècle sont conservés dans l'urbanisation actuelle du village de Mondreville puisque l'espace urbanisé le long de la départementale 928 est toujours le cœur du village comprenant les équipements publics (mairie et école).

L'urbanisation du village après 1970 s'est manifestée par la création de lotissements, notamment allée des Sapins et chemin du vieux puits à l'est, rue de la Libération, chemin du Limousin et Chemin Fouquet au sud et impasse Alexis Boscher au nord. Cette urbanisation récente a replacé l'église au centre du village même si le cimetière a été déplacé en dehors du bourg. La ferme des Bayettes est toujours isolée du bourg.

L'occupation du sol actuelle du centre-bourg de Mondreville est essentiellement lié à l'habitat individuel ou à des espaces verts urbains.



Figure 12 : Mondreville et les modes d'occupation du sol – Le bourg-centre (source : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (IAU) de l'Île-de-France).

(La carte page précédente n'est pas actualisée l'urbanisation s'est développée sur le Chemin du Limousin en continuité de l'urbanisation de la rue de la Libération).

### 1.4.3 Le hameau de la Noue et son évolution

Situé au nord-ouest, le hameau de la Noue apparaît comme guère plus petit que le bourg-centre au XIXe siècle. Il est composé d'un ensemble urbanisé et d'une ferme isolée localisée entre le village et le hameau.

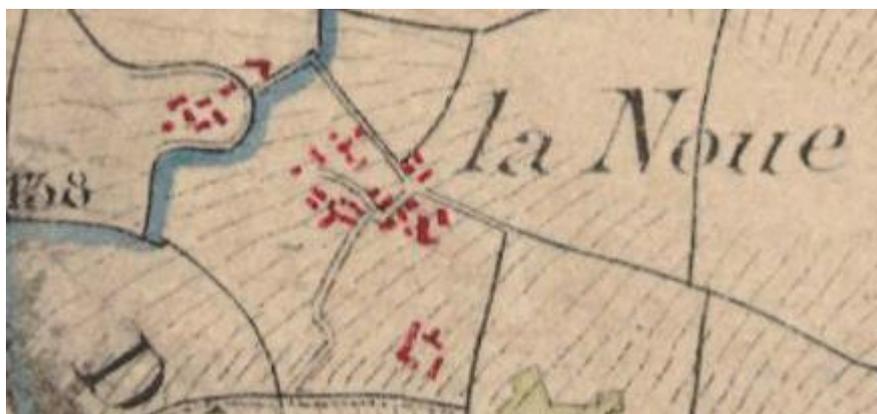


Figure 13 : Carte d'Etat-major du hameau (1820-1866) (source : Géoportail).



Figure 14 : Carte de la Noue en 1899 (source : Monographie communale de l'instituteur (1899), archives départementales des Yvelines).

Sa morphologie urbaine a peu évolué depuis même si quelques constructions ont disparu et d'autres sont apparus. La ferme isolée l'est toujours et est aujourd'hui divisée en plusieurs logements individuels. Quelques constructions se sont implantées en limite de la commune de Gilles (Eure-et-Loir).

L'occupation des sols du hameau de La noue est aujourd'hui uniquement dévolue à des habitations individuelles ou à des espaces verts urbains



Figure 15 : Mondreville et les modes d'occupation du sol – Le hameau de la Noue (source : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (IAU) de l'Ile-de-France).

#### 1.4.4 Le reste du territoire

Au XIXe siècle le territoire de Mondreville comprenait d'autres hameaux qui sont aujourd'hui soit disparus soit réduits à une ou deux constructions.

La monographie de l'instituteur de la commune (source : archives départementales des Yvelines), réalisée en 1899 précise qu'il ne reste plus que 10 habitants à cette date dans le hameau du Pré-ferme à l'est du territoire communal alors que le hameau était plus peuplé autrefois. Aujourd'hui il n'existe plus.

Dans le lieu-dit « le Limousin », en continuité du Chemin du Limousin, l'IAU Ile-de-France cartographie, en 2012, un habitat individuel, toutefois il ne s'agit que d'un ancien chenil abandonné. La carte d'Etat-major du XIXe siècle référençait deux constructions sur le même lieu-dit et l'instituteur de la commune, dans sa monographie de 1899 (source : archives départementales des Yvelines), évoque un hameau qui a disparu.

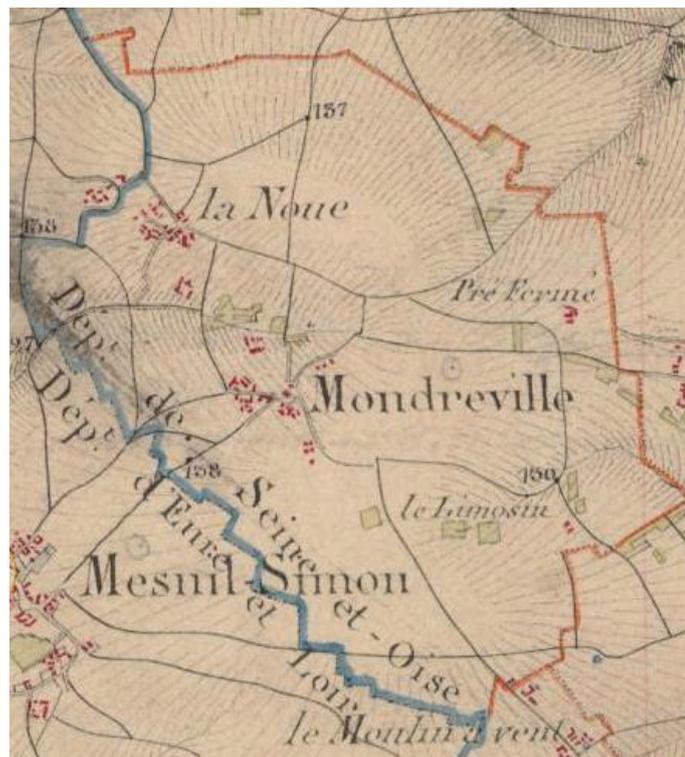


Figure 16 : Carte d'Etat-major (1820-1866) (source : Géoportail).

Deux constructions situées en continuité de l'urbanisation d'un hameau de la commune de Tilly sont recensées. Une construction existait déjà à cet emplacement au XIXe siècle.



Figure 17 : Mondreville et les modes d'occupation du sol – en continuité de Tilly (source : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (IAU) de l'Île-de-France).

## 2 ETUDE SOCIO DÉMOGRAPHIQUE

Les données suivantes sont issues des informations INSEE.

### 2.1 Evolution et structure de la population

Selon les données communales et INSEE, la population de Mondreville atteint 405 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2015 et la densité moyenne 92 hab/km<sup>2</sup>.

Les données détaillées de l'INSEE concernant l'évolution de la population relatent la situation démographique de 2012, et indiquent que la population était de 403 habitants.

Les données suivantes seront donc à prendre avec précautions puisqu'elles relatent une situation « N-2 ».

En 44 ans, la population de Mondreville a été multipliée par plus de 4 et a augmenté de 305 habitants. Elle a presque doublé par rapport à ce qu'elle était au début du XIXe siècle (216 habitants en 1801).

#### POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population	98	132	131	330	348	357	403
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	22,3	30,0	29,8	75,0	79,1	81,1	91,6

Ce tableau fournit une série longue.

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2014.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Figure 18 : Population par périodes

La croissance de la population s'est faite par période, alternant des périodes de croissance démographique et des périodes de stabilité. Ainsi la population a surtout augmenté entre 1968 et 1975 (+4,4%), entre 1982 et 1990 (+12,2% !) et, plus récemment, entre 2007 et 2012 (+2,5%). Cette croissance démographique est principalement due au solde des entrées-sorties et les périodes d'augmentation de la population correspondent donc aux créations des lotissements. Toutefois cela ne signifie pas qu'il n'y a pas eu d'arrivée de nouveaux ménages dans les périodes où la population est restée stable (1990 à 2007 notamment) puisque entre-temps la taille des ménages a diminué (cf point suivant).

Le solde naturel est en augmentation depuis 1990, il a notamment permis à la population de continuer de croître entre 1999 et 2007 alors que le solde des entrées et des sorties était négatif. Dans la période 2007/2012 la croissance démographique est presque autant le fait du solde naturel (+1,1%) que des arrivés sur le territoire (1,4%).

### POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	+4,4	-0,1	+12,2	+0,6	+0,3	+2,5
due au solde naturel en %	+0,3	+0,1	+1,0	+0,1	+0,6	+1,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	+4,1	-0,2	+11,2	+0,5	-0,3	+1,4
Taux de natalité (‰)	12,8	7,6	16,0	8,9	12,8	14,9
Taux de mortalité (‰)	10,3	6,5	5,5	7,6	6,7	4,3

Ce tableau fournit une série longue.

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique,

dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2014.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 et RP2012 exploitations principales - État civil.

Figure 19 : Indicateurs démographiques

Globalement les parts des moins de 14 ans et des plus de 60 ans augmentent alors que celle des 15-59 ans diminue. Plus précisément, entre 2007 et 2012 :

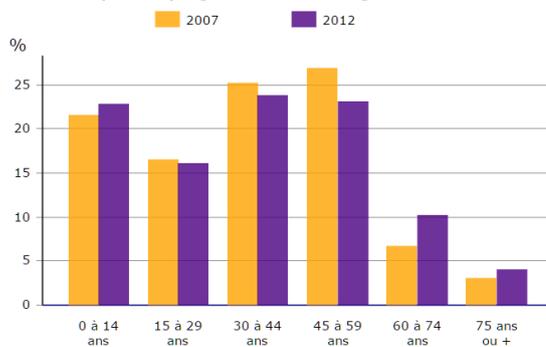
- Les 0/14 ans sont de plus en plus nombreux (92 en 2012 contre 77 en 2007) et ils représentent près de 23% des habitants de la commune en 2012.
- Alors que la population a augmenté de 46 habitants, le nombre des 15/59 ans a augmenté de seulement 9 personnes. Toutefois ils représentent toujours 63% des habitants de la commune. Si le nombre des 15/29 ans et 30/44 ans a augmenté malgré une diminution de leur représentation dans la population du fait de l'augmentation de cette dernière, les habitants de Mondreville ayant entre 45 et 59 ans ont diminué (-3 personnes).
- Le nombre de personne entre 60 et 74 ans a presque doublé (41 en 2012 contre 24 en 2007). La part et le nombre des plus de 75 ans également (14 personnes en 2012 contre 11 en 2007).

### POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>403</b>	<b>100,0</b>	<b>357</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	92	22,8	77	21,6
15 à 29 ans	65	16,1	59	16,5
30 à 44 ans	96	23,8	90	25,2
45 à 59 ans	93	23,1	96	26,9
60 à 74 ans	41	10,2	24	6,7
75 ans ou plus	16	4,0	11	3,1

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

### POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Figures 20 : Population par grandes tranches d'âges

En 2011, l'indice de jeunesse (qui est le rapport entre les personnes de moins de 20 ans et celles de plus de 60 ans) est de 2,07 ce qui signifie que la commune connaît un rajeunissement de sa population (118 jeunes de moins de 20 ans contre 57 personnes de plus de 60 ans).

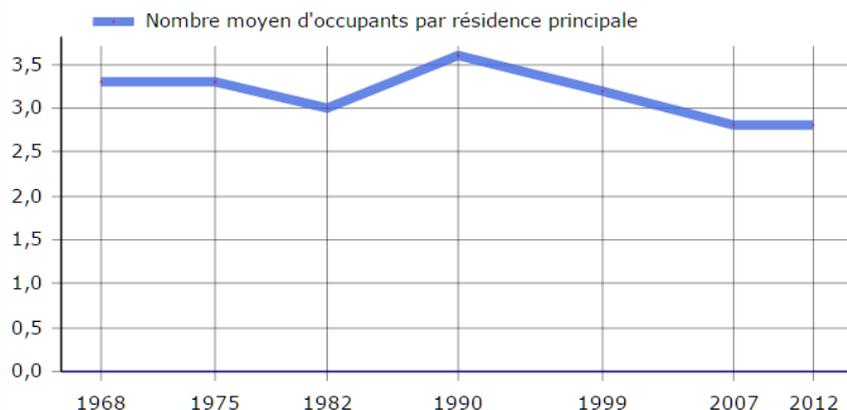
Cette tendance est en diminution puisque l'indice de jeunesse de la commune était de 2,86 en 2008 d'après l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France.

## 2.2 L'étude des ménages

Le nombre de personnes par ménage à Mondreville diminue puisqu'il était de 3,3 en 1968 et qu'il est de 2,8 en 2012. Il a particulièrement diminué depuis 1990 (il y avait 3,6 personnes par ménage en moyenne à cette date) mais est stable depuis 2007. Cette tendance à la baisse ne concerne pas uniquement Mondreville mais est une tendance nationale.

Le nombre de personnes par ménage à Mondreville reste important si on le compare aux moyennes nationale (2,3), départementale (2,5) et intercommunale (2,6).

**FAM G1M - Évolution de la taille des ménages**



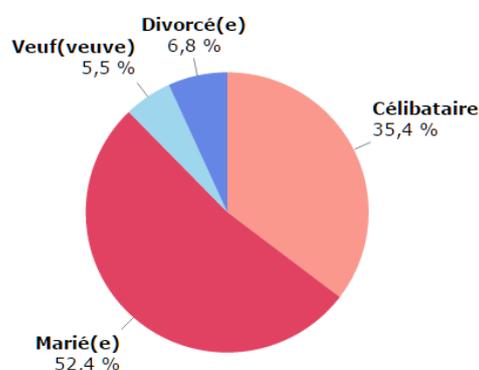
Ce graphique fournit une série longue.  
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2014.  
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Figure 21 : Evolution de la taille des ménages à Mondreville entre 1968 et 2011

A Mondreville,

- 52,4% des personnes de plus de 15 ans sont mariées : c'est plus ou moins en concordance avec les moyennes départementale (50,2%) et intercommunale (53,8%),
- 35,4% sont célibataires (ce qui inclut des personnes en couple mais non mariées), c'est également proche des moyennes départementale (36,7%) et intercommunale (33,3%) ;
- 6,8% sont divorcées, c'est moins qu'au niveau départemental (7,7%) et proche du taux intercommunal (6,6%)
- et 5,5% sont veufs/veuves, c'est moins qu'au niveau départemental (6%) et intercommunal (6,3%).

**FAM G4 - État matrimonial des personnes de 15 ans ou plus en 2012**



Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

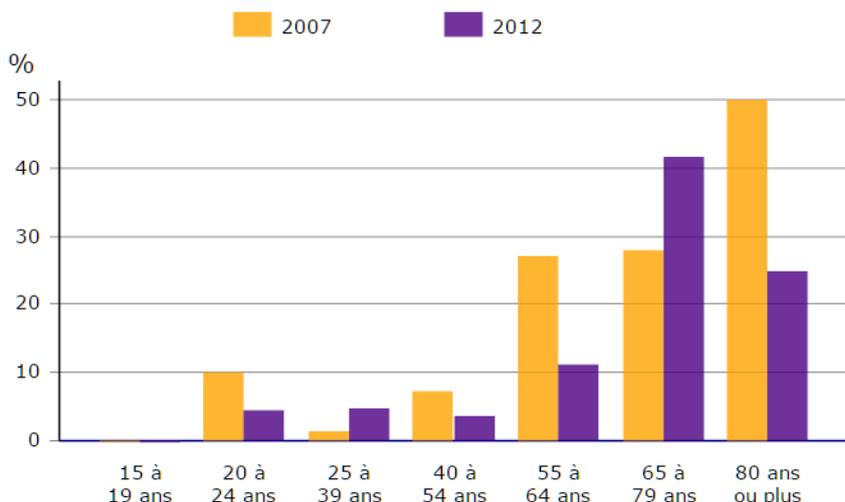
Figure 22 : Etat matrimonial des personnes de 15 ans ou plus en 2012 à Mondreville

La part des 20/24 ans vivant seuls a diminué sur la commune (5% en 2012 contre 10% en 2007) alors, qu'inversement celle de ceux vivant en couple a augmenté (20% des 20/24 vivent en couple aujourd'hui contre 10% en 2007).

Les 25/67 ans vivent à plus de 80% en couple et 5% des 25/54 ans et 16% des 55/64 ans vivent seuls. Globalement, entre 2007 et 2012 la part des personnes de ces âges vivants seuls diminue alors que celle des personnes se déclarant vivre en couple augmente.

Les 65/79 ans vivent de plus en plus seuls (plus de 40% d'entre eux en 2012). Cette part est moins importante pour les plus de 80 ans (25%) et a diminué depuis 2007 (50%).

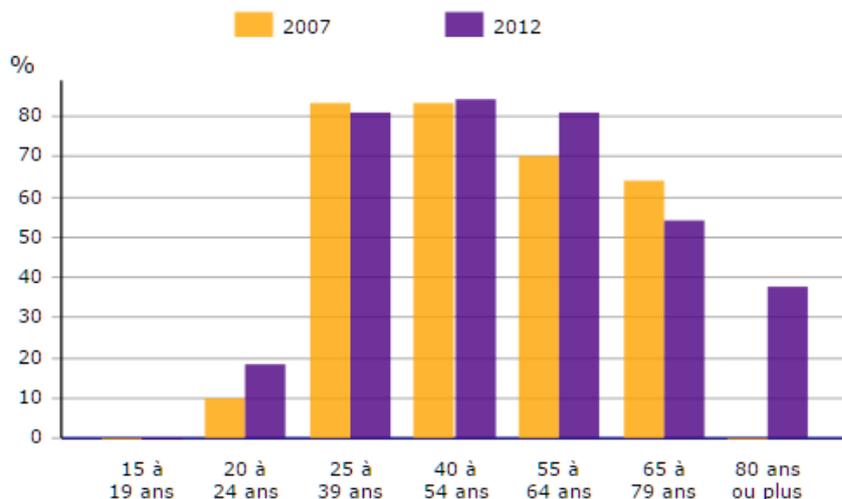
**FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages**



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Figure 23 : Personnes de 15 ans ou plus déclarant vivre seules selon l'âge

**FAM G3 - Personnes de 15 ans ou plus déclarant vivre en couple selon l'âge**



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Figure 24 : Personnes de 15 ans ou plus déclarant vivre en couple selon l'âge

### 3 ETUDE SOCIO-ECONOMIQUE ET ECONOMIQUE

Important : les données relatives à l'emploi et la population active doivent être considérées avec beaucoup de précautions puisque les données relatent une situation antérieure à 2012.

#### 3.1 Population active

Selon l'INSEE, la population active comprend la population ayant un emploi, les personnes à la recherche d'un emploi (chômeurs) et les militaires du contingent.

En 2012, la commune de Mondreville comptait moins de personnes actives (77,1%) qu'en 2007 (82,2%). La part des actifs ayant un emploi a particulièrement diminué passant de 75,1% en 2007 à 71% en 2012. La part des chômeurs a elle diminué puisque 7,1% des actifs étaient au chômage en 2007 et qu'il ne sont plus que 6,1% aujourd'hui.

En 2012, parmi les 22,9% d'inactifs, 7,5% sont des élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés et 10% sont des retraités et préretraités. La part de ces deux occupations a augmenté entre 2007 et 2012.

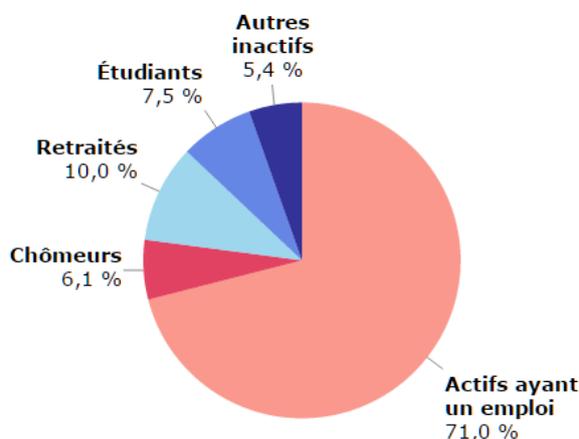
**EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité**

	2012	2007
<b>Ensemble</b>	<b>279</b>	<b>253</b>
<b>Actifs en %</b>	<b>77,1</b>	<b>82,2</b>
actifs ayant un emploi en %	71,0	75,1
chômeurs en %	6,1	7,1
<b>Inactifs en %</b>	<b>22,9</b>	<b>17,8</b>
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,5	5,1
retraités ou préretraités en %	10,0	7,5
autres inactifs en %	5,4	5,1

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Figure 25 : Population de 15 à 64 ans par type d'activité à Mondreville

**EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2012**



Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

Figure 26 : Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2011 à Mondreville

La grande majorité des actifs occupés sont salariés (87,4%) et 78,4% sont également soit titulaire de la fonction publique, soit bénéficiaire d'un contrat à durée indéterminée. 11 personnes sont également considérées avec le statut d'« employeurs » (soit 5,5% des actifs occupés) et 14 sont indépendants (7% des actifs occupés).

#### ACT T2 - Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2012

	Hommes	%	Femmes	%
<b>Ensemble</b>	<b>101</b>	<b>100,0</b>	<b>98</b>	<b>100,0</b>
<b>Salariés</b>	<b>84</b>	<b>83,2</b>	<b>90</b>	<b>91,8</b>
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	75	74,3	81	82,7
Contrats à durée déterminée	3	3,0	5	5,1
Intérim	0	0,0	1	1,0
Emplois aidés	0	0,0	0	0,0
Apprentissage - Stage	6	5,9	3	3,1
<b>Non-Salariés</b>	<b>17</b>	<b>16,8</b>	<b>8</b>	<b>8,2</b>
Indépendants	9	8,9	5	5,1
Employeurs	8	7,9	3	3,1
Aides familiaux	0	0,0	0	0,0

Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

Figure 27 : Statut et condition d'emploi Des actifs occupés à Mondreville

### 3.2 Zones d'emploi – mobilité des ménages

L'INSEE a défini les zones d'emploi. Ce sont des lieux où l'on réside et travaille à la fois.

D'après l'INSEE, en 2012, sur les 199 actifs occupés de la commune 16 actifs travaillent dans la commune (8%) et 183 en dehors de la commune (92%).

Sur ces 183 actifs occupés travaillant dans une autre commune :

- 123 travaillent dans les Yvelines, soit 61,8%,
- 43 dans un autre département d'Ile de France, soit 21,6%
- et 17 dans une autre région soit 8,5%.

Ainsi malgré que Mondreville soit en limite de région, seul 17 habitants ne travaillent pas en Ile-de-France et occupent sans doute un emploi en région Centre-Val de Loire voire en Normandie. Les actifs occupés sont principalement attirés vers les grandes villes d'Ile-de-France et notamment des Yvelines.

#### ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>199</b>	<b>100,0</b>	<b>194</b>	<b>100,0</b>
Travaillent :				
dans la commune de résidence	16	8,0	15	7,7
<b>dans une commune autre que la commune de résidence</b>	<b>183</b>	<b>92,0</b>	<b>179</b>	<b>92,3</b>
située dans le département de résidence	123	61,8	131	67,5
située dans un autre département de la région de résidence	43	21,6	34	17,5
située dans une autre région en France métropolitaine	17	8,5	14	7,2
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	0	0,0	0	0,0

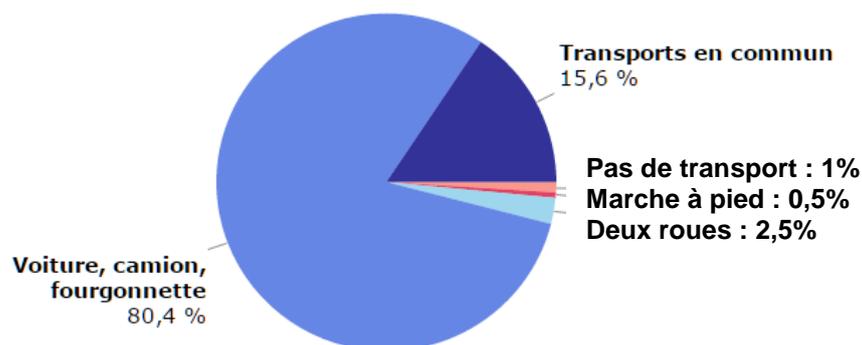
Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Figure 28 : Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

80,4 % des habitants de Mondreville utilisent leur voiture pour se rendre au travail. 15,6% utilisent les transports en commun.

Seulement 3% des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi s'y rendent à pied ou en deux roues et 1% travaillent à leur domicile. Ces chiffres sont très bas considérant que 8% des actifs occupés travaillent sur la commune.

#### **ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2012**



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.

Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

Figure 29 : Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2011

### **3.3 Activités économiques – territoire élargi**

La compétence du développement économique appartient à la Communauté de Communes du Pays Houdanais.

Les zones d'activités les plus proches de Mondreville sont :

- Breval à 8 km ;
- Houdan à 15 km ;
- Mantes-la-Jolie à 16 km et les villes périphériques.

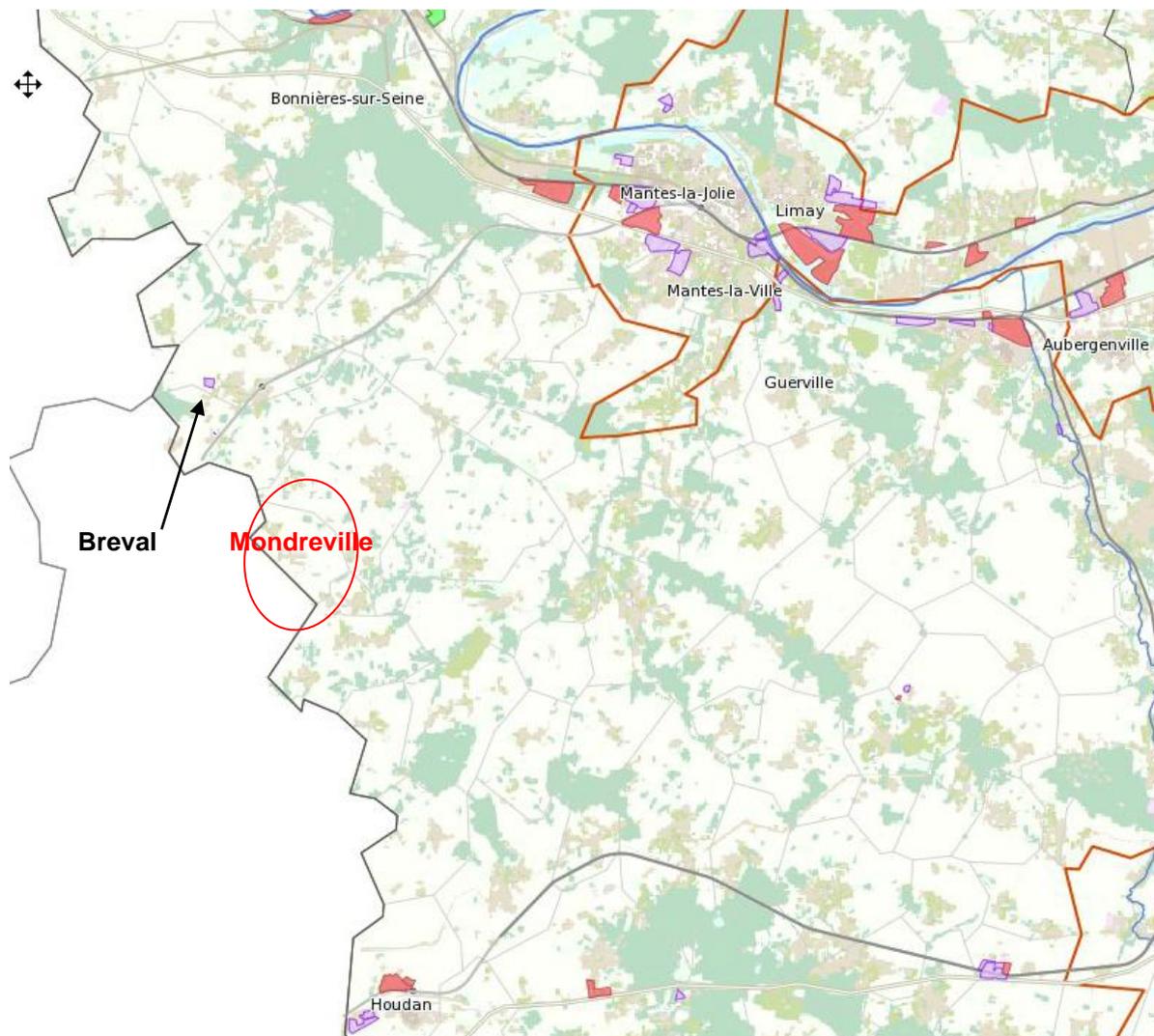


Figure 30 : Zones d'activités à proximité de Mondreville

### 3.4 Activités économiques à Mondreville

#### 3.4.1 Entreprises, artisans :

Hormis une exploitation agricole qui est une activité économique (se référer à la partie 4 « Enquête Agricole »), la commune comprend des entreprises spécialisées dans :

- l'agencement de lieu de vente,
- l'installation domotiques,
- l'installation pour spectacles,
- l'installation de salles de bain,
- la vente de fruits et légumes,
- le transport de matériels,
- et le conseil de financement.

D'après l'INSEE, en 2012, 11 personnes sont considérées avec le statut d'« employeurs ».

#### 3.4.2 Commerces, activités de services, professions libérales

La commune accueille un vendeur ambulant de pizza une fois par semaine.

D'après l'INSEE, en 2012, 14 personnes sont considérées avec le statut d'indépendants.

#### 3.4.3 Tourisme

La commune n'accueille aucune activité touristique.

## 4 DIAGNOSTIC AGRICOLE

La municipalité et le cabinet Forteau-Faisant ont sondé les exploitants agricoles de la commune par le biais d'un questionnaire permettant d'établir un diagnostic de la situation actuelle de l'activité agricole à Mondreville.

### 4.1 Les exploitations de la commune

Trois exploitations ont leur siège sur la commune de Mondreville mais l'un d'eux a ses bâtiments d'exploitation sur le territoire d'une autre commune.

#### 4.1.1 Evolution des exploitations

1988	2000	2010	2015
8	7	5	3

Figure 31 : Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège à Mondreville (selon les recensements agricoles et les données communiquées par les exploitants)

Le nombre d'exploitation agricole ayant leur siège à Mondreville a diminué progressivement depuis la fin des années 1980.

En 2016 la commune comprend trois exploitations agricoles, deux ayant le statut d'EARL et une avec un statut en nom propre. Elles sont spécialisées dans la culture de céréales, de maïs, de colza voire de pois et de féveroles. Les trois exploitations affichent une pérennité au-delà des dix prochaines années.

#### 4.1.2 Localisation des bâtiments d'exploitation



Figure 32 : Les bâtiments agricoles de la commune (fond de plan cadastre DGFIP et photo IGN)

Les bâtiments agricoles sont situés au sud-ouest du bourg, entre la RD 928 et le Chemin Fouquet. Il s'agit de bâtiments agricoles sans élevage et il n'existe aucune législation visant à éloigner les tiers de ces bâtiments. Toutefois il faut rester vigilant vis-à-vis du voisinage de ces

bâtiments soit à cause des nuisances produites (bruit, salissement) soit pour des raisons évidentes de sécurité (risque d'incendie).

## 4.2 L'espace agricole

La commune comprend 403,43 hectares d'espace agricole soit 90% de la surface communale (données MOS 2012). Ces surfaces sont exploitées par 19 exploitants (17 implantés dans les Yvelines et 2 de l'Eure-et-Loir) et environ 113 hectares sont cultivés par les exploitants de la commune. Ces surfaces sont majoritairement en céréales. (Source : Porter à connaissance de l'Etat)

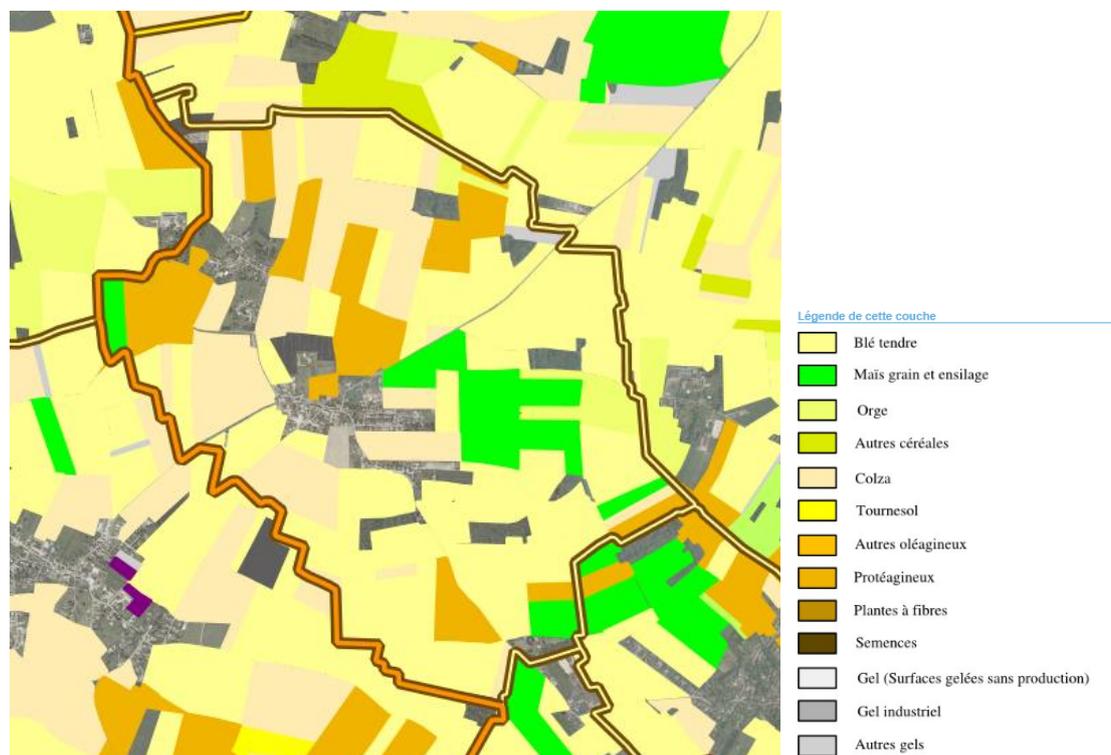


Figure 33 : Carte de l'assolement (RPG 2012)

La commune est située sur le territoire agro-environnemental de la chouette chevêche d'athéna ; Ce territoire comprenant 42 communes de l'Ouest yvelinois, est porté par le Centre Ornithologique Île-de-France (CORIF) dans le cadre du projet agro-environnemental climatique (PAEC) de la programmation FEADER 2015-2020. Les mesures proposées aux exploitants agricoles visent à préserver un mode d'exploitation favorable à la biodiversité. Les soutiens financiers prévus permettent de développer et améliorer le maillage de zones de régulations écologiques et les infrastructures agro-écologiques (haies, bosquets, arbres isolés, vergers, mares, mouillères et fossés, ripisylves, ...), de maintenir voire développer les prairies et d'améliorer leur potentiel écologique par une gestion extensive, notamment dans les fonds de vallées. (Source : Porter à connaissance de l'Etat)

## 4.3 L'élevage

1988	2000	2010	2015
34	1	1	0

Figure 34 : Cheptel en unité de gros bétail (selon les recensements agricoles et les données communiquées par les exploitants)

L'activité d'élevage à Mondreville a pratiquement disparu entre la fin des années 1980 et le début des années 2000. Il n'y a plus d'élevage sur la commune au moment de l'élaboration du PLU.

## 5 ETUDE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT

### 5.1 Composition et évolution du parc de logements

Période 1968 à 1975 = + 14,8% de logements

Période 1975-1982 = +11,1%

Période 1982-1990 = +80%

Période 1990-1999 = +12,9%

Période 1999-2007 = +14,7%

Période 2007-2012 = +12,1%

**+ 307 logements entre 1968 et 2011 : +234%**

L'étude de l'évolution du nombre de logements entre facilement en concordance avec la tendance démographique de la commune. Entre 1968 et 2012 le nombre de logements a été multiplié par plus de 3 alors que la population a quadruplé. Entre 1982 et 1990, période où la population a augmenté de 12,2%, dont 11,2% grâce à l'arrivée de ménages sur la commune, la nombre de logements a augmenté de 80%.

Exception de cette période, depuis 1968 l'augmentation du nombre de logements est maintenue entre 11 à 15 % par période de 7/8 ans, faisant fi de l'évolution démographique et même des périodes où la commune a perdu des ménages comme entre 1975 et 1982 ou au début des années 2000. L'évolution du nombre de résidences secondaires ou des logements vacants ne permettent pas d'expliquer cela, il faut sans doute davantage se tourner vers la typologie des ménages et notamment du nombre de personnes par ménages.

Concernant le nombre de logements vacants il a alterné entre 1 et 4 entre 1968 et 2012 selon l'INSEE. Selon la même source aux mêmes dates, les résidences secondaires et les logements occasionnels ont diminué (passant de 15 en 1968 à 8 en 2012).

#### LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
<b>Ensemble</b>	<b>47</b>	<b>54</b>	<b>60</b>	<b>108</b>	<b>122</b>	<b>140</b>	<b>157</b>
<i>Résidences principales</i>	<i>30</i>	<i>40</i>	<i>44</i>	<i>91</i>	<i>109</i>	<i>129</i>	<i>145</i>
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	<i>15</i>	<i>11</i>	<i>15</i>	<i>16</i>	<i>9</i>	<i>8</i>	<i>8</i>
<i>Logements vacants</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>4</i>	<i>3</i>	<i>4</i>

Ce tableau fournit une série longue.

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2014.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Figure 35 : Evolution du nombre de logements par catégorie

Récemment, entre 2007 et 2012, le nombre de résidences principales a augmenté (+16), celui des résidences secondaires est resté stable et la commune compte un logement vacant supplémentaire.

## LOG T2 - Catégories et types de logements

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>157</b>	<b>100,0</b>	<b>140</b>	<b>100,0</b>
<i>Résidences principales</i>	145	92,4	129	92,1
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	8	5,1	8	5,7
<i>Logements vacants</i>	4	2,5	3	2,1
<i>Maisons</i>	150	95,5	133	95,0
<i>Appartements</i>	7	4,5	7	5,0

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Figure 36 : Catégories et types de logements.

En sachant que les données INSEE de 2012 relatent une situation N-2 soit la situation en 2010, il convient d'ajouter les permis de construire délivrés ces toutes dernières années, soit ceux compris entre 2010 et 2015 afin d'obtenir un nombre de logements qui soit au plus près de la réalité.

D'après les données communales, on sait grâce aux permis de construire délivrés entre 2010 et 2014 qu'il y a eu 4 constructions nouvelles à usage d'habitation.

Ainsi, en 2015, on peut estimer à 149 le nombre de résidences principales sur la commune.

La commune ne recense, en 2015, qu'un seul logement vacant (contre 4 d'après l'INSEE en 2012). De même elle estime à 7 le nombre de résidences secondaires contre 8 pour l'INSEE en 2012.

La commune ne dispose pas de logements locatifs communaux ni de logements sociaux.

Le type de logement majoritaire dans la commune est la maison avec 95,5% de l'ensemble du parc en 2012. Il y a 7 appartements sur la commune, ce chiffre n'a pas évolué depuis 2007. Par ailleurs 64,8% des résidences principales ont 5 pièces ou plus, cette tendance stagne depuis 2007. En revanche il n'y a que 13 logements de 3 pièces ou moins soit 8,9% des résidences principales alors que cela représentait 11,6% en 2007.

## LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>145</b>	<b>100,0</b>	<b>129</b>	<b>100,0</b>
<i>1 pièce</i>	0	0,0	0	0,0
<i>2 pièces</i>	5	3,4	7	5,4
<i>3 pièces</i>	8	5,5	8	6,2
<i>4 pièces</i>	38	26,2	25	19,4
<i>5 pièces ou plus</i>	94	64,8	89	69,0

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

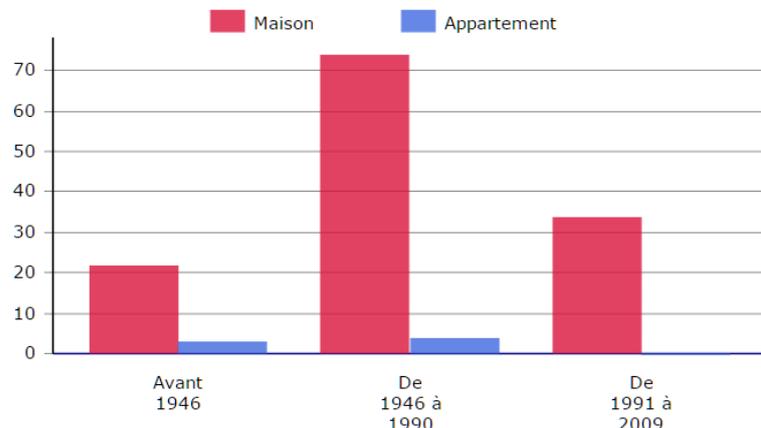
Figure 37 : Résidences principales selon le nombre de pièces.

Concernant l'ancienneté du parc de logements, on constate que :

- 22 maisons et 3 appartements existants en 2012 datent d'avant 1946,
- 74 maisons et 4 appartements existants en 2012 ont été construits entre 1946 et 1990,
- 34 maisons et 0 appartement existants en 2012 ont été réalisés entre 1991 et 2009.

Ainsi plus de 80% du parc de logements de Mondreville a été construit depuis le second conflit mondial. Nous notons également que dans les constructions des 20/25 dernières années aucun appartement n'est recensé.

**LOG G1 - Résidences principales en 2012 selon le type de logement et la période d'achèvement**



Résidences principales construites avant 2010.  
Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

Figure 38 : Résidences principales en 2012 selon le type de logement et la période d'achèvement.

A présent, étudions l'ancienneté d'emménagement des ménages en 2012 :

- Sur les 145 ménages, 74 résident dans la commune depuis 10 ou plus soit plus de 50%,
- 36 ménages résident dans leur logement depuis 5 à 9 ans (24,8%),
- 28 ménages résident dans leur logement depuis 2 à 4 ans,
- Et 7 ménages résident dans leur logement depuis moins de 2 ans.

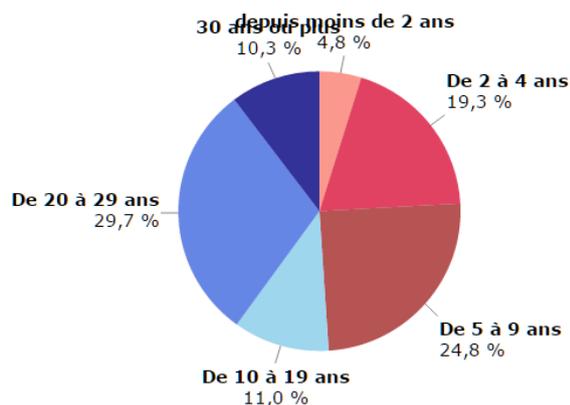
On constate ainsi une certaine rotation dans le parc de logements puisque environ 24,1% des ménages sont installés à Mondreville depuis moins de 4 ans.

**LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2012**

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
<b>Ensemble</b>	<b>145</b>	<b>100,0</b>	<b>403</b>	<b>5,1</b>	<b>1,8</b>
Depuis moins de 2 ans	7	4,8	18	4,0	1,6
De 2 à 4 ans	28	19,3	86	4,6	1,5
De 5 à 9 ans	36	24,8	116	5,4	1,7
10 ans ou plus	74	51,0	183	5,3	2,2

Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

Figure 39 : Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2012.



Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

Figure 40 : Ancienneté d'emménagement des ménages en 2012.

## 5.2 Migrations résidentielles entre 2001 et 2006 : origine et destination des personnes ayant changé de domicile.

Les données suivantes issues de l'IAU (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Ile de France) indiquent que les mouvements des ménages sont importants à Mondreville :

A la question, « où sont allés les ménages qui habitaient Mondreville entre 2001 et 2006 » on peut répondre que : sur les 106 personnes qui habitaient Mondreville et qui ont déménagés entre 2001 et 2006, 88 sont restées sur la commune (83%) alors que les 18 autres sont partis habiter dans d'autres communes de l'ouest parisien (cf. carte ci-dessous).

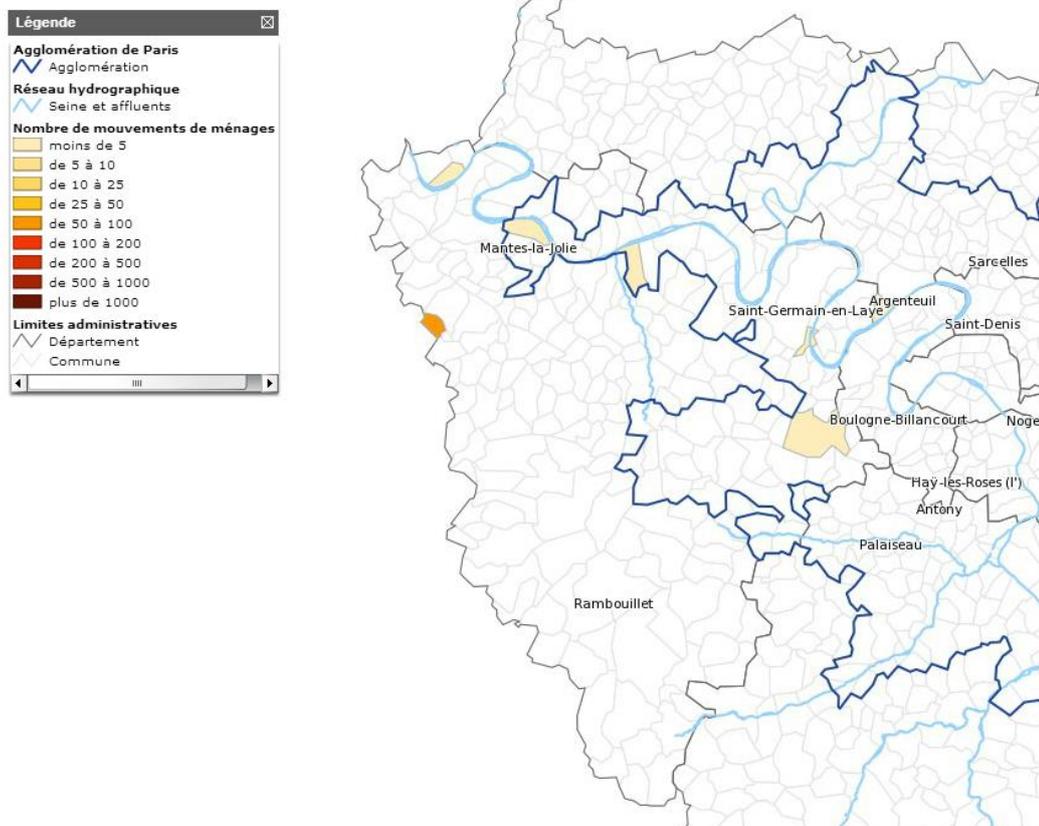


Figure 41 : Destination des personnes de Mondreville ayant changé de domicile entre 2001 et 2006

<i>Commune</i>	<i>Insee</i>	<i>Effectif</i>
<b>Mondreville</b>	74413	88
<b>Bennecourt</b>	78057	4
<b>Mantes-la-Jolie</b>	78361	4
<b>Aubergenville</b>	78629	3
<b>Versailles</b>	78646	3
<b>Bezons</b>	95063	2
<b>Pecq (le)</b>	78481	2

A l'inverse, à la question « d'où viennent les ménages qui habitent à Mondreville », on peut répondre que : sur les 124 personnes qui ont emménagé à Mondreville entre 2001 et 2006, 88 sont restées sur la commune (70%) alors que les 36 autres viennent d'autres communes de l'ouest parisien (cf. carte ci-dessous).

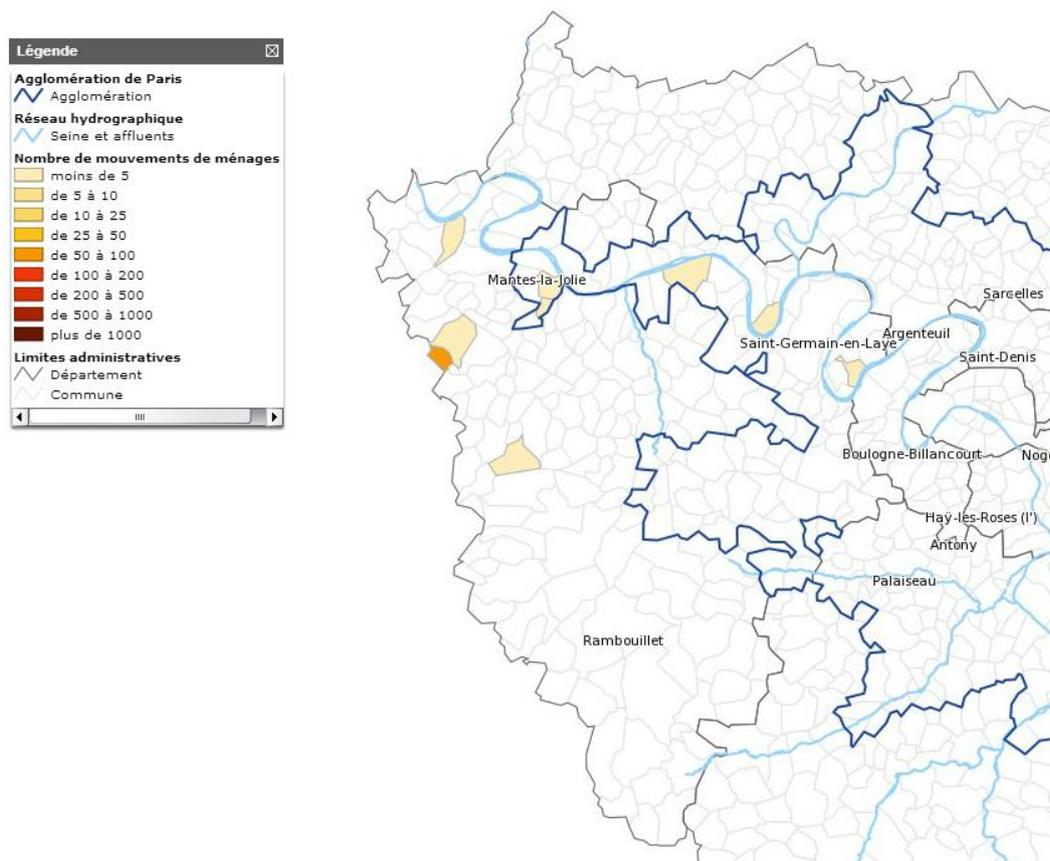


Figure 42 : Origine des personnes de Mondreville, ayant changé de domicile entre 2001 et 2006

<i>Commune</i>	<i>Insee</i>	<i>Effectif</i>
<b>Mondreville</b>	74413	88
<b>Auffreville-Brasseuil</b>	78031	4
<b>Bazainville</b>	78048	4
<b>Bonnières-sur-Seine</b>	78089	4
<b>Carrières-sous-Poussy</b>	78123	4
<b>Chatou</b>	78146	4
<b>Longnes</b>	78346	4
<b>Mantes-la-Ville</b>	78362	4
<b>Mureaux (les)</b>	78440	4
<b>Saint-Maurice</b>	94069	4

### 5.3 Résidences principales selon le statut d'occupation

- 92,4% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires,
- 6,2% des résidences principales sont occupées par des locataires.

La part des propriétaires est importante dans la commune puisqu'elle est largement supérieure à la part des propriétaires dans la Communauté de communes du Pays Houdanais (80%).

#### LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2012				2007	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>145</b>	<b>100,0</b>	<b>403</b>	<b>16,5</b>	<b>129</b>	<b>100,0</b>
<i>Propriétaire</i>	<i>134</i>	<i>92,4</i>	<i>382</i>	<i>17,5</i>	<i>118</i>	<i>91,5</i>
<i>Locataire</i>	<i>9</i>	<i>6,2</i>	<i>17</i>	<i>2,6</i>	<i>10</i>	<i>7,8</i>
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	<i>0</i>	<i>0,0</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0,0</i>
<i>Logé gratuitement</i>	<i>2</i>	<i>1,4</i>	<i>4</i>	<i>16,0</i>	<i>1</i>	<i>0,8</i>

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Figure 43 : Résidences principales selon le statut d'occupation

## 5.4 Point mort

Qu'est-ce que le point mort ?

Les besoins en logements s'analysent au regard des logements nécessaires au maintien de la population et des logements destinés à l'accueil de nouveaux habitants.

Le nombre de logements nécessaires au maintien de la population peut être estimé par un calcul dit du « point mort » qui prend en compte :

- (A) Le desserrement des ménages qui correspond à la diminution constante du nombre de personnes par ménage dû au vieillissement de la population et à la décohabitation (augmentation du nombre de familles monoparentales et de divorces) ;
- (B) Le renouvellement du parc de logements, c'est-à-dire la compensation des démolitions de logements anciens, les regroupements de logements, les changements d'affectation, les nouvelles constructions ;
- (C) La variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires.

### 5.4.1 Le desserrement des ménages

	2007
<b>Population totale</b>	357
<b>Nombre de ménages</b>	129

	2012
<b>Population totale</b>	403
<b>Nombre de ménages</b>	145

On constate qu'entre 2007 et 2012, il y a eu 46 habitants de plus à Mondreville, correspondant théoriquement à un apport de 16 ménages (composés de 2,8 habitants en moyenne).

Cela correspond totalement au chiffre de l'INSEE qui indique qu'il y a eu 16 ménages de plus entre ces deux dates. Le delta de desserrement des ménages est donc nul.

**Il n'y a donc pas de de desserrement des ménages entre 2007 et 2012 à Mondreville.**

#### 5.4.2 Le renouvellement du parc de logements

Nombre de résidences principales construites entre 2005-2010 <sup>2</sup>	14
Variation du parc total de logements 2007-2012	17
	<b>-3</b>

La commune enregistre 14 permis de construire pour des constructions neuves à usage d'habitation entre 2005 et 2010. Ainsi l'augmentation du nombre de logements entre 2007 et 2012 (+17) est principalement due à des constructions neuves. Toutefois, d'après ces chiffres, 3 réhabilitations de bâtis existants auraient eu lieu entre 2005 et 2010.

Alors que 14 constructions neuves auraient été réalisées entre 2005 et 2010, et que le parc de logement a augmenté de 17 logements,

⇒ **3 logements auraient été réhabilités dans le parc de logement existant**

(D'après les élus ce chiffre pourrait être plus important).

#### 5.4.3 La variation des résidences secondaires et des logements vacants

	2007	2012
Résidences secondaires	8	8
Logements vacants	3	4
Totaux	11	12
Variation		<b>+1</b>

La variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants entre 2007 et 2012 a augmenté de 1 logement vacant.

#### 5.4.4 Le point mort

	2006-2011
Desserrement des ménages	0
Variation des résidences secondaires et des logements vacants	+1
Renouvellement du parc de logements	-3
	<b>POINT MORT -2</b>

Ainsi, le point mort de Mondreville est négatif : cela signifie qu'il n'y a pas eu besoin de construire des logements pour maintenir la population entre 2005 et 2010.

**Toutefois, s'appuyant sur l'expérience de communes similaire à Mondreville et au regard du nombre moyen de personnes par ménage, nombre qui est appelé à diminuer, il est recommandé de prendre en compte la nécessité de réaliser 4 logements dans les dix prochaines années afin de maintenir la population.**

<sup>2</sup> La période 2005-2010 a été choisie afin d'être au plus proches des données INSEE « réelles » (lorsque l'INSEE indique des données pour 2007 et 2012, cela relate des chiffres antérieurs de 2 ans), d'où la comparaison avec les permis de construire délivrés entre 2005 et 2010.

## 6 ETUDE DES EQUIPEMENTS, INFRASTRUCTURES ET SERVICES PUBLICS ET PRIVES

### 6.1 La Mairie

Si le bâtiment a été réhabilité depuis, la Mairie de Mondreville existait déjà à la fin du XIXe siècle et servait alors principalement d'école. D'après les écrits de l'instituteur de la commune dans sa monographie de 1899 (source : archives départementales des Yvelines), le bâtiment a été édifié en 1872 à la place de l'ancien presbytère.

Aujourd'hui le bâtiment localisé en bordure de la départementale 928 est intégralement dévolu aux affaires communales.

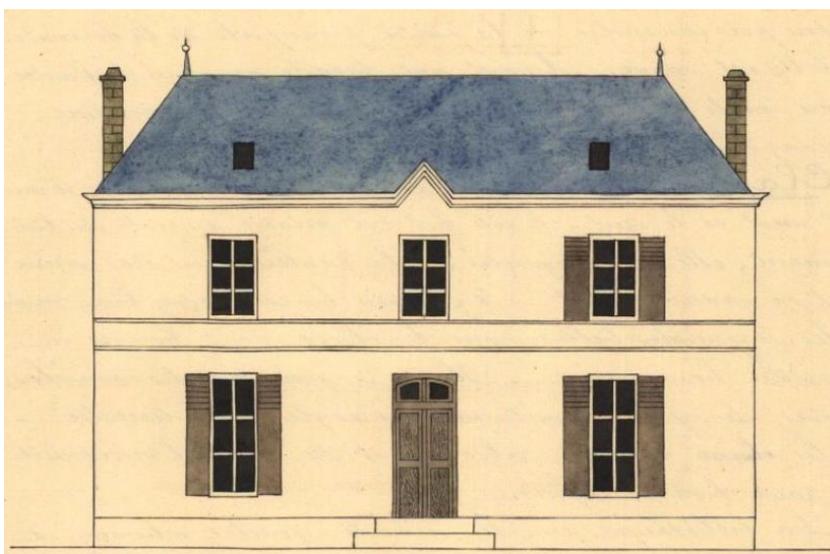


Figure 44 : Dessin de la Mairie et école en 1899 (source : Monographie de l'instituteur du village(1899) ; archives départementales des Yvelines)



Figure 45 : La Mairie autrefois (photo non datée) (source : archives départementales des Yvelines)



Figure 46 : La Mairie en 2015

## 6.2 Equipements « petite enfance » et scolaires

Il y a trois assistantes maternelles sur la commune mais les habitants fréquentent également des assistantes maternelles situées sur d'autres communes. Quelques enfants vont aussi à la crèche de Dammartin en Serve.

La commune est en regroupement pédagogique avec la commune de Tilly. Chacun des deux villages dispose d'une école mais Mondreville accueille également une cantine, ainsi qu'une garderie.



Figure 47 : Groupe scolaire

Evolution des effectifs scolaires sur les 5 dernières années :

	Ecole de Mondreville		Ecole de Tilly		TOTAL	
	Enfants de Mondreville	Enfants de Tilly	Enfants de Mondreville	Enfants de Tilly	Effectifs totaux	Dont enfants de Mondreville
<b>2014-2015</b>	30	34	13	27	104	43
<b>2013-2014</b>	22	26	18	37	103	40
<b>2012-2013</b>	22	33	17	20	92	39
<b>2011-2012</b>	21	31	20	28	100	41
<b>2010-2011</b>	32	42	12	12	98	44

Si les effectifs avaient diminué en 2012/2013, ils sont repartis vers une hausse récemment. Les enfants de Mondreville représentent un peu moins de 40% des enfants du regroupement. Ils sont entre 39 et 44 à fréquenter les écoles de Mondreville et de Tilly.

Toutefois l'école de Mondreville accueille entre 50 et 60% des écoliers du regroupement. 50 à 60 % des enfants qui viennent à l'école de Mondreville habitent à Tilly. Il existe un service de transport scolaire entre les deux communes.

### 6.3 Equipements sportifs, de loisirs, culturels et associations

Les équipements sportifs et de loisirs de la commune sont une aire de jeux et un terrain de boules situées impasse des Sapins.

Mondreville comprend trois associations :

- l'Association Sport et Loisirs Mondrevilloise (A.S.L.M.),
- l'Association Saint-Christophe,
- une société de chasse.

### 6.4 L'église et sa place

L'église Saint-Christophe est monument composite constitué d'une nef romane du XIIe siècle et d'un chœur gothique plus imposant datant des XVe et XVIe siècles.

Elle était encore au début du XIXe siècle le cœur du village au centre d'une place où convergeaient les rues (cf : occupation du sol et la morphologie du village). Cette place, matérialisée aujourd'hui par la convergence entre la route départementale 928 et la rue de la Libération participe à la mise en valeur du village en comprenant un aménagement paysagé et le monument aux morts



Figure 48 (à gauche) : Dessin de l'église en 1899 (source : Monographie de l'instituteur du village(1899) ; archives départementales des Yvelines)

Figure 49 (à droite) : Carte Postale prise devant l'église Saint-Christophe (non-datée) (source : commune.com)



Figure 50 : L'église Saint-Christophe et le monument aux morts

## 7 ETUDE DES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

---

### 7.1 Le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF)

*Source : Porter à connaissance de l'Etat*

Le plan de déplacement urbains d'Île-de-France actuellement en vigueur a été approuvé le 19 juin 2014 par le conseil régional. Il définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, le transport des marchandises, la circulation, le stationnement à l'horizon 2020.

Ses orientations portent sur :

- La diminution du trafic automobile ;
- Le développement des transports collectifs (dont l'incitation des collectivités et entreprises de favoriser le transport de leur personnel) et des moyens de déplacements économes et non polluants (liaisons douces) ;
- L'organisation du stationnement sur le domaine public ;
- Le transport et la livraison des marchandises, de façon à en réduire les impacts sur la circulation et l'environnement.

Ce plan stipule que :

« Dans les agglomérations des pôles de centralité et les bourgs, villages, hameaux, il s'agira de conforter les bassins de vie et de développer des solutions nouvelles (covoiturage, transports à la demande) pour compléter l'offre de transports collectifs ».

### 7.2 Réseau viaire

La commune et le village de Mondreville sont traversés par la départementale 928 qui relie Anet à Mantes-la-Jolie.

Un réseau de routes secondaires qui rejoignent cet axe existe également avec la côte du Louvre et la Rue Mathieu le Coz qui desservent le hameau de la Noue ou la rue de la Libération qui, prolongée par la route de Tilly, relie les villages de Mondreville et de Tilly.



Figure 51 : Plan des routes de Mondreville (source : géoportail).

### 7.3 La traversée du village par la route départementale 928

Cet axe est très fréquenté et l'implantation du bâti ancien en limite de propriété réduit l'emprise publique ainsi que la taille des trottoirs engendrant des problèmes de sécurité, principalement dans l'ouest du village près de la Mairie et de l'école.



Figure 52 : la départementale 928 devant la Mairie où les trottoirs sont étroits du fait de l'implantation du bâti en limite de propriété

## 7.4 Le parc de stationnement automobile

La commune recense 22 places dans son parc de stationnement public. Elle juge ce nombre suffisant. Celles-ci sont principalement localisées sur le parking situé au bord de la départementale 928 à proximité de la Mairie. Ce parking peut servir pour du covoiturage.



Figure 53 : le parking de la commune au bord de la départementale 928

## 7.5 Transports en commun, covoiturage

La commune est desservie par le transport en commun avec des lignes de bus dont une en direction de Bréval (principalement pour les collégiens), une desservant Mantes (utilisée surtout par les lycéens) et une vers l'Eure-et-Loir (Transbeauce).



Figure 54 : arrêt de bus à la Noue

Il n'y a pas d'aire de covoiturage ni de service de transport à la demande.

## 7.6 Déplacements doux et accessibilité

En application de l'article 56 de la loi du 22 juillet 1983, le Conseil général des Yvelines a adopté le Schéma départemental de la randonnée pédestre le 29 octobre 1993, actualisé le 25 novembre 1999 et le Schéma départemental de la randonnée équestre le 23 juin 2006, actualisé le 25 avril 2013. (*Source : Porter à connaissance de l'Etat*)

A l'intérieur du bourg des cheminements doux ont été développés, notamment afin de permettre un accès à l'école qui évite la Route Départementale 928. Toutefois le seul accès à l'école depuis l'est du village emprunte la Route Départementale alors que les trottoirs y sont étroits engendrant un enjeu de sécurité.



Figure 55 : itinéraires doux dans le bourg-centre de Mondreville (source : fond de plan googlemaps)

La commune comprend également de nombreux chemins communaux.

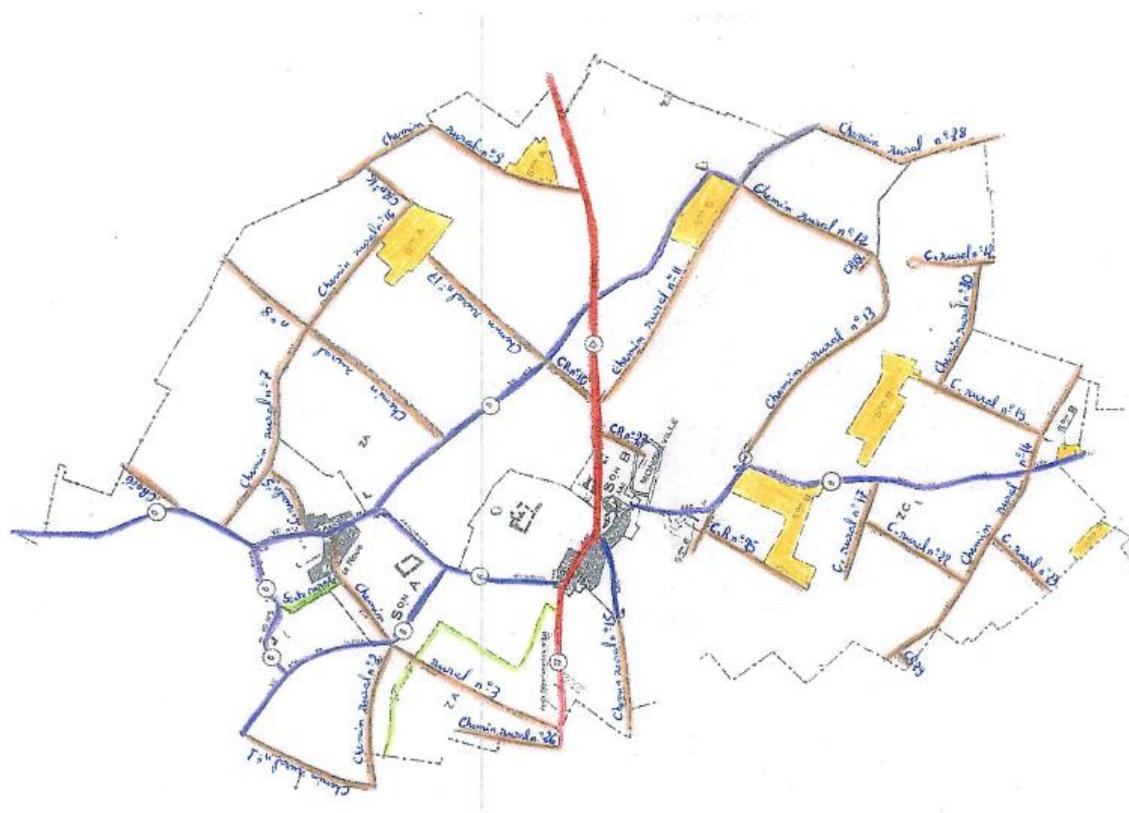


Figure 56 : Etat des chemins communaux de Mondreville (source : commune de Mondreville)

## **II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

# 1 CONTEXTE PHYSIQUE, GEOGRAPHIQUE ET GEOMORPHOLOGIQUE

---

## 1.1 Contexte climatique

Le climat des Yvelines se situe entre le climat océanique relativement uniforme des côtes de la Manche et le climat continental des régions de l'est.

Mondreville bénéficie d'un climat semi-océanique, climat tempéré avec des amplitudes thermiques plus fortes et des pluies d'hivers moins marquées que sur la frange littorale de la France.

Les données climatologiques sont fournies pour le poste météorologique de Trappes, pour la période 1971 - 2001 (sources Météo France). Trappes est située à environ 45 km au sud-est de la commune.

### 1.1.1 Précipitations

Sur la période disponible, sont enregistrés, en moyenne par an, 119 jours de pluie et une hauteur d'eau de 695 mm. Les précipitations sont réparties sur toute l'année. Le mois qui a la plus forte pluviométrie est mai avec 68,1 mm ; le mois le moins humide est août, avec 47,5 mm. Sur la même période, sont comptabilisés, en moyenne par an, 51 jours de brouillard concentrés en automne - hiver ; 14 jours de neige. Les orages éclatent surtout au printemps et en été, de mai à septembre.

D'après les données de la station météorologique de Trappes (78) sur les 30 dernières années, les précipitations sont régulièrement réparties tout au long de l'année et comprises entre 68,1 mm en mai et 47,4 mm en août. La hauteur moyenne annuelle de précipitations est de 695 mm.

### 1.1.2 Températures

Sur cette même période, 1971 - 2001, la température moyenne annuelle est de 10,7°C. Il apparaît que la moyenne des températures minimales n'est jamais inférieure à 0° : + 3,6°C en janvier. La moyenne des températures maximales est de 18,6° en juillet et août.

La température moyenne annuelle s'établit à 10,7°C avec 3,6°C pour le mois le plus froid (janvier) et 18,6 °C pour les moins les plus chauds (juillet et août). La durée moyenne d'insolation est d'environ 1600 heures par an.

Le territoire se caractérise par un nombre important de jours de brouillard (environ 50) et d'orage (environ 20).

### 1.1.3 Vents

La vitesse moyenne annuelle du vent est de 2,9 m/s (à 10 m moyennée sur une période de 10 minutes).

Les vents dominants sont de secteurs sud-ouest, puis secondairement de secteur nord-nord-est. Les vents les plus violents soufflent du sud-ouest ; trente jours par an ils présentent des vitesses égales ou supérieures à 16 m/s.

Fréquence des vents en fonction de leur provenance en %

Valeurs trihoraires entre 0h00 et 21h00, heure UTC

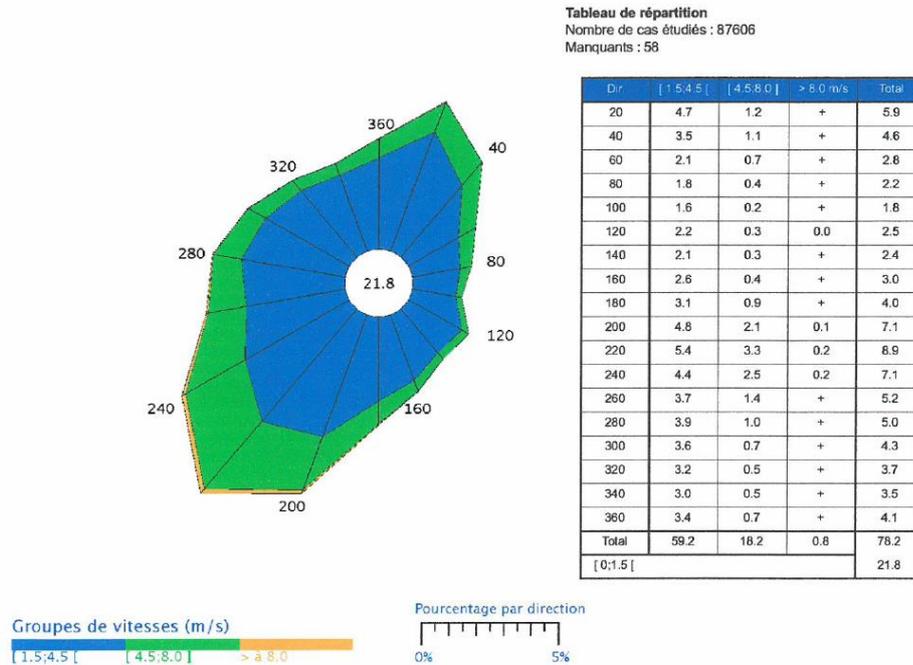


Figure 57 : Rose des vents (synthèse 1971 – 2010) – station de Trappes (78)

## 1.2 Contexte topographie et géomorphologie

La commune de Mondreville est un plateau avec de faibles dénivelés.



Figure 58 : Les courbes de niveau (source : IAU)

## 1.3 Contexte géologique

Les sols de Mondreville sont principalement composés de limons des plateaux et loess avec deux secteurs dominés par des marnes ludiennes.

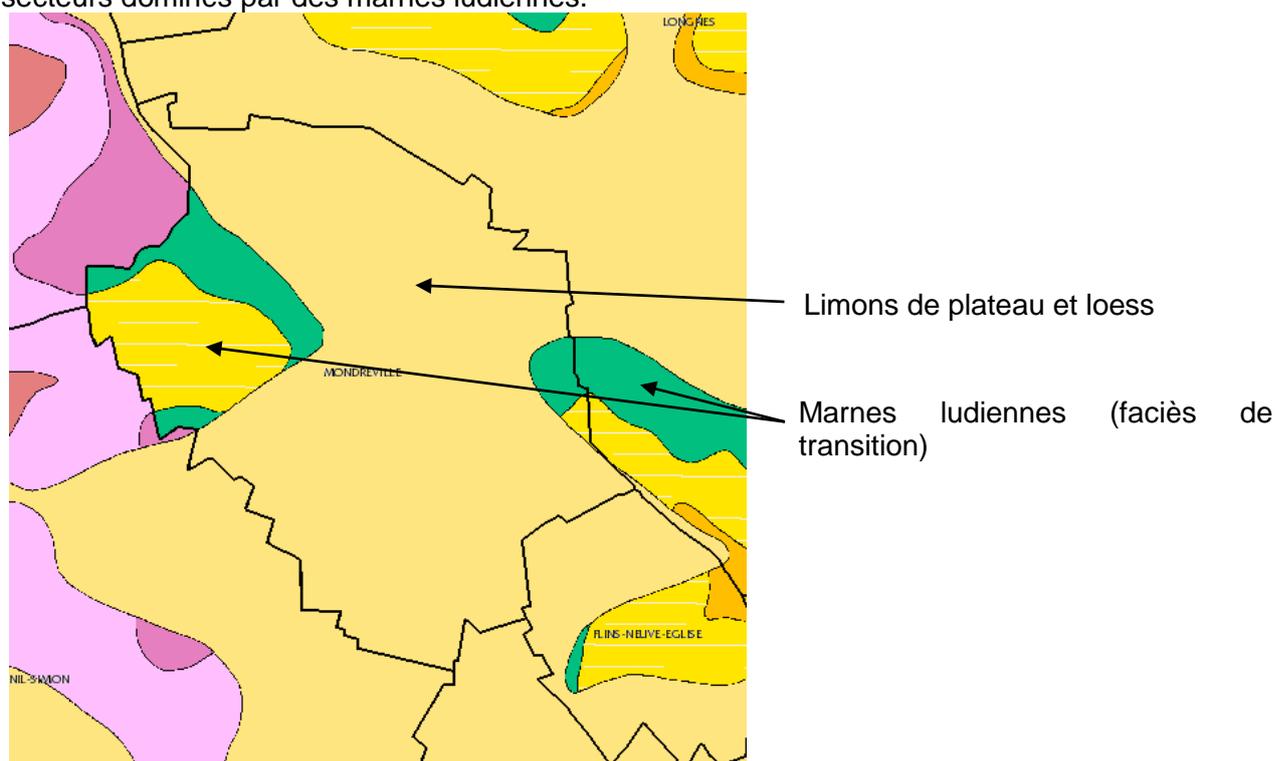


Figure 59 : Carte géologique (source : infoterre/BRGM)

## 1.4 Contexte hydrographique

### 1.4.1 Contexte général

Il n'y a pas de cours d'eau majeur sur le territoire de Mondreville, la commune étant localisée sur un plateau entre deux vallées.

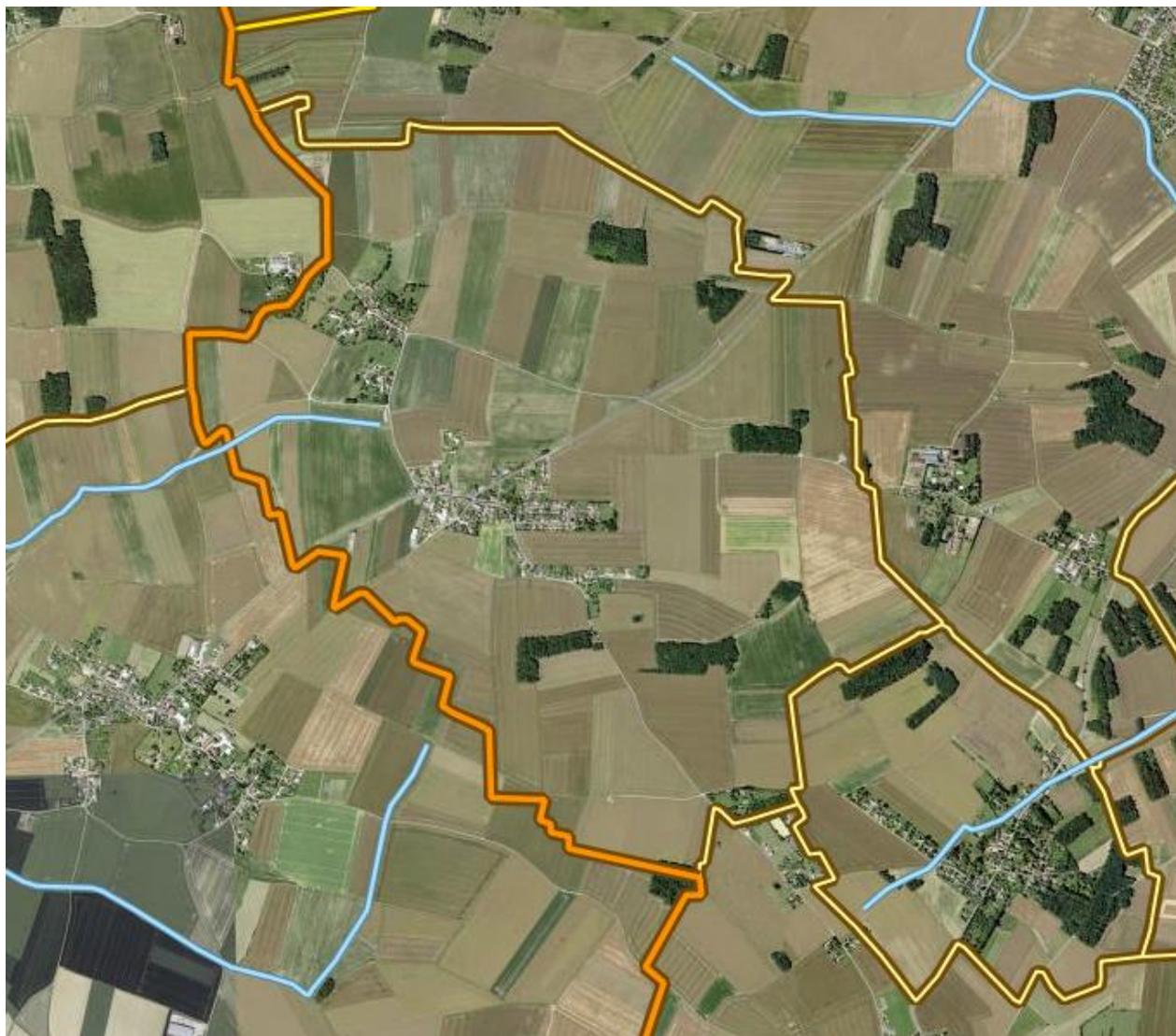


Figure 60 : Carte hydrologique de Mondreville (source : géoportail)

Les eaux s'écoulent vers la vallée de la Vaucouleurs ou vers le Radon, affluent de l'Eure.

### 1.4.2 Les mares

Toutefois la commune comprend un réseau de mares développé. Ces mares constituent également des réservoirs pour la biodiversité (cf corridors écologiques).



Figure 61 : Les mares à Mondreville (fond de plan photo IGN)

## 1.5 Contexte hydrogéologique

Source : Porter à connaissance de l'ARS

### 1.5.1 Les captages

Le territoire de la commune n'est pas concerné par un périmètre de protection autour d'un captage.

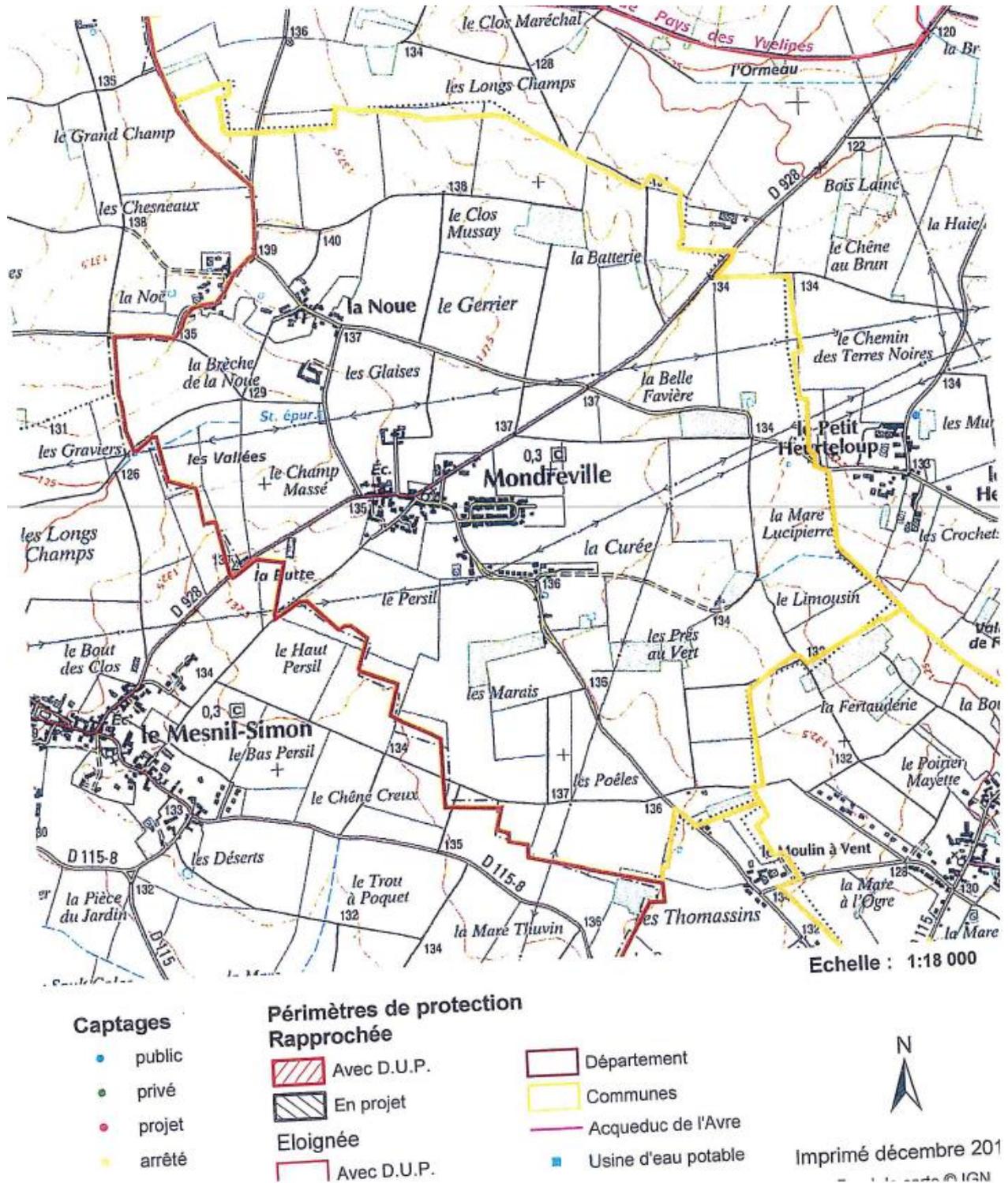


Figure 62 : Situation de Mondreville (source : ARS)

## 1.5.2 Qualité de l'eau distribuée

La population de la commune de Mondreville est alimentée par une eau souterraine provenant du captage de Gilles dont la gestion est assurée par le Syndicat des Eaux de Gilles.  
Pour l'année 2015, l'analyse des données de l'ARS fait état :

### Synthèse de l'année 2015

<p><b>BACTERIOLOGIE</b></p> <p>Micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Limite de qualité : Absence exigée.</p>	<p><b>EAU D'EXCELLENTE QUALITE BACTERIOLOGIQUE. TOUS LES PRELEVEMENTS SONT CONFORMES.</b></p> <p>Nombre de prélèvements : 3</p>
<p><b>NITRATES</b></p> <p>Eléments provenant principalement de l'agriculture, des rejets industriels et domestiques. Limite de qualité : ne pas dépasser 50 mg/L.</p>	<p><b>EAU CONFORME A LA LIMITE DE QUALITE, PRESENTANT UNE TENEUR EN NITRATES MOYENNE</b></p> <p>Moyenne : 40 mg/L Maximum : 41 mg/L Nombre de prélèvements : 3 <i>L'eau peut être consommée sans risque pour la santé</i></p>
<p><b>DURETE</b></p> <p>Teneur en calcium et en magnésium dans l'eau. La dureté s'exprime en degré français (°f). Il n'y a pas de limite de qualité.</p>	<p><b>EAU TRES CALCAIRE</b> <b>Une eau calcaire n'a aucune incidence sur la santé</b></p> <p>Moyenne : 36 °f Nombre de prélèvements : 3</p>
<p><b>FLUOR</b></p> <p>Oligo-élément naturellement présent dans le sol et dans l'eau. Limite de qualité : ne pas dépasser 1,5 mg/L.</p>	<p><b>EAU CONFORME A LA LIMITE DE QUALITE, PEU FLUOREE</b></p> <p>Teneur : 0,49 mg/L 1 prélèvement effectué <i>Le fluor a un rôle efficace pour prévenir l'apparition des caries. Toutefois, avant d'envisager un apport complémentaire en fluor (comprimés,...) chez l'enfant, il convient de consulter un professionnel de santé</i></p>
<p><b>PESTICIDES</b></p> <p>Substances chimiques utilisées pour protéger les cultures ou pour désherber. Dans ce document, la qualité de l'eau est donnée selon l'appartenance à l'une des quatre classes d'exposition annuelle de la population aux teneurs en pesticides : Classe C (conforme), NC0, NC1 ou NC2</p>	<p><b>EAU CONFORME A LA LIMITE DE QUALITE</b> <b>Classe C : La teneur n'a jamais dépassé 0,1 µg/L</b></p> <p>Maximum : 0,07 µg/L (déséthylatrazine). Nombre de prélèvements : 3</p>
<p style="text-align: center;"><b>AVIS SANITAIRE GLOBAL</b></p> <p><b>L'eau distribuée en 2015 a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés (pesticides, fluor, nitrates, aluminium...).</b></p>	

Figure 63 : Synthèse de l'année 2015 concernant la qualité de l'eau distribuée à Mondreville (source : ARS)

## 1.5.3 Assainissement

La commune de Mondreville est regroupée en syndicat avec la commune du Mesnil Simon en Eure et Loir pour la construction de la nouvelle station d'épuration située sur le Mesnil Simon. Récemment, elles se sont dotées d'une nouvelle station d'épuration située sur le territoire du Mesnil Simon. L'ancienne station de Mondreville a été détruite et à son emplacement a été construit les ateliers communaux. Le réseau est un système séparatif.

## 2 LE PATRIMOINE NATUREL

### 2.1 Les zones d'intérêt écologique

#### 2.1.1 Recensement des zones d'intérêt écologique

Mondreville ne comporte pas de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

L'inventaire ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) établi au plan national n'a pas de portée réglementaire directe. Il n'est donc pas directement opposable aux demandes de constructions ou aux documents d'urbanisme. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supra communal qui doit être pris en compte dans les plans locaux d'urbanisme, notamment par un classement approprié qui traduit la nécessité de préserver ces espaces naturels.

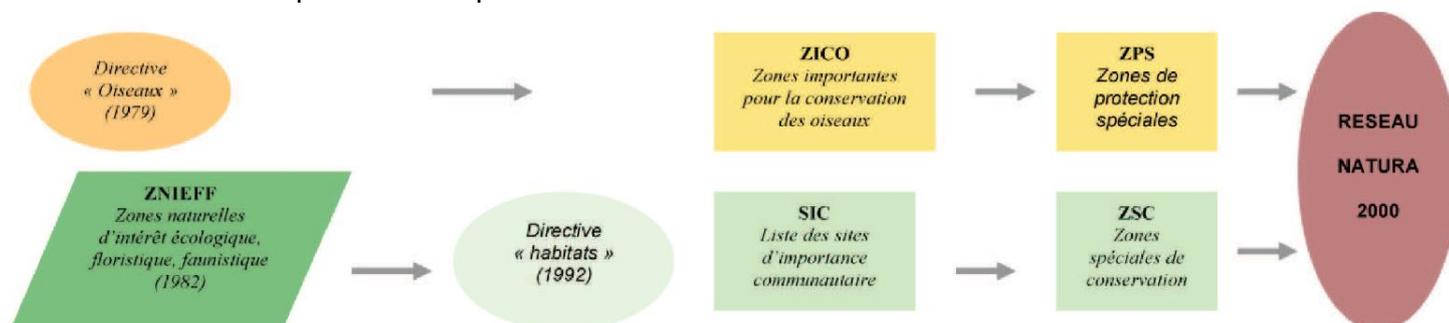
Les ZNIEFF correspondent à un inventaire lancé à l'initiative du Ministère chargé de l'Environnement en 1982, avec l'appui du Muséum National d'Histoire Naturelle de Paris (MNHN). Il a pour objectif de recenser les zones importantes de patrimoine naturel national, régional ou local. Les ZNIEFF sont de deux types :

- ZNIEFF de type II : ce sont de vastes ensembles naturels et paysagers cohérents, au patrimoine naturel globalement plus riche que les territoires environnants ;
- ZNIEFF de type I : ce sont des zones souvent de plus petite taille, situées ou non à l'intérieur des précédentes et qui se détachent par une concentration d'enjeux forts du patrimoine naturel.

#### 2.1.2 Les zones NATURA 2000

**Le réseau Natura 2000.** La directive « Habitats » n° 92/43/CEE du 21 Mai 1992 met en place une politique de conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvage afin d'assurer le maintien de la biodiversité sur le territoire européen. Elle a été transcrite par le décret n° 95-631 d'application du 5 mai 1995, dans le droit français.

L'application de la directive « Habitats » implique pour chaque état membre de répertorier sur son territoire les sites qui les abritent (Cf synoptique ci-après). Ce recensement a été réalisé au niveau régional essentiellement sur les bases de l'inventaire ZNIEFF, en y ajoutant les critères phytosociologiques caractérisant les habitats. A l'issue de la phase actuelle d'élaboration des documents d'objectifs (DOCOB), les Sites d'Intérêts Communautaire (SIC) retenus seront désignés « Zones Spéciales de Conservation » (ZSC). De plus, sur les bases de l'inventaire ZICO, il a été notifié à l'Europe les Zones de Protection Spéciales (ZPS). Dans une ZPS, l'Etat s'est engagé à prendre toutes les mesures nécessaires pour écarter toute pollution, détérioration de l'habitat et perturbations pouvant toucher les oiseaux.



**Aucune zone d'intérêt communautaire n'est recensée sur la commune ou à proximité immédiate.**

## 2.2 Corridors écologiques et cohérence régionale

### 2.2.1 Approche conceptuelle

Un corridor écologique est une voie de déplacement empruntée par la faune et la flore, plus ou moins large, continue ou non, qui relie des réservoirs de biodiversité (ZNIEFF, Réserve Naturelle, Zones NATURA 2000, cours d'eau, zones humides...). Ces liaisons fonctionnelles entre écosystèmes ou habitats d'une espèce permettent sa dispersion et sa migration. On les classe généralement en trois types principaux :

- structures linéaires : haies, chemins et bords de chemins, cours d'eau et leurs rives, etc.
- structures en « pas japonais » : ponctuation d'éléments relais ou d'îlots refuges, mares, bosquets
- corridor paysager : corridor constitué d'une mosaïque d'habitats et /ou de paysages jouant différentes fonctions (zones de repos, nourrissage, abris...) pour l'espèce en déplacement.

La Trame Verte et Bleue (TVB) est constituée de l'ensemble des continuités écologiques. Il s'agit d'un réseau écologique sur l'ensemble du territoire français visant à reconnecter les populations animales et végétales, y compris pour les espèces ordinaires, tout en permettant leur redistribution dans un contexte de changement climatique. La TVB a pour objectif principal de contribuer à enrayer la perte de biodiversité en renforçant la préservation et la restauration des continuités écologiques entre les milieux naturels. Elle a également un rôle de fourniture de ressources et de services écologiques d'une manière diffuse sur le territoire, grâce à la qualité du maillage de celui-ci.

Il est à noter que le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile de France a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, et a été adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

La carte ci-dessous identifie les principaux réservoirs de biodiversité et les principaux corridors écologiques d'Ile-de-France.

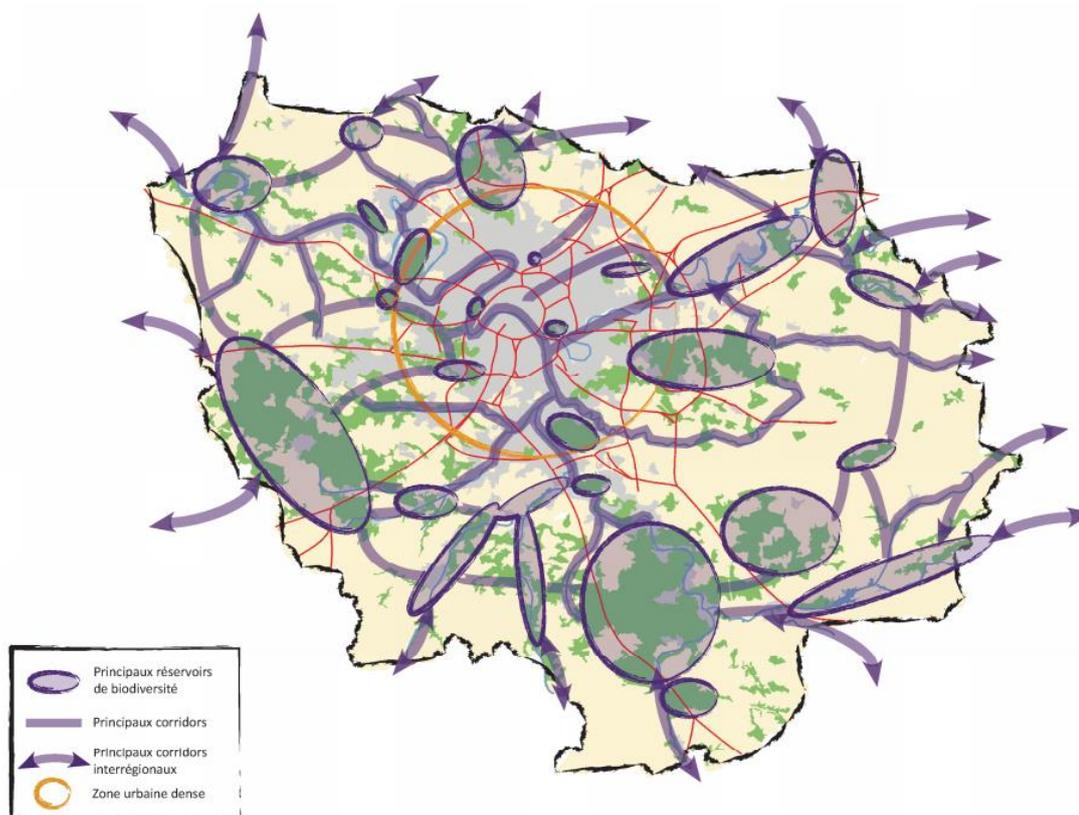


Figure 64 : Carte de synthèse régionale schématique des éléments de la trame verte et bleue (source : DRIEE)

## 2.2.2 Mondreville dans le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est le volet régional de la Trame Verte et Bleue introduite réglementairement par les lois Grenelles et ALUR. Il a été approuvé par le Conseil régional en 2013.

En dehors d'une mosaïque agricole, aucun enjeu majeur n'apparaît sur le territoire communal de Mondreville au sens du SRCE.

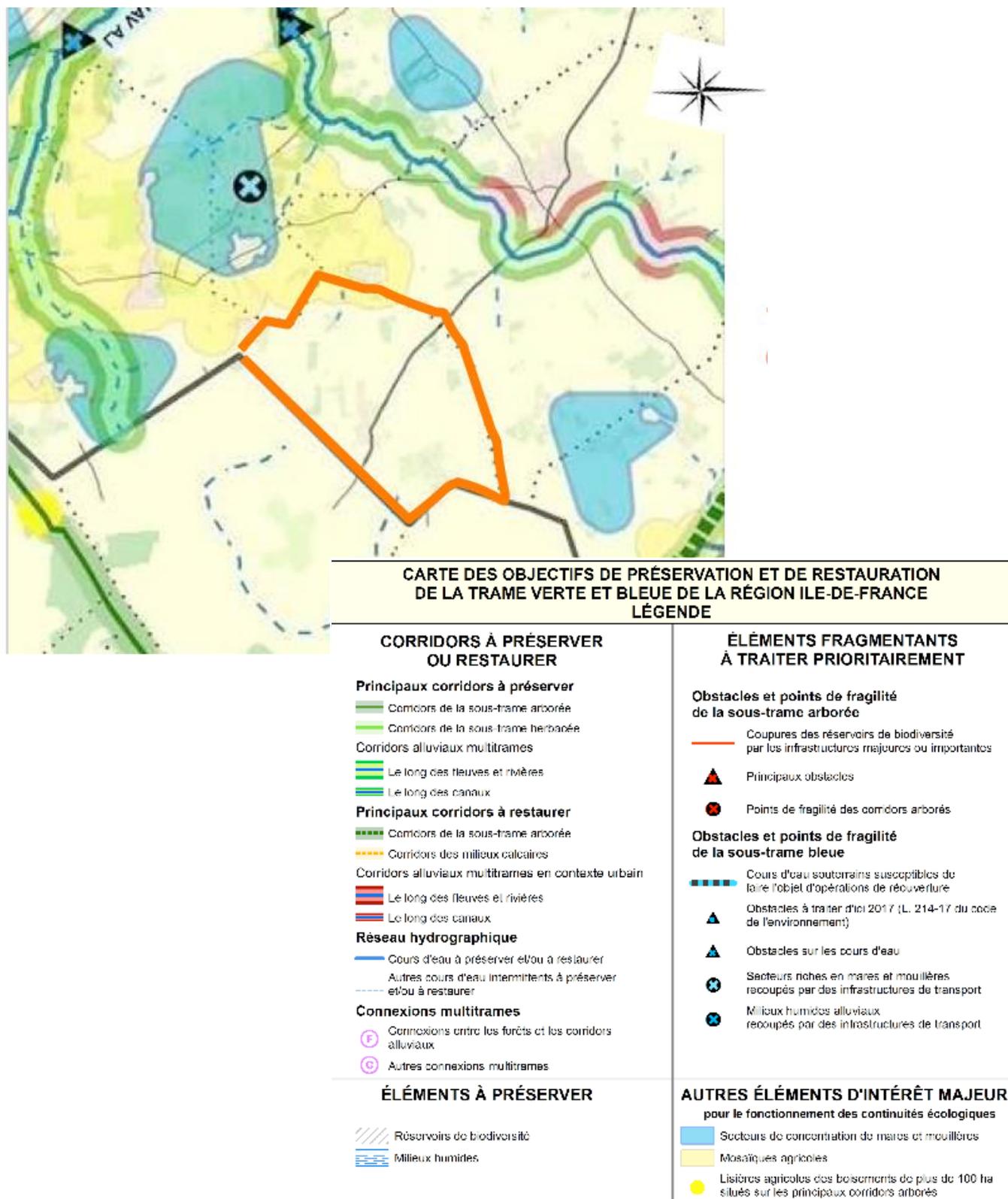


Figure 65 : Mondreville dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

## 2.3 La Trame verte et bleue communale

### 2.3.1 Définition

Source : Porter à connaissance de l'Etat

Les trames verte et bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. A cette fin, ces trames contribuent notamment à diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels, à identifier, préserver et relier les espaces importants par des corridors écologiques, à préserver les zones humides, à améliorer la diversité des paysages.

La composante verte est constituée des espaces naturels importants, dont des espaces protégés, ainsi que des corridors écologiques permettant de les relier. La composante bleue est constituée des cours d'eau, et de zones humides.

### 2.3.2 La trame bleue et le rôle des mares

Sur le territoire, les corridors écologiques sont des corridors terrestres en l'absence même de réseau hydrographique. Les mares ne sont pas considérées comme des corridors aquatiques car elles sont trop distantes les unes des autres.

Il faut noter la disparition de nombreuses mares au sein du bourg alors qu'elles constituent des valeurs essentielles dans la composition des paysages et notamment :

- Une valeur hydrologique pour la gestion des ruissellements : sur la plaine, les mares ponctuent le tracé des sens d'écoulement des eaux de surface.
- Elles collectent les eaux, limitent les phénomènes d'érosion et d'inondation en aval.
- Une valeur paysagère: placées au centre du village ou sur le bord des routes, elles accompagnent souvent des espaces publics centraux et la végétation qui les borde peut être riche et variée, apportant ponctuellement une diversité paysagère dans cet espace agricole uniforme.

A propos de l'hydrographie :

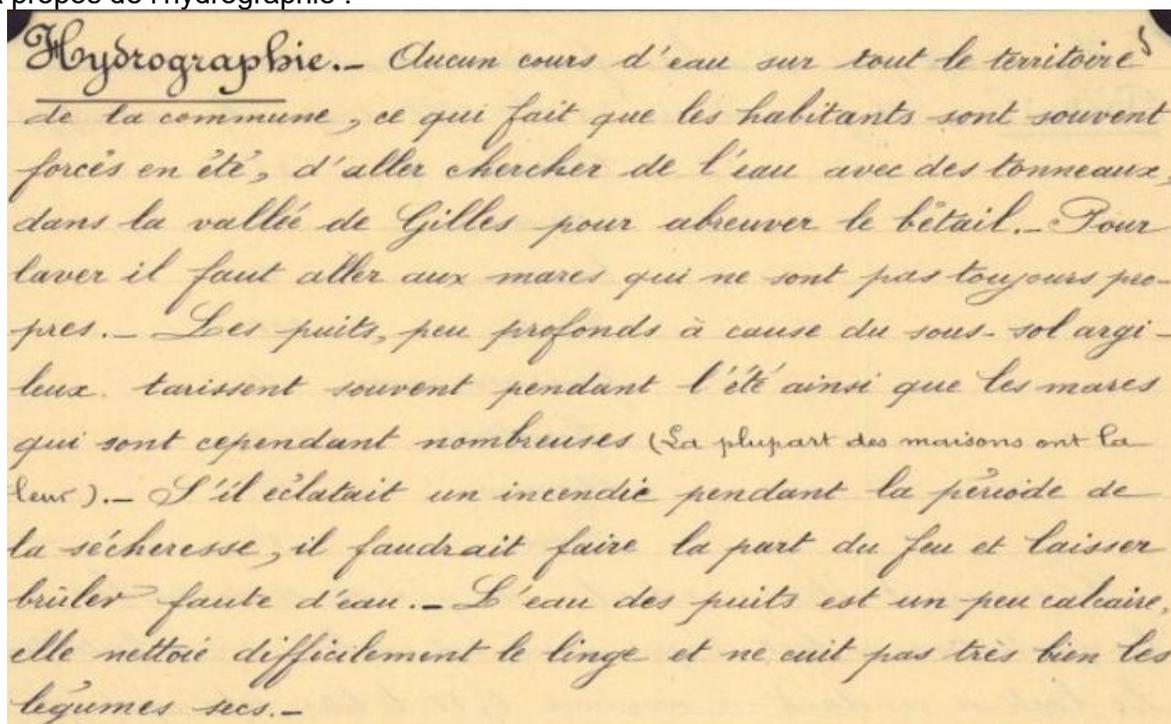


Figure 66 : Monographie de l'instituteur du village (archives départementales des Yvelines)

### 2.3.3 Les corridors terrestres

Les corridors terrestres sont constitués du continuum boisé et des fonds de thalwegs herbacés. Ces entités sont localisées dans la moitié Sud du territoire. La figure ci-dessous localise les différents corridors et leurs éventuelles interactions.

**Sur le territoire communal on observe la présence de nombreuses remises.**

Ces petites parcelles boisées jouent un rôle important pour la circulation de la faune forestière. Elles permettent d'assurer la connexion entre le massif de Rambouillet et les forêts de Rosny et de Dreux.

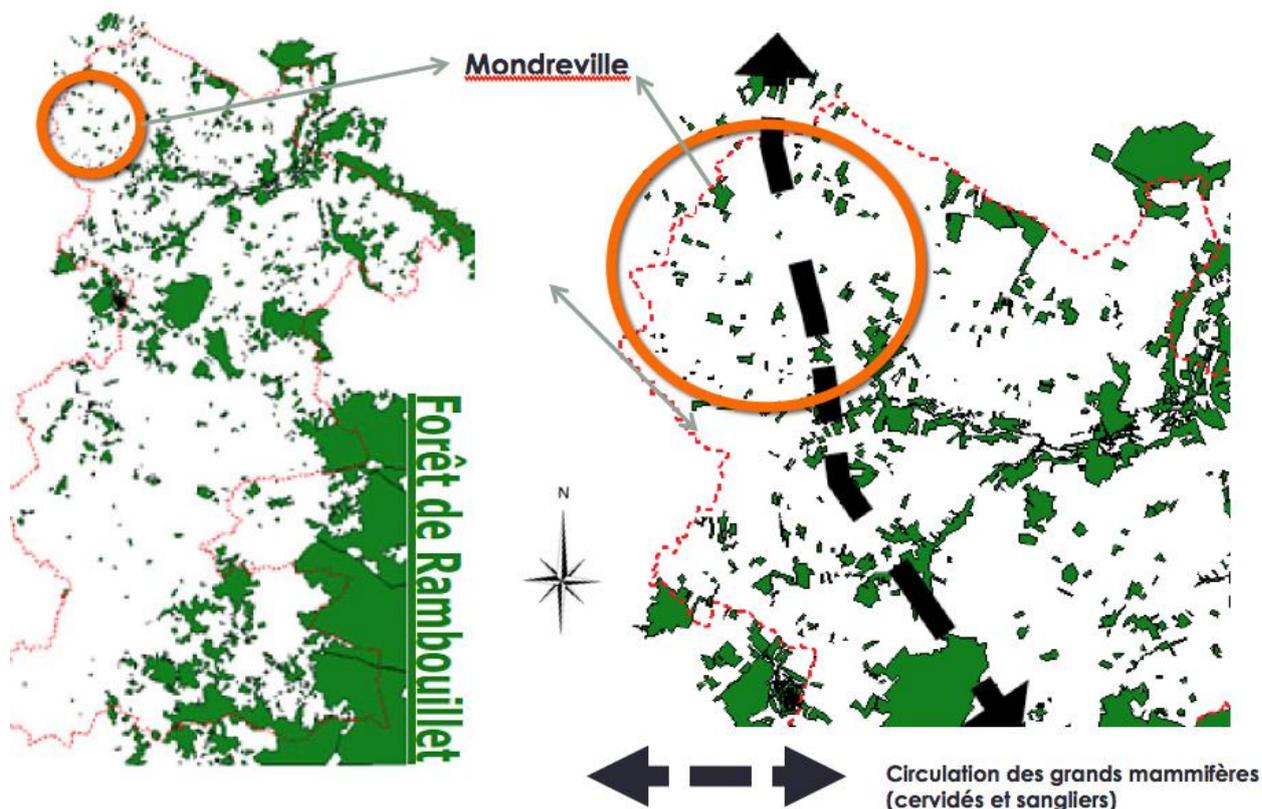


Figure 67 : Atlas paysager de la CCPH

Ces micros-boisements de chênaies-charmaies et d'ormaises rudérales sont pour certains anciens. Ils marquent et animent fortement le paysage agricole et donnent l'illusion de fronts boisés et créent des cadres visuels intéressants.



Photo 68 : les remises boisées dans le paysage agricole de Mondreville

Les accidents de terrains y sont à peu près nulle (altitude de 188 m). Le plateau est toutefois entouré de vallées assez rapprochées. Les eaux s'écoulent vers la vallée de la Vaucouleurs ou vers le Radon, affluent de l'Eure. **Les remises jouent également un rôle au niveau des ruissellements des eaux superficielles et de l'érosion des sols...**

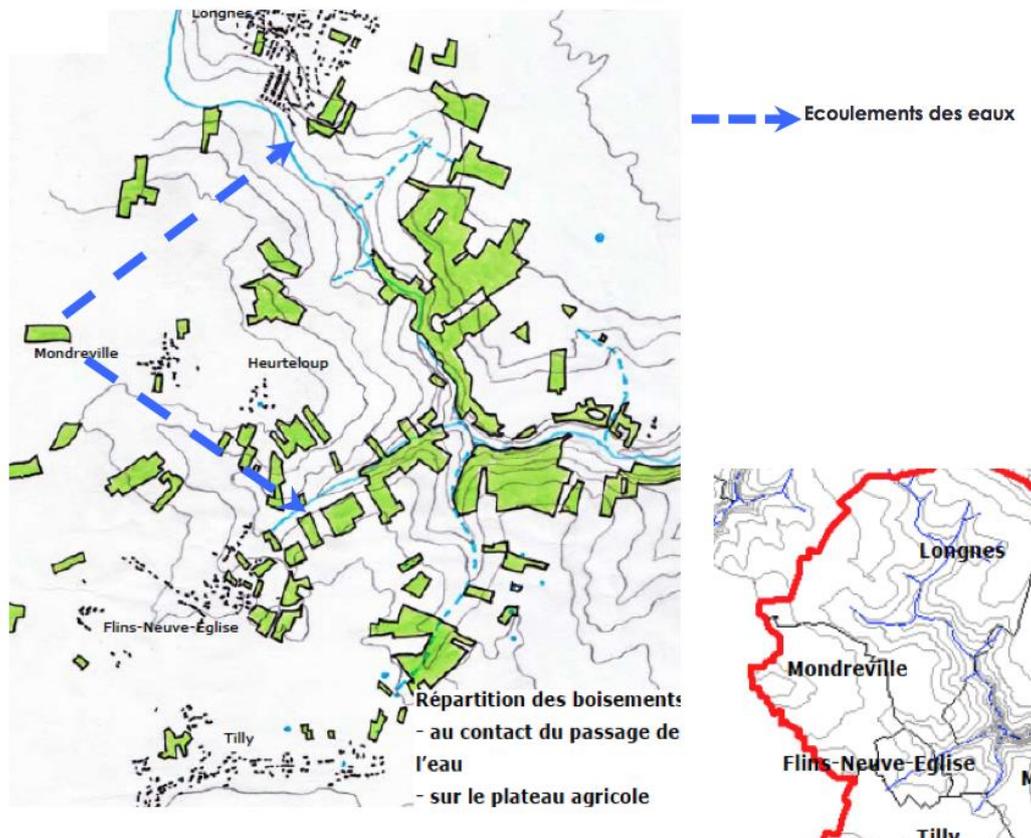


Figure 69 : Atlas paysager de la CCPH

De nombreux chemins d'exploitation sont enherbés. Ce réseau herbacé est un élément constitutif de la trame verte, il permet à la faune à faible déplacement d'accéder aux remises dispersées sur le territoire communal.

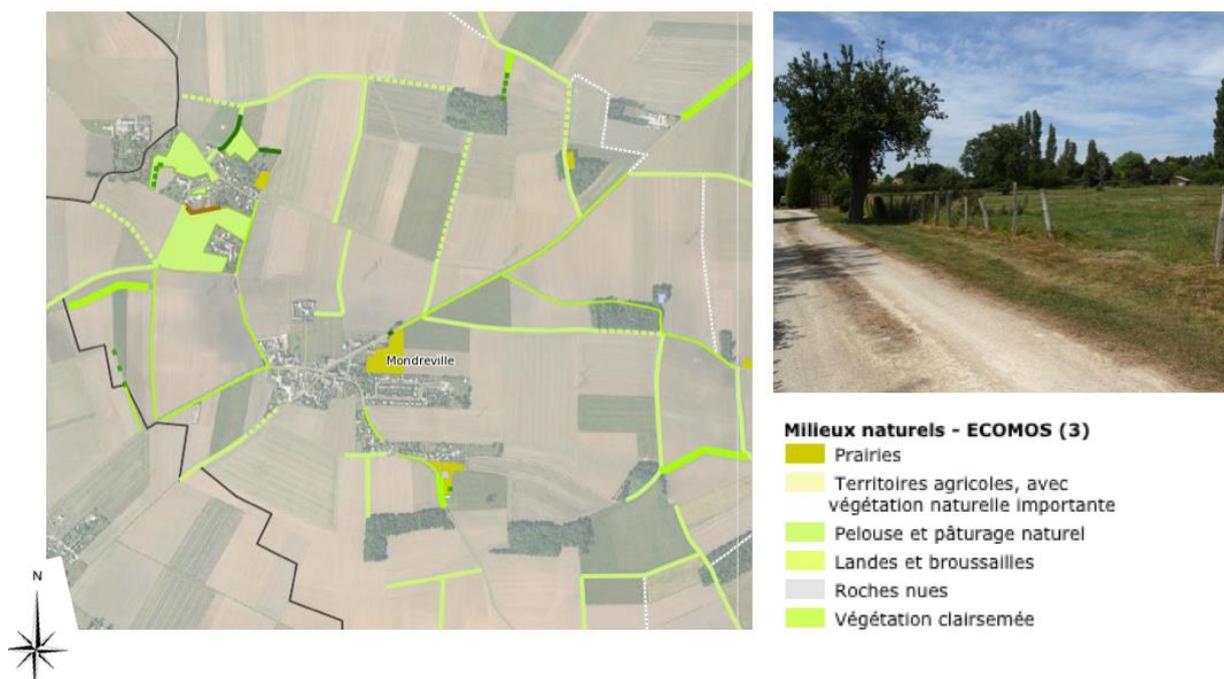


Figure 70 : le réseau des chemins enherbés

La ceinture végétale aux abords des parcelles construites constitue une enveloppe protectrice au contact de l'espace agricole. Ces zones de transitions sont à conforter aussi bien pour des aspects écologiques que pour la gestion des ruissellements. Ils permettent également d'éviter les conflits d'usage entre les activités agricoles et les secteurs résidentiels.

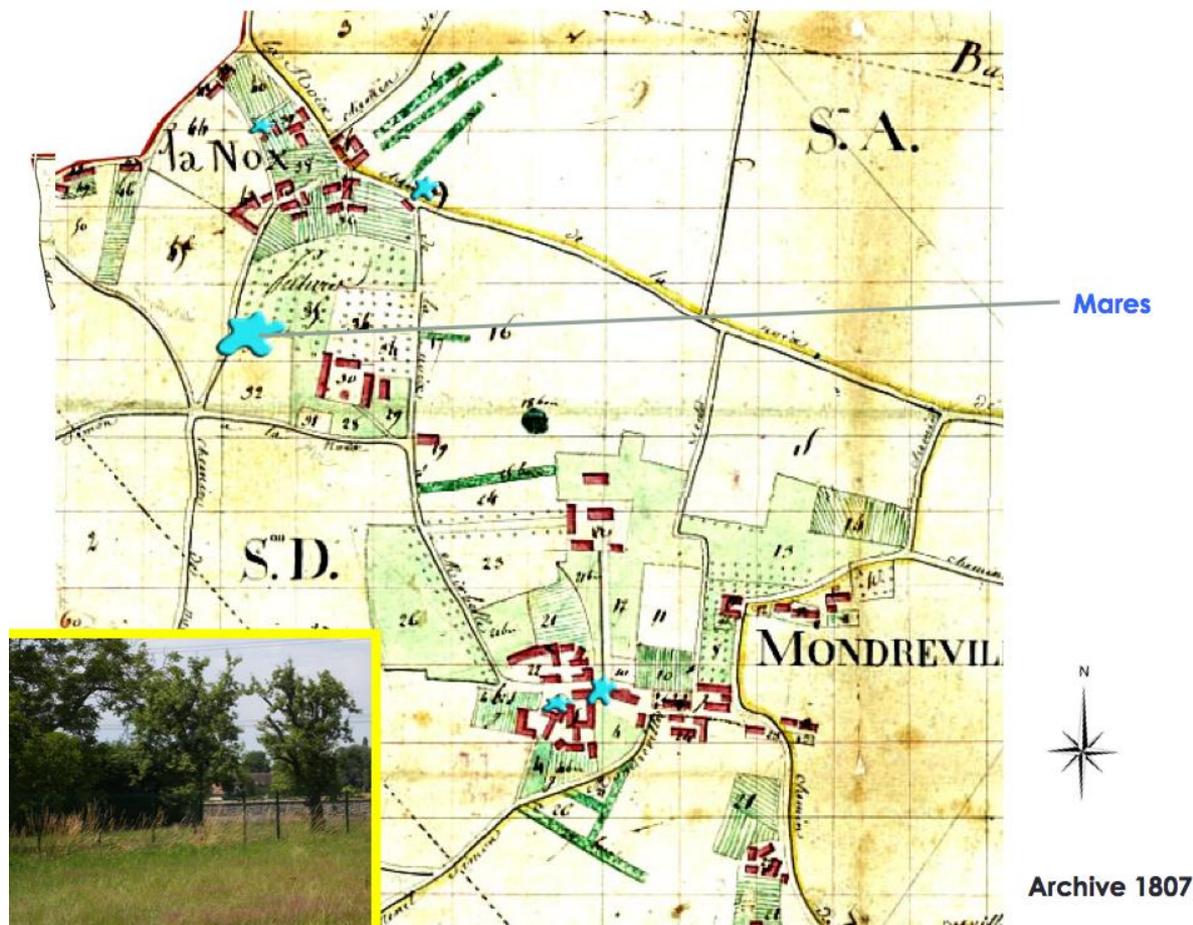


Figure 71 : Les ceintures végétales au début du XIX<sup>e</sup> siècle  
(Source : Monographie archives départementales des Yvelines)

Au XIX<sup>e</sup> siècle, la ceinture verte était constituée par quelques vergers, des prairies ou des potagers (le principal élevage était celui des génisses et des vaches). Ces structures végétales reliaient le hameau de la Noue et le bourg.

De nos jours la gestion du front bâti est très contrastée entre le hameau et le bourg. Le hameau de la Noue a conservé une ceinture verte constituée de prés, de haies, de feuillus, d'anciens vergers, etc... Inversement le bourg présente une frange végétalisée plus ténue, partiellement matérialisée par des haies mono-spécifiques de résineux aux abords des nouveaux quartiers.



Figure 72 : Aspect de la frange urbaine du hameau de la Noue



Figure 73 : Aspect de la frange urbaine du bourg de Mondreville

Il faudrait être vigilant sur le choix des essences arborées et proposer une palette végétale aux habitants du territoire afin de limiter l'usage de résineux.

## 2.4 Les zones humides

### 2.4.1 Critères de définition et de délimitation des zones humides

Les critères de définition et de délimitation des zones humides sont aujourd'hui réglementairement actés. L'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précise ainsi les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

« Un espace peut être considéré comme zone humide au sens du 1° du I de l'article L. 211-1 du code de l'environnement, pour l'application du L. 214-7-1 du même code, dès qu'il présente l'un des critères suivants :

1° Ses sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques (...)

2° Sa végétation, si elle existe, est caractérisée :

- soit par des espèces indicatrices de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2.1 complétée, si nécessaire, par une liste additive d'espèces arrêtée par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant adaptée par territoire biogéographique ;
- soit par des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques de zones humides (...).

### 2.4.2 Contexte réglementaire

Depuis 1992, les zones humides sont protégées par le Code de l'environnement, au titre de la nomenclature « eau et milieux aquatiques ». L'article L.211-1 du code de l'environnement instaure et définit l'objectif d'une gestion équilibrée de la ressource en eaux et des milieux aquatiques, vise en particulier les zones humides dont il donne une définition en droit français. Cet objectif général est décliné à l'échelle des bassins hydrographiques dans les SDAGE et le cas échéant dans les SAGE pour des bassins versants ou sous bassins versants. Pour répondre à cet objectif général, le code de l'environnement soumet à déclaration ou à autorisation, les réalisations d'installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) qui peuvent avoir un effet sur la ressource en eau ou les écosystèmes aquatiques. Les décisions administratives doivent être compatibles avec les documents de planification de la gestion de l'eau.

Le but recherché est de supprimer, réduire ou compenser l'incidence d'un IOTA sur le milieu aquatique. Les demandes d'autorisation ou de déclaration doivent prévoir des mesures correctives et compensatoires, si l'incidence n'a pas pu être évitée. L'autorité administrative – Direction départementale des territoires (et de la mer), anciennement Direction départementale de l'équipement et de l'agriculture – peut s'opposer à des travaux ou refuser une demande d'autorisation pour des travaux ayant un impact fort sur l'environnement et non compensable. L'importance des mesures compensatoires à prévoir est variable notamment en fonction des prescriptions des SDAGE.

L'article R.214-1 du code de l'environnement détermine si les IOTA sont soumis à déclaration ou demande d'autorisation selon la nature du projet - remblais, création de plan d'eau...- et les seuils concernés - surface, linéaire, qualité de l'eau.... Il importe que les porteurs de projets aient connaissance **de la rubrique 3310, relative à l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, le remblais de zones humides ou de marais**

### 2.4.3 Les zones humides à Mondreville

La commune est concernée par des zones humides de classe 3 : « zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser ».

Toutefois certains secteurs identifiés comme des zones humides ont été drainés, notamment chemin du Limousin.

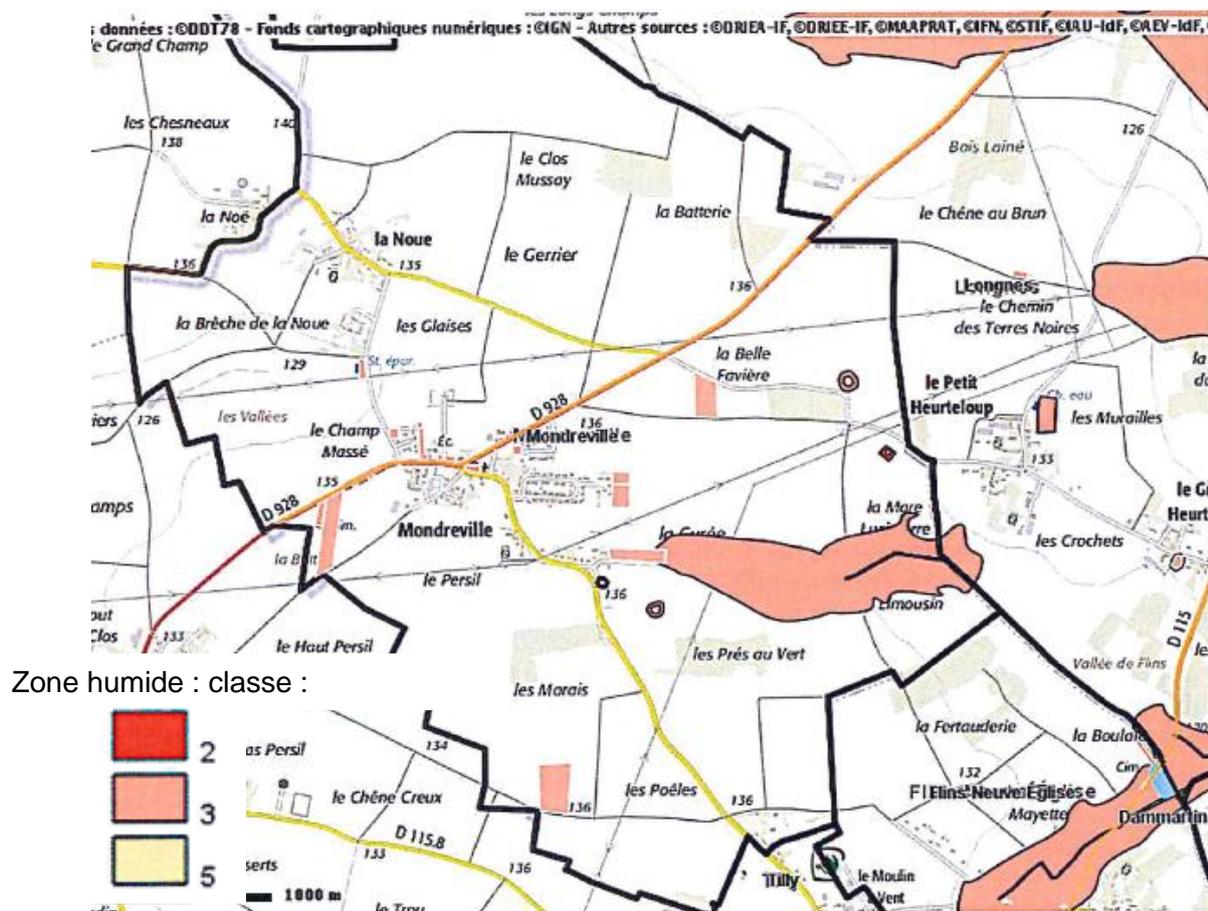


Figure 74 : Les zones humides à Mondreville (source : porter à connaissance de l'Etat)

## 2.5 Gestion des forêts

### 2.5.1 Classement des bois et bosquets

En application des articles L 113-1 à L 113-7 du code de l'urbanisme, la commune peut, dans le cadre de l'élaboration du PLU, classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier (...). Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Il est nécessaire de recouvrir d'EBC tous les boisements faisant partie d'un massif de plus de 100 hectares au titre du SDRIF. Aussi, sauf exception, l'EBC n'a pas vocation à recouvrir les milieux ouverts ou les zones non forestières des parcs et des jardins. Ces zones peuvent néanmoins être protégées et mises le cas échéant, en Espace Paysager Protégé (L151-19 voire L151-23 du code de l'urbanisme), en veillant bien à préciser dans le règlement

## **2.5.2 Les autorisations de défrichement**

Le défrichement d'une parcelle appartenant à un massif boisé dont la superficie est supérieure à 4 hectares est soumis à autorisation conformément aux articles L 113-1 et suivants du code forestier et à l'arrêté préfectoral du 9 décembre 2003. Les autorisations de coupes sont soumises à l'application de l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2005.

## **2.5.3 Lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares**

Le SDRIF interdit toute urbanisation nouvelle hors sites urbains constitués (SUC) dans la lisière des 50 m d'un massif boisé de plus de 100 hectares. L'extension limitée des bâtiments existants est possible dès lors qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif.

Au sein des limites d'un SUC, l'urbanisation en vue d'une restructuration ou d'une densification est autorisée. Toute urbanisation en direction du massif, à l'extérieur de ces limites, est en revanche proscrite. Un SUC est défini comme « *un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées* ».

Ainsi, cette disposition devra être reprise dans le règlement de chacune des zones concernées du PLU et la cartographie de la bande de 50m devra être reportée sur les plans de zonage.

En dehors des dispositions obligatoires du SDRIF proscrivant toute urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares, les extensions ou constructions nouvelles pourraient être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport à la lisière des bois, quelle que soit leur superficie. Cette recommandation de la DDT78 pouvant permettre d'éviter des problèmes de sécurité et conflits avec les riverains (élagages, problèmes d'entretien sur toitures et gouttières, risques en cas de tempête).

### 3 LES RESSOURCES NATURELLES

#### 3.1 L'eau

La ressource en eau souterraine est utilisée pour :

- l'alimentation en eau potable,
- des usages domestiques,
- l'irrigation des cultures.

La ressource en eau superficielle n'est pas utilisée du fait même de l'absence de cours d'eau temporaires ou permanents.

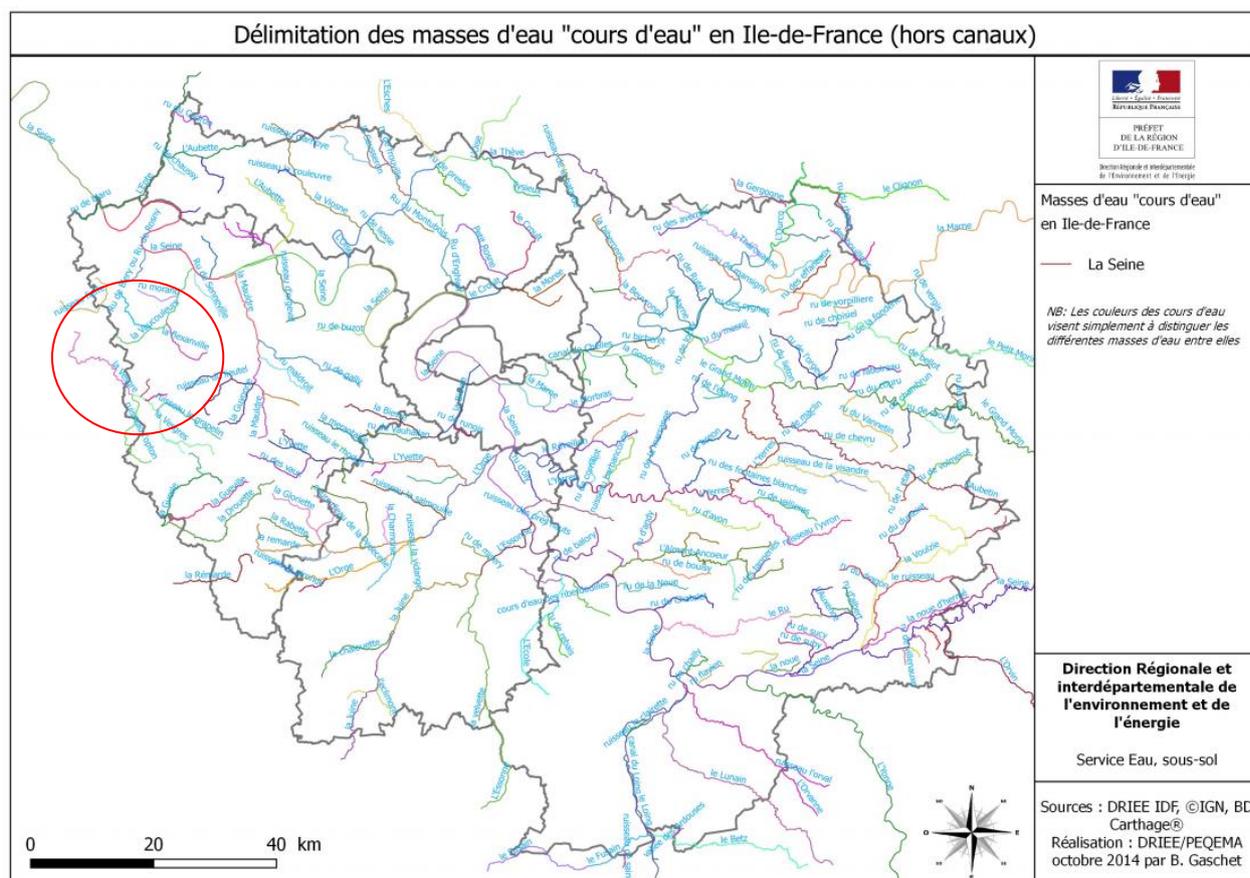


Figure 75 : Délimitation des masses d'eau « cours d'eau » en Ile-de-France (source : DRIEE)

### 3.2 Le bois

Aucune activité sylvicole n'est recensée. Les quelques boisements peuvent faire l'objet ponctuellement d'une utilisation comme bois de chauffe.

### 3.3 Le vent

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « loi Grenelle 2 ») prévoit que l'Etat et le Président du Conseil régional élaborent conjointement des « schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie » (SRCAE). Ces schémas définissent les objectifs qualitatifs et quantitatifs de chaque région en matière de valorisation du potentiel énergétique renouvelable de son territoire.

L'article 90 de la loi prévoit « *un schéma régional éolien qui constitue un volet annexé au SRCAE et qui définit en cohérence avec les objectifs issus de la législation européenne relative à l'énergie et au climat, les parties de territoire favorables au développement de l'énergie éolienne* ».

Conformément à la Circulaire ministérielle de cadrage du 26 février 2009 qui anticipait les modalités d'élaboration du schéma régional éolien, la planification de l'énergie éolienne doit répondre à 3 objectifs principaux :

- Objectif 1 : identifier les **zones géographiques appropriées** pour l'étude des implantations d'éoliennes ;
- Objectif 2 : fixer les **objectifs qualitatifs**, à savoir les conditions de développement de l'énergie par zone et au niveau régional ;
- Objectif 3 : fixer des objectifs quantitatifs, relatifs à la puissance à installer d'une part au niveau régional et d'autre part par zone géographique préalablement identifiée.

Le schéma régional éolien de l'Île de France est approuvé depuis septembre 2012. Ce schéma définit les zones propices à l'implantation de parcs éoliens nouveaux, les zones propices à la densification et à l'accroissement de la puissance des parcs éoliens existants et les zones non propices à l'implantation de parcs éoliens. La commune se situe dans une zone propice à l'implantation de parcs éoliens.

Aucun parc éolien n'est localisé sur la commune ou à proximité immédiate. Aucun projet de ce type n'a été porté à notre connaissance.

### 3.4 L'ensoleillement

Aucun parc photovoltaïque n'est localisé sur la commune. Aucun projet de ce type n'a été porté à notre connaissance.

### 3.5 Les ressources minérales

Aucune carrière en activité n'est présente sur la commune. Aucun projet de ce type n'a été porté à notre connaissance.

## 4 POLLUTIONS ET SOURCES DE POLLUTIONS

### 4.1 Pollution de l'air

D'après les cartes établit par AirParif, Mondreville se situe dans une partie du territoire des Yvelines moins enclin à subir des formes de pollution de l'air.

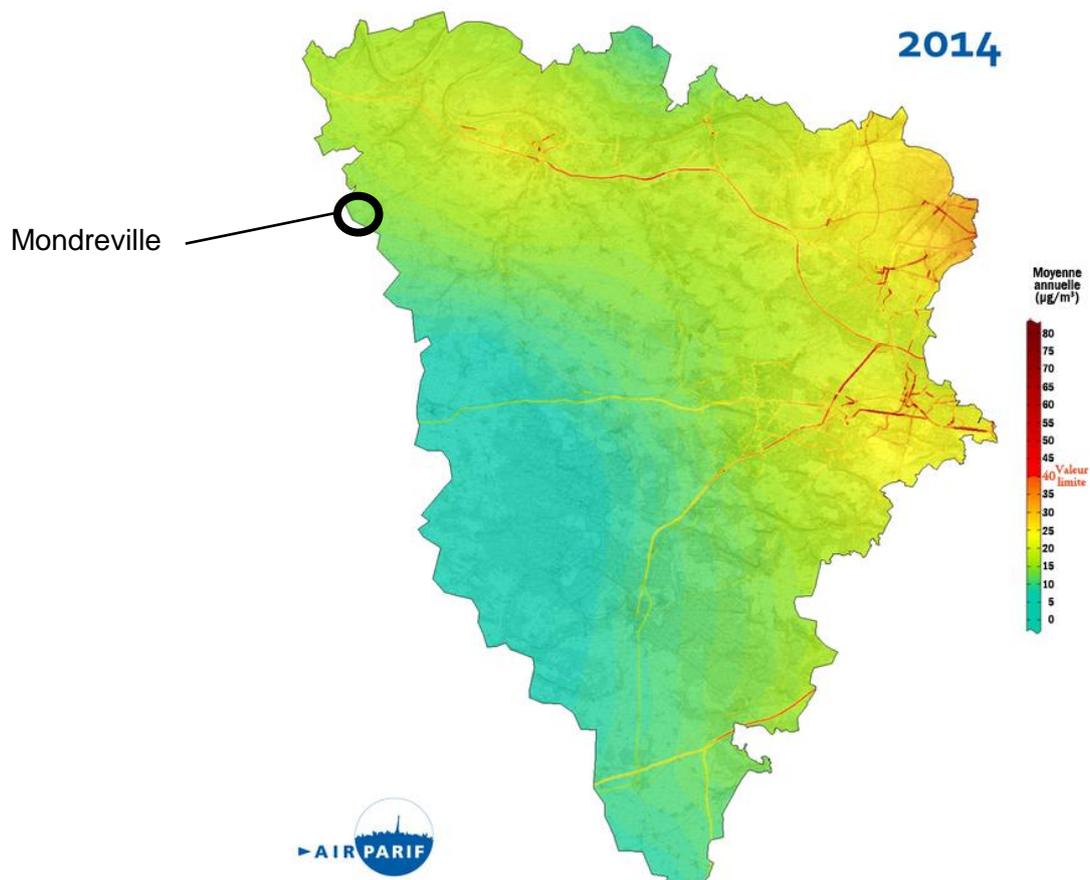


Figure 76 : Pollution au dioxyde d'azote dans les Yvelines en 2014 (source : AirParif)

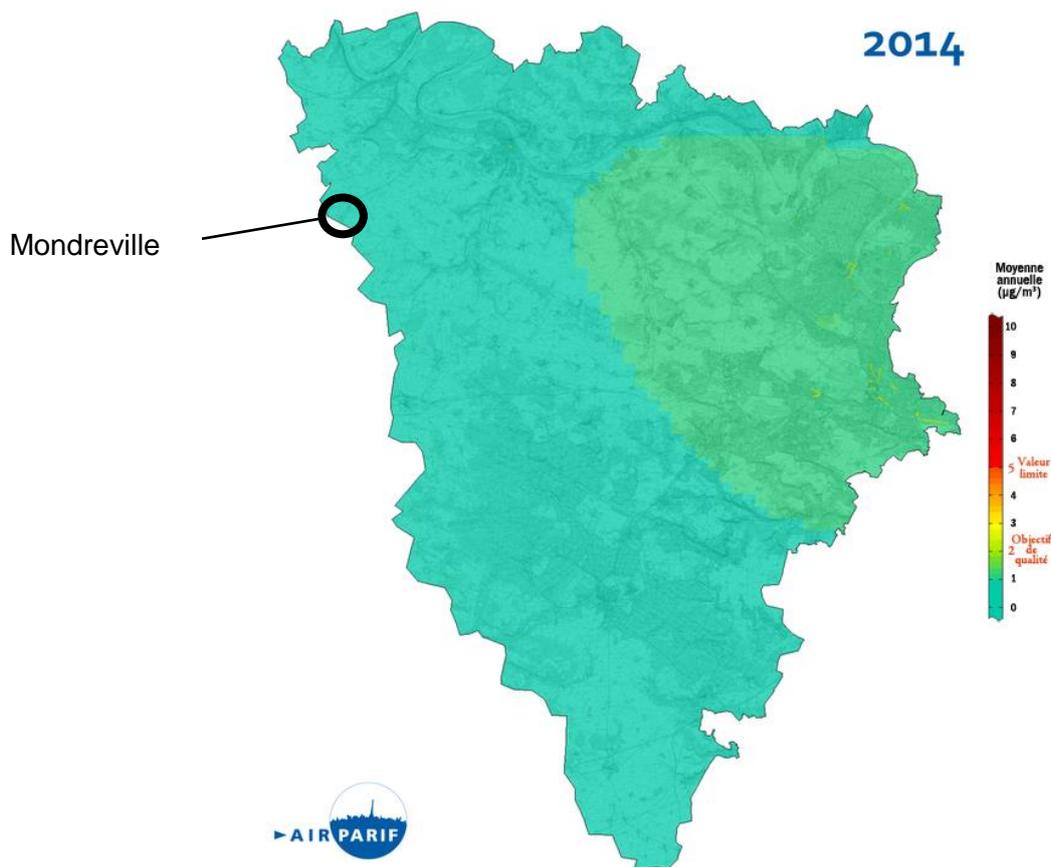


Figure 77 : Pollution au benzène dans les Yvelines en 2014 (Source : AirParif)

## 4.2 Pollution sonore

Source : *Porter à connaissance de l'Etat*

La commune est concernée par un arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. Cet arrêté, du 10 octobre 2000 n°00.322DUEL, fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Les tronçons concernant la commune de Mondreville sont listés dans les tableaux suivants (source : arrêté préfectoral, annexé au PLU) :

**Tableau des voies routières non communales**

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
RD 928	Limite Longnes - PR 15+1203	3	100 m	Tissu ouvert
RD 928	PR 15+1203 - Limite Dép. Eure et Loir	4	30 m	Tissu ouvert

## 4.3 Pollution de l'eau

La pollution de l'eau provient :

- des rejets d'eaux usées domestiques traités ou non,
- des eaux de ruissellement de voiries, parkings, etc...,
- des eaux de ruissellement des parcelles agricoles.

Ces rejets chroniques, diffus ou ponctuels, peuvent avoir un impact sur la ressource en eau superficielle ou sur la ressource en eau souterraine quand cette dernière n'est pas protégée naturellement.

## **4.4 Pollution des sols**

### **4.4.1 Source d'information**

#### BASIAS :

La réalisation d'inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et activités de service, en activité ou non, s'est accompagnée de la création de la base de données nationale intitulée BASIAS.

Les principaux objectifs de ces inventaires sont :

- de recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement,
- de conserver la mémoire de ces sites,
- de fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

L'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge toutefois pas d'une éventuelle pollution à son endroit. BASIAS a donc pour objectif de présenter l'inventaire d'anciens sites industriels, tout en gardant la mémoire des sites et en fournissant des informations utiles aux acteurs locaux.

#### BASOL :

Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie (MEDDE) - Direction Générale de la Prévention et des Risques (DGPR) met à disposition une base de données BASOL sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

### **4.4.2 Recensement communal**

Il n'existe aucun site BASOL ou BASIAS répertorié sur la commune de Mondreville.

## 5 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

### 5.1 L'aléa retrait gonflement des argiles

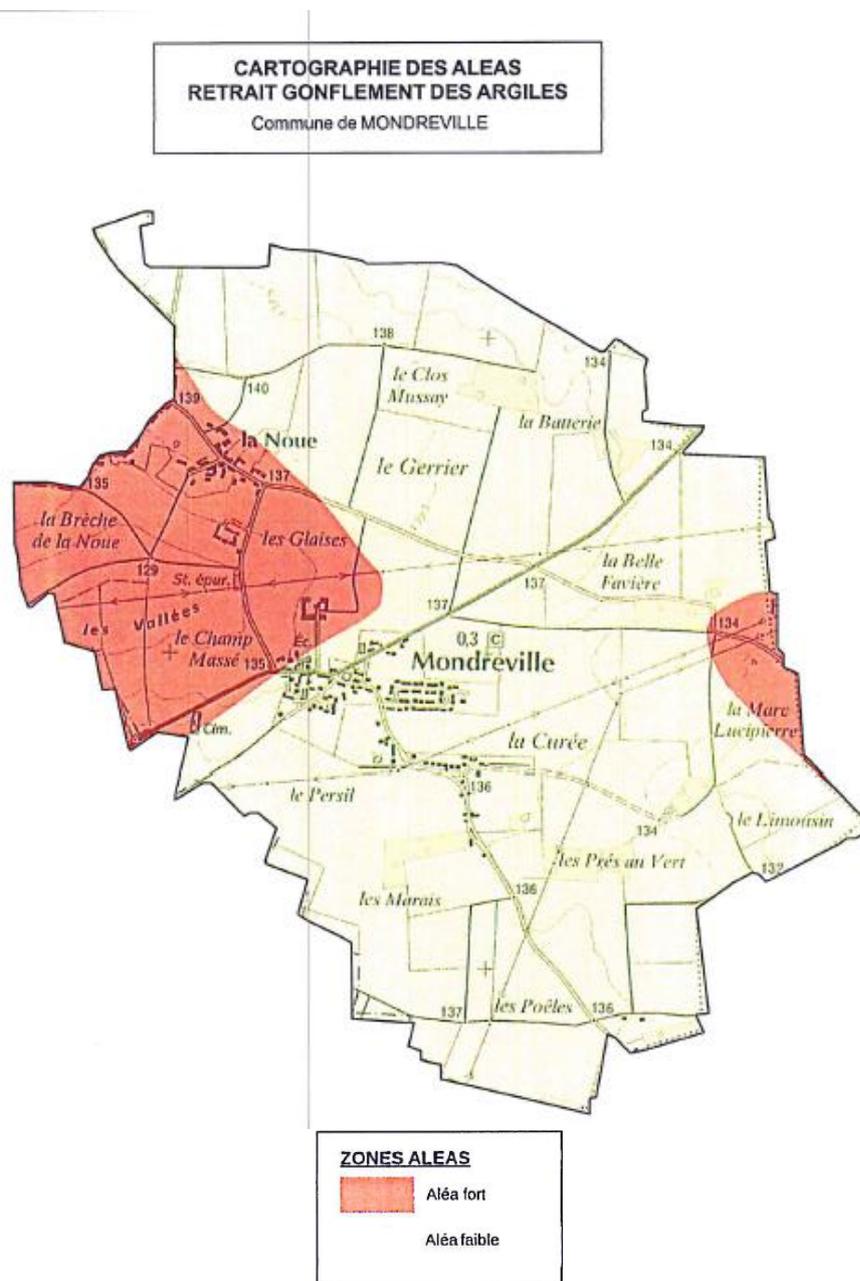


Figure 78 : Aléa retrait gonflement des argiles (source : porter à connaissance de l'Etat)

Cette étude révèle la présence d'argiles sur la partie nord-ouest de la commune. Le hameau de la Noue est impacté.

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.

## 5.2 Lutte contre le saturnisme infantile

Source : Porter à connaissance de l'Etat

Dans le cadre du dispositif de lutte contre le saturnisme infantile, la réalisation d'un constat de risque d'exposition au Plomb (CREP) est obligatoire en cas :

- Vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949 ;
- Tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à usage d'habitation et construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949 et ce depuis le 12 août 2008.

## 5.3 Champs électromagnétiques

Source : Porter à connaissance de l'Etat

L'instruction du 15 avril 2013 recommande aux gestionnaires d'établissements et aux autorités compétentes en matière d'urbanisme de ne pas implanter de nouveaux établissements sensibles dans les zones exposées à un champ magnétique supérieur à 1  $\mu$ T.

## 5.4 Stockage souterrain de gaz

Source : Porter à connaissance de l'Etat

La commune est concernée par la servitude du stockage de gaz de Saint-Illiers.

Pour tous les ouvrages en service, une étude de sécurité est exigée et doit être communiquée à la DRIEE.

Gaz de France a engagé une révision des études de sécurité de ses installations de stockage souterrain de gaz qui relèvent désormais de la directive SEVESO II, seuil haut.

Suivant la circulaire DARQSI-BSEI / SGUHC n°2006-64 du 4 août 2006, il convient de prendre en compte les dispositions suivantes :

- Dans la zone de dangers grave pour la vie humaine : la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public de la 1<sup>ere</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie est proscrite.
- Dans la zone de danger très grave pour la vie humaine, la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes est interdite.
- De plus, tout travail dans le sous-sol du périmètre de stockage ou du périmètre de protection excédant une profondeur de 300 mètres devra faire l'objet d'une autorisation préalable de mes services.

## 6 ETUDE DE L'ARCHITECTURE, DE L'URBANISME ET DU PAYSAGE

### 6.1 Les éléments qui structurent l'espace public

#### 6.1.1 Les clôtures

Une clôture est déterminée par le souci de cohésion avec les autres clôtures d'un même secteur. Elle participe à la cohésion d'un espace public, elle affine la continuité du bâti de la rue par le maintien de l'alignement.

Elle est constituée :

- de hauts murs délimitant une cour accessible par une porte charretière, en pierre ou enduites comme la façade de la construction avec un chaperon maçonné ou constitué de tuiles
- et moins fréquemment, par un muret bas surmonté d'une grille.



Photo 79 : Rue Matthieu le Coz



Photo 80 : Chemin Fouquet

- Les murs de clôture et les bâtiments annexes, lorsqu'il y en a sont liés à la construction principale.

Ce mur était destiné à assurer l'isolement de la partie intime de la propriété et à délimiter les divers espaces domestiques dépendant étroitement de la maison (jardin, potager, basse-cour...). Les murs sont constitués de moellons liés au mortier de chaux et sable, à l'argile, ou encore au plâtre.



Figure 81 : Quelques exemples (source CAUE 78)



Photo 82 : Chemin de la Butte du Moulin



Photo 83 : rue Matthieu le Coz

Une haie de charmes qui prolonge harmonieusement un mur maçonné...



Photos 84 : Beaux exemples de réutilisation de matériaux locaux en parement de clôtures.

### 6.1.2 Les entrées de cour

On repère dans le village quelques porches (rarement accompagnés de guichets). Ce sont généralement de simples portails fixés sur des pilastres ou piliers en pierres, qui donnent accès à la cour.



Photo 85

## 6.2 Les aspects architecturaux des constructions

### 6.2.1 Les matériaux de construction

Sur le territoire communal, les maisons de bourg, les fermes et leurs annexes offrent une architecture constituée de matériaux puisés directement dans les sols locaux : de la pierre calcaire siliceuse, plate, semi-dure, non gélive et de la brique issue des argiles locales.

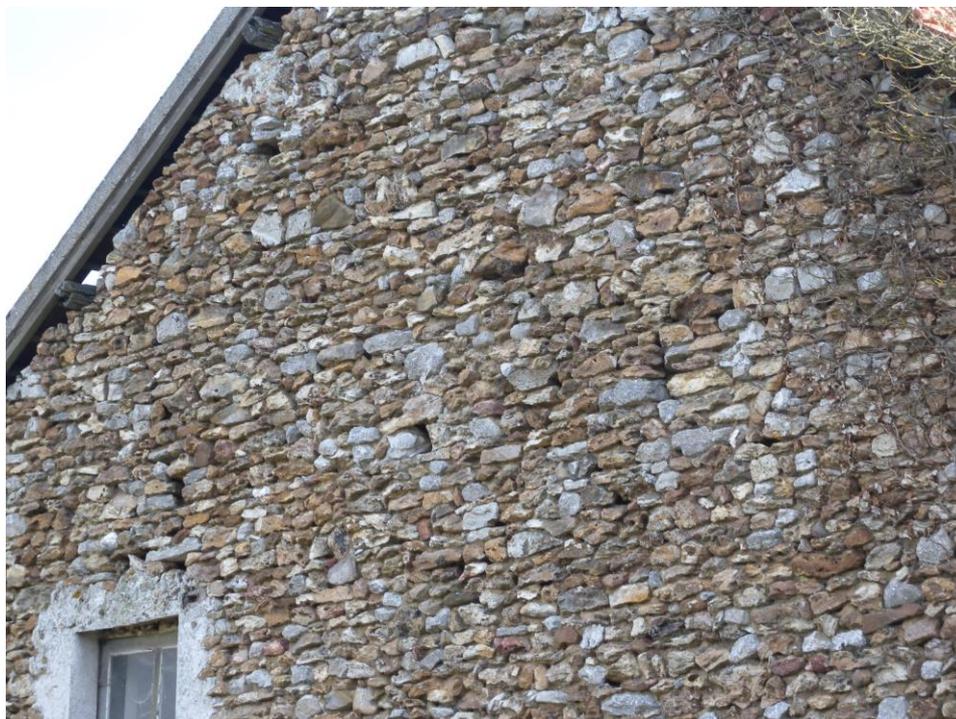


Photo 86



Photo 87 : On peut repérer quelques chaînes d'angles appareillées en harpage.

La brique naturelle s'utilise pour les souches de cheminées.

## 6.2.2 Les façades et les enduits

La façade principale revêtait presque toujours un enduit couvrant, les bâtiments secondaires adoptaient des enduits à « pierres vues ».

Les enduits d'origine sont en mortier de plâtre gros et de chaux aérienne.



Photo 88 : enduit dit à « pierre vue »

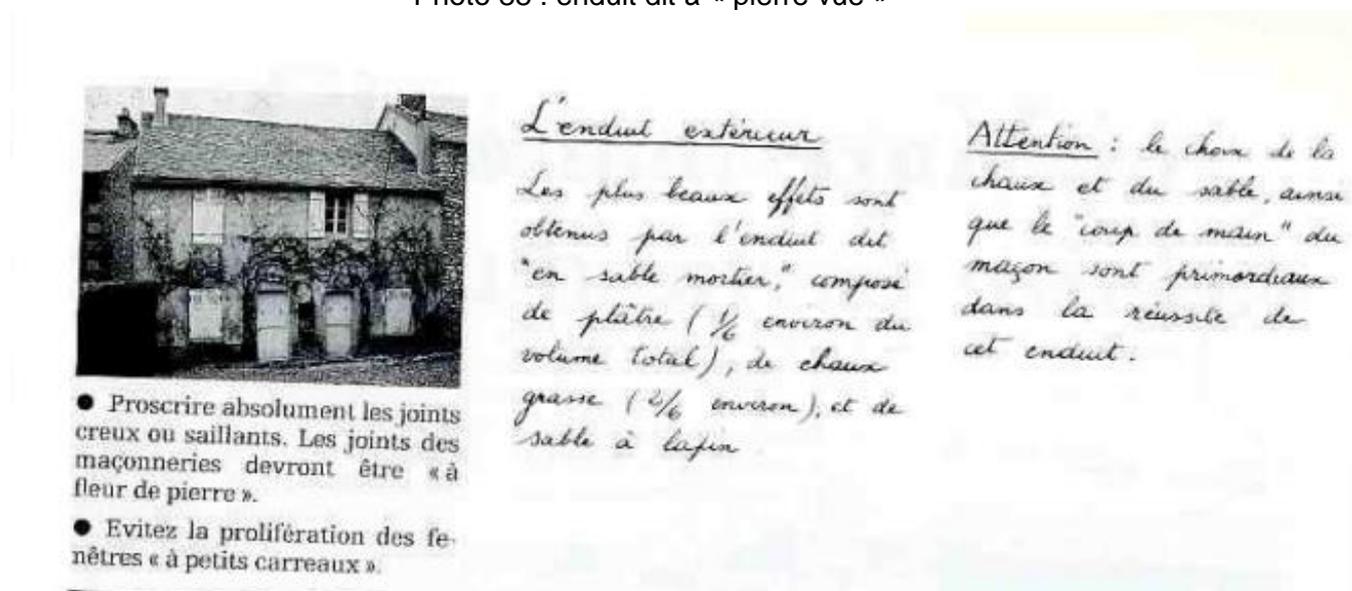


Figure 89: (source : CAUE 78)

Alors qu'aujourd'hui une grande majorité des murs est laissée en pierres apparentes.

Avec l'industrialisation de la construction et pour répondre aux besoins croissants, les enduits ont été fabriqués par les industriels imposant une composition uniforme faisant fi des particularités locales : le ciment a régné en maître durant tout le XX<sup>ème</sup> siècle au détriment des enduits à la chaux aérienne.

Imposant dans l'esprit du particulier qui veut restaurer sa maison ancienne une image dégradée, la notion même d'enduit est dévalorisée pour mettre en évidence la peau de la façade en pierres apparentes.

La suppression des enduits et la réalisation d'un enduit « pierre vue » de toutes les constructions, conduit à banaliser la façade.

La mise à nu d'une façade peut conduire à des désordres très importants tels que la pénétration de l'humidité, le pourrissement des planchers par l'infiltration d'eau via les joints.

Il faut être également vigilant avec les enduits contemporains : ils offrent des surfaces trop homogènes et uniformes. Avec l'importance des tailles des bâtis du village, ces enduits accentuent « l'effet bloc » et amplifient la volumétrie de ces constructions.



Photo 90: Le manoir focalise le regard au même titre que les constructions récentes.  
(exemple d'une autre commune)



Photo 91: Exemple d'enduit à base de chaux qui offre un aspect moins uniforme à la façade,  
(exemple dans une autre commune)

Les murs sont constitués de moellons liés au mortier de chaux aérienne et sable, à l'argile, ou encore au plâtre. Les joints et les enduits offrent les teintes des sables locaux, jaune très coloré.



Photo 92 : couleurs des joints traditionnels



Photo 93 : On repère sur le territoire communal peu d'architecture en pans de bois.

La plupart des maisons de bourg présentent un rez-de-chaussée avec un étage et des combles recouvertes de petites tuiles de pays.

Leurs largeurs sont comprises entre 5 et 15 mètres. Les annexes et dépendances sont sensiblement de même volumétries que les logis.

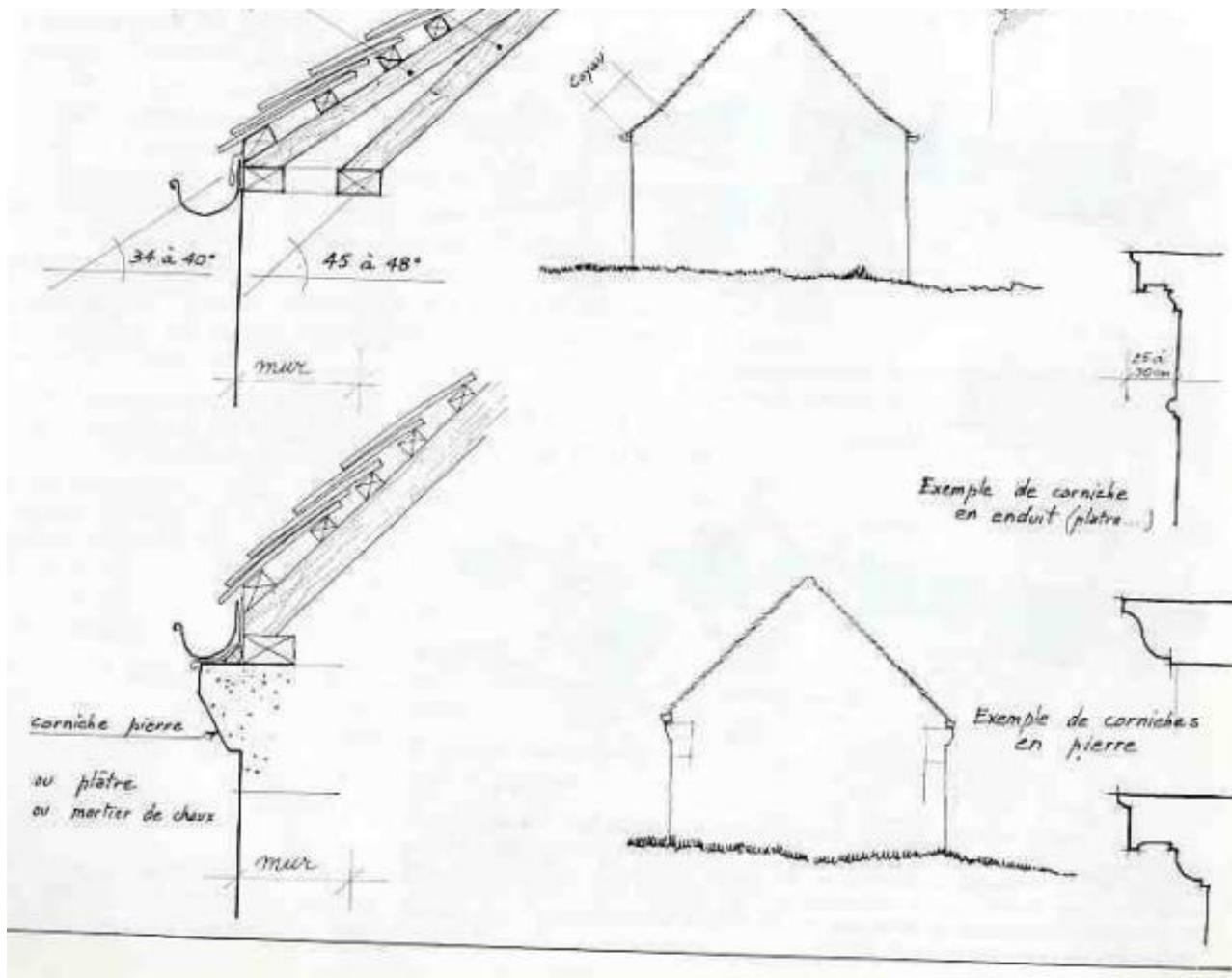


Figure 94: Les corniches soulignent horizontalement les façades (source : CAUE 78)



Photo 95 : De nombreuses façades ont été modifiées, peu de maisons offrent une organisation des ouvertures « d'origine ».



Photo 96 : Par contre, on peut repérer de nombreuses réhabilitations de qualité.

Les encadrements ont en moyenne 14cm de largeur, avec un retour de tableau de 18cm, en plâtre et chaux blanc cassé à fleur de l'enduit ou saillant de 1 cm max.  
On observe souvent un travail ouvragé des linteaux en plâtre, au niveau des angles, présentant une silhouette en échine.



Photo 97 : linteaux ouvragés

Les linteaux peuvent être également en bois et/ou recouverts de plâtre.



Photo 98 : linteaux en bois

### 6.2.3 Les toitures

La majorité des bâtiments sont à deux pans avec une pente comprise entre 35° et 45°. Ils sont ponctuellement à quatre pans (toiture à pans coupés avec croupes) pour les bâtiments qui voulaient se distinguer par rapport aux autres constructions (Mairie/école, anciens commerces, maisons bourgeoises...).



Photo 99



Photo 100

Elles sont recouvertes de tuiles de Richebourg de teinte très claire (briquerie à Béhoust, Richebourg) ou de tuiles mécaniques moyen moule et grand moule (tuilerie des Cordeliers de Mantes).

On rencontre exceptionnellement des toitures en ardoises sur le clocher de l'église et sur quelques maisons de maître ainsi que sur quelques rares annexes.



Photo 101 : photo aérienne de Mondreville en 1991

Les constructions contemporaines ne tiennent plus compte de cette typicité locale alors que la toiture est un élément visible aussi bien en lisière de bourg qu'au centre de celui-ci. Ainsi, afin d'intégrer harmonieusement les nouvelles constructions à la silhouette du village, il serait souhaitable d'être vigilant sur la nature des toitures.

## 6.2.4 Les cheminées

Elles sont souvent implantées à l'extrémité de la toiture, décalées de la maçonnerie du pignon (le conduit se détache du mur du pignon). La souche de cheminée est en briques sombres de format 5X22 cm.



Photos 102

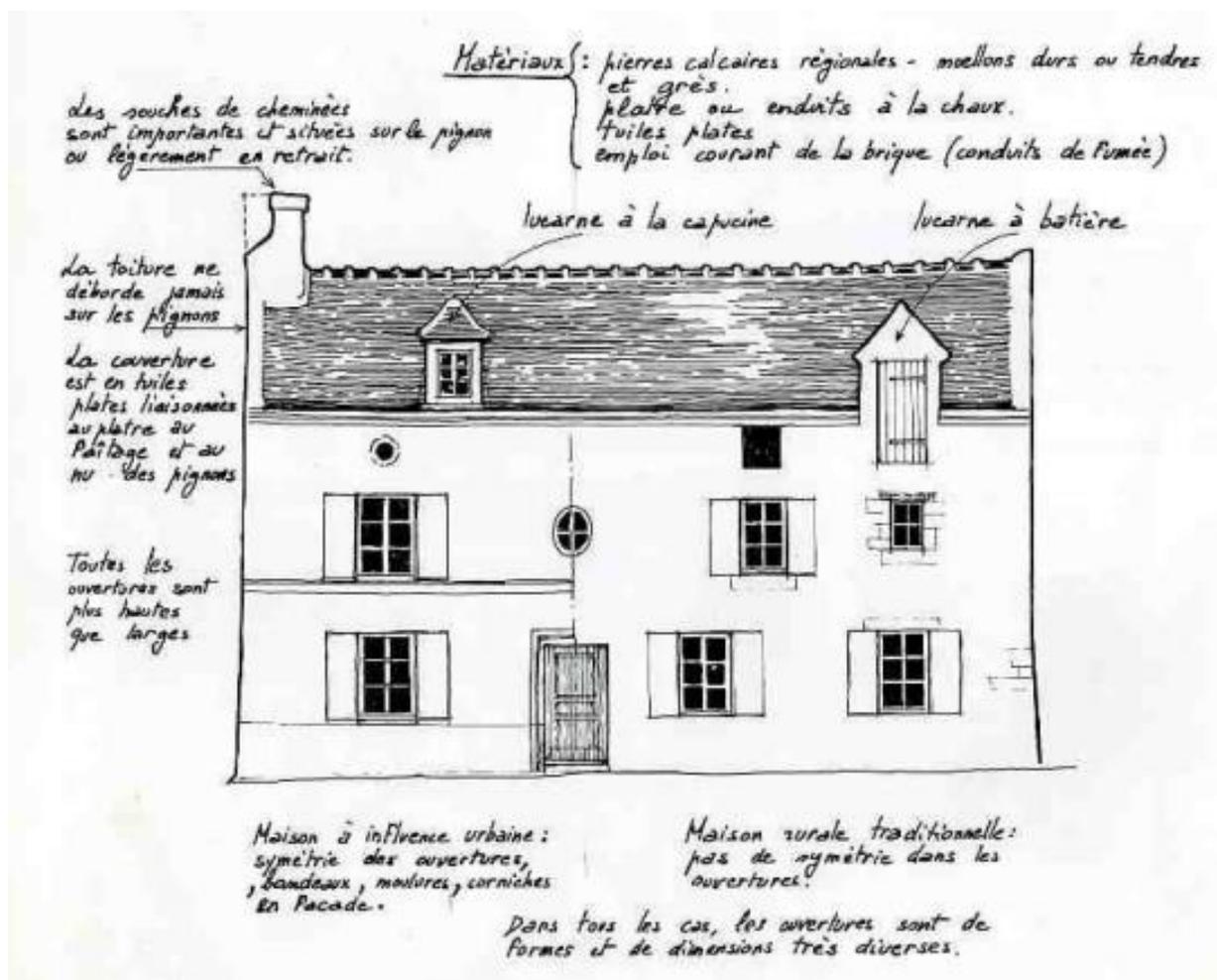


Figure 103: Schéma de synthèse des caractéristiques architecturales du bâti local (à part les lucarnes à bâtière) (source : CAUE 78)

### 6.2.5 Style architectural des constructions récentes

On observe une standardisation des matériaux de construction et de l'architecture des pavillons construits après 1960 : les teintes des enduits et la morphologie architecturale qui ne tiennent plus compte du style local et rendent ainsi visibles de loin ces constructions lorsqu'elles sont implantées en lisière de bourg.



Photo 104 : On constate également une hétérogénéité et une perte de qualité dans le traitement des limites de parcelles (ex : usage de murs de béton et haies de résineux).

## 6.3 Organisation urbaine

### 6.3.1 Evolution de l'urbanisation

Mondreville est un village rue avec un hameau et des fermes isolées qui ponctuent le maillage agricole.

Initialement le hameau de la Noue était de même importance que le bourg puis les nouvelles constructions se sont implantées exclusivement en périphérie du bourg et du hameau. Une densification s'est réalisée dans « un premier temps » (XIX<sup>ème</sup> siècle) au sein du parcellaire déjà construit (extension du bâti existant implanté en limite de la rue de la Libération).

De nombreuses opérations immobilières se sont organisées autour d'impasses ce qui est à éviter dans le futur.

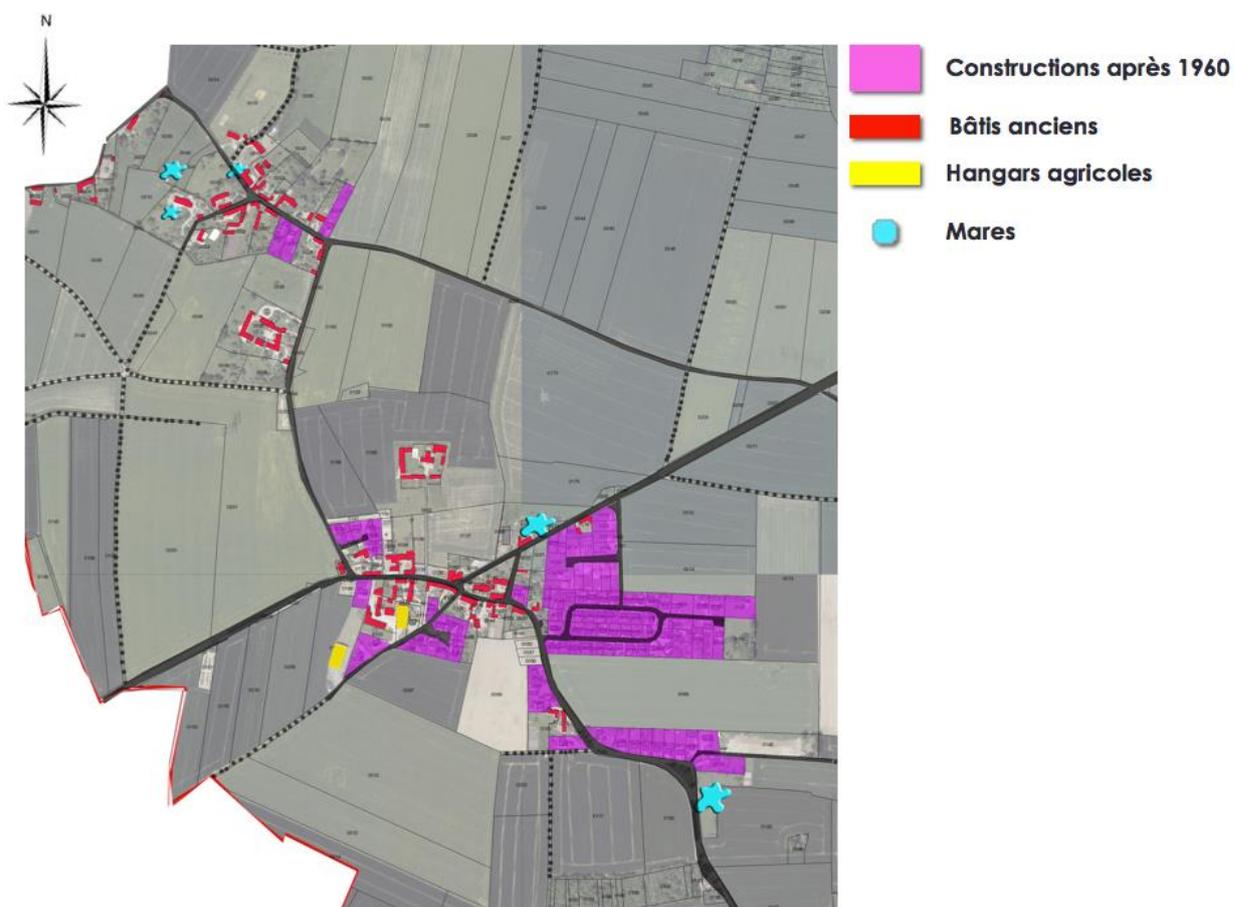
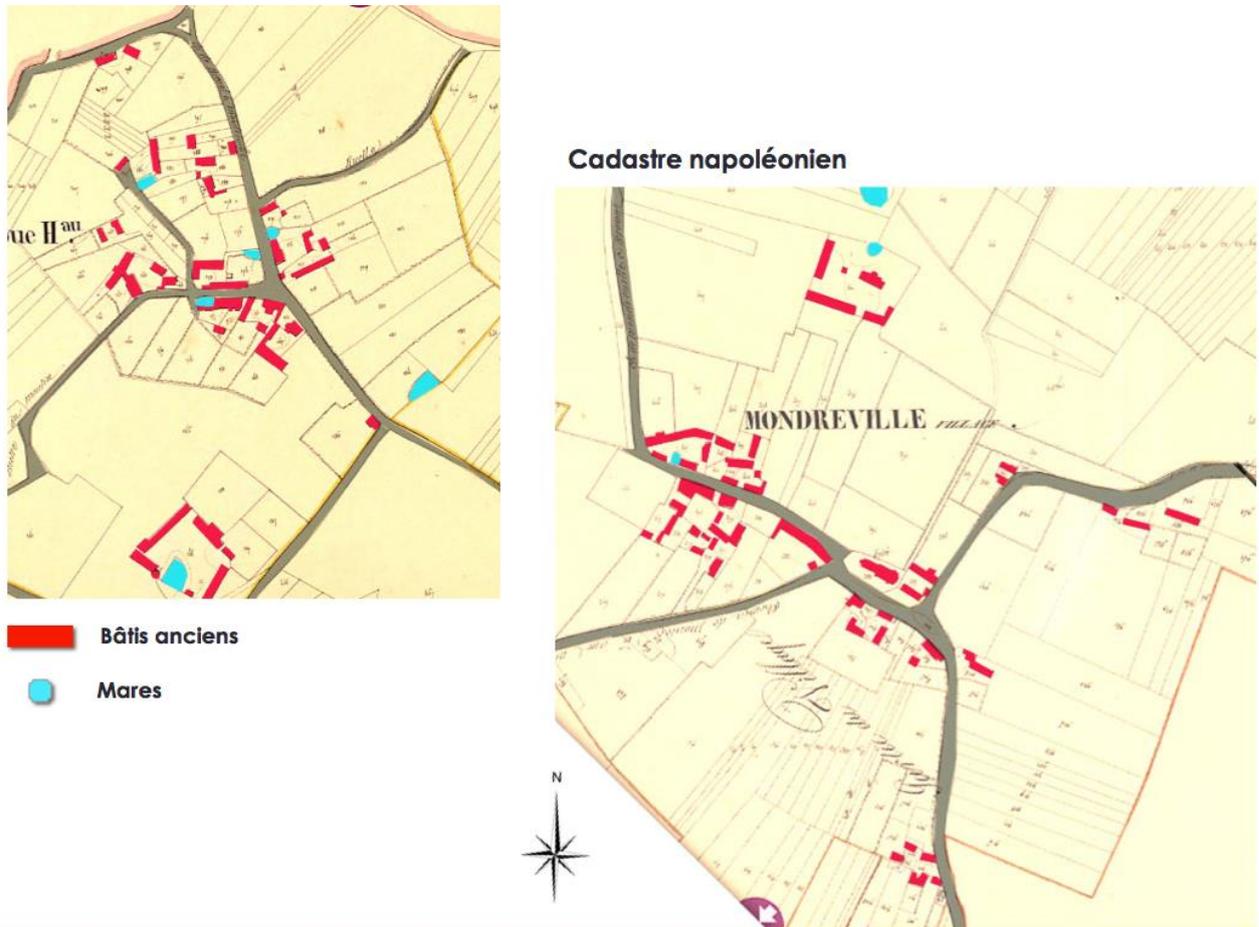


Figure 105: Morphologie de Mondreville (fond de plan BD parcellaire (DGFIP) et BD ortho (IGN))

### 6.3.2 Orientation du logis par rapport à l'ensoleillement et à la rue

Le faîtage du logis ancien tient compte des vents dominants et de l'ensoleillement tandis que les annexes sont positionnées de manière à protéger des vents dominants le logis et la cour.



Figures 106: implantation des bâtiments anciens de la Noue et du bourg (cadastre napoléonien)

Dans les anciennes propriétés, au moins un bâti est implanté en limite de propriété (murs gouttereaux, pignons sur rue) tandis que le bâti actuel est implanté systématiquement en retrait par rapport à la rue.

### 6.3.3 Implantation des constructions récentes sur la parcelle

L'uniformité de l'implantation du bâti en situation isolée est systématique, généralement le plus centré possible sur la parcelle et sans tenir compte ni de l'orientation du soleil, ni de l'orientation du vent dominant. Paradoxalement la configuration des lotissements est telle que la covisibilité des voisins est multipliée, alors que par le passé on avait rarement plus de deux voisins et un vis-à-vis dans la rue. Ici on voit comment une maison se retrouve facilement avec 3 voisins directs et visibles de 3 à 4 autres maisons proches.

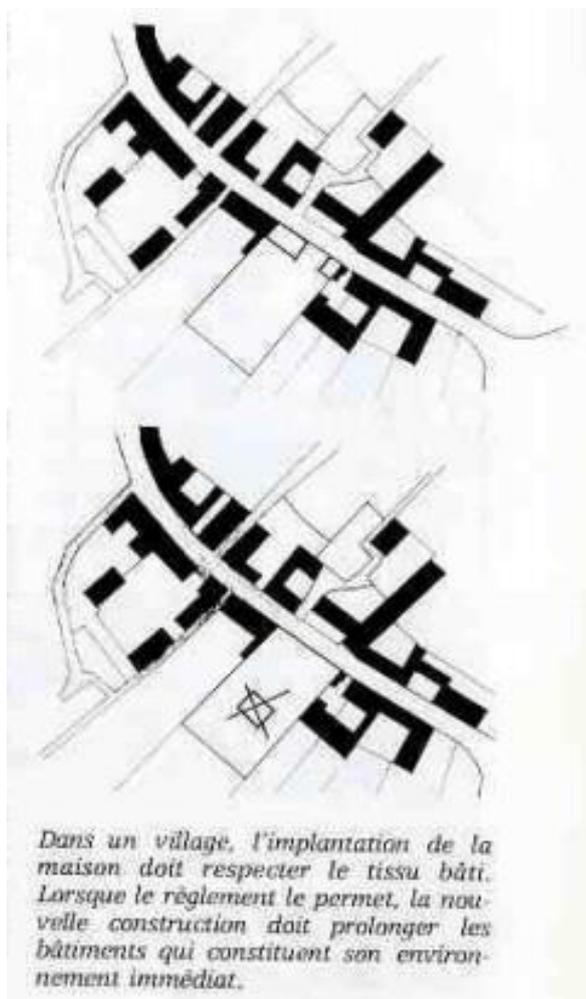


Figure 107 : Préconisations au sujet de l'implantation de la nouvelle construction dans un tissu urbain ancien (source : CAUE 78)

## 6.4 Enjeux architecture, urbanisme et paysage

- ❖ Limiter et contenir les extensions urbaines et nappes pavillonnaires le long des routes et en frange du bourg et du hameau.
- ❖ Soigner la qualité des perceptions lointaines et proches des villages, de leurs entrées.
- ❖ Soigner l'intégration des nouvelles constructions par leurs implantations et par le traitement de leurs limites.
- ❖ Protéger les éléments constitutifs de la ceinture verte du hameau de la Noue.

### **III. JUSTIFICATIFS**

# 1 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET OBJECTIFS DE MODERATION

---

## **Constats :**

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.

## **Objectifs :**

- Créer environ 17 logements (point mort inclus) et passer à une densité de 18 logements à l'hectare d'ici 2025.
- Inscrire en priorité les futures constructions dans les « dents creuses ».
- Limiter l'élargissement de l'enveloppe urbaine.
- Aucune extension spatiale des activités artisanales n'est envisagée.
- Projet de salle polyvalente porté par la commune localisé sur des espaces agricoles (4000m<sup>2</sup>).

## 2 ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS

---

Suite à la publication de la loi ALUR en mars 2014, une étude des potentialités de densification des espaces bâtis doit être réalisée.

### 2.1 Etude des dents creuses

#### 2.1.1 La méthodologie adoptée

Dans un premier temps, un recensement exhaustif des « dents creuses » dans les espaces bâtis a été réalisé.

En l'absence de contraintes environnementales (marnières, zones inondables, etc.) pouvant empêcher la constructibilité de certains terrains, il s'est avéré nécessaire d'étudier les dents creuses selon d'autres critères.

Les dents creuses ont été passées en revue une par une, afin que la commune apporte des informations sur chacune d'elles. Exemple : la zone 1 est-elle desservie par les réseaux ? Quelle est la qualité des sols ? Y a-t-il un accès à la zone ? Y aurait-il un impact paysager en cas de construction sur cet espace ? Y a-t-il des éléments de paysage ou bâtis à protéger sur cet espace ? etc.

Pour aider la collectivité à répondre à ces questions, un tableau a été réalisé (cf. pages suivantes) afin de l'aider à faire des choix quant au maintien en zone constructible ou non des dents creuses restantes selon plusieurs critères (cf. tableaux ci-après).

#### 2.1.2 Résultats

**Au vu des dents creuses retenues suite à l'étude du tableau, (cf « carte des dents creuses » pages suivantes), nous sommes à un potentiel de près de 1,17 hectares compris dans 8 dents creuses retenues.**

**Remarque importante :** ces espaces recensés comme des « dents creuses » sont considérés comme **pouvant** être bâtis. La commune n'ayant aucun moyen d'imposer aux propriétaires de vendre leurs terrains, ce recensement n'a pas de valeur réglementaire et n'est qu'une estimation des possibilités de densification dans les espaces bâtis pour les besoins de l'étude. Cela n'exclue pas que d'autres parcelles puissent être bâties (à la condition bien sûr qu'elles se situent en zone urbaine au plan de zonage).

Numéro de zone de dent creuse	1	2	3	4	5	6
Localisation :	Chemin du Limousin, parcelle 189	Rue de la libération, parcelle 77p	Rue de la libération, parcelles 82p, 84, 85p	Rue de libération, parcelles 86p, 87p, 88p et 89p	Rue de libération, parcelles 90p, 91p, 92p et 94p	Impasse des Sapins, parcelle 38p
Cadre de la dent creuse (jardin, verger, champ, etc.)	Ancien local technique communal	<b>Non constructible en raison de la ligne haute tension</b>	<b>Deux parcelles trop petites pour accueillir une construction et séparées par un chemin d'accès qui conservera ce rôle</b>	Champ cultivé	Jardins	Jardin
Éléments du paysage-architecture-continuités écologiques à préserver ?	Non			Non	Non	Non
Les accès et la desserte sont-ils suffisants?	Oui			Oui	Oui	Oui
Les réseaux sont-ils suffisants ? (eau potable, assainissement, électricité)	Oui			Oui	Oui	Oui
Y a-t-il des projets en cours sur la zone? Risque de rétention foncière ?	Parcelle en vente			Non	Ne sait pas	Non
Zone déjà constructible au document d'urbanisme antérieur?	Oui			Oui	Oui	Oui
Nécessité ou non de prévoir une OAP ?	Non			Non	Non	Non
Souhaitez-vous que la zone se réalise par une opération d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes ?	Non			Non	Non	Non
Nécessité d'emplacements réservés?	Non			Non	Non	Non
Conclusion sur l'opportunité de l'urbanisation du secteur	En zone urbaine			En zone urbaine	En zone urbaine	En zone urbaine avec une bande naturelle pour créer un espace tampon avec les espaces agricoles
<b>AVIS DES PPA</b>						
<b>ZONE RETENUE COMME UNE DENT CREUSE ?</b>	<b>Oui</b>			<b>Oui</b>	<b>Oui</b>	<b>Oui</b>

Secteur/lieu-dit/section/parcelle	7	8	9	10	11	12	13
Localisation :	Impasse des Sapins, parcelle 41p	D928, parcelle 17	D928, rue Edouard Cannée, rue de la Libération et Chemin du vieux puits, parcelles 20, 21, 22, 23 et 24p	D928 et rue Edouard Cannée, parcelle 110p	D928, parcelles 8p et 137p	Chemin Fouquet, parcelle 108p	RD928, parcelles 136p, 137p, 138p et 2p
Cadre de la dent creuse (jardin, verger, champ, etc.)	Jardin	<b>La parcelle est petite et l'accès dangereux. Ce n'est pas une dent creuse.</b>	Jardins + verger + un lot libre dans lotissement	jardin	<b>Accès dangereux et terres agricoles. De plus ce n'est pas totalement un dent creuse : ne sera pas classé en urbaine</b>	jardin	<b>Ne sera pas constructible afin de conserver le cône de vue sur la ferme comme indiqué dans le PADD.</b>
Eléments du paysage-architecture-continuités écologiques à préserver ?	Non		Non	Cône de vue sur l'église		Non	
Les accès et la desserte sont-ils suffisants?	Oui		Oui	Oui		Oui	
Les réseaux sont-ils suffisants ? (eau potable, assainissement, électricité)	Oui		Oui	Oui		Oui	
Y a-t-il des projets en cours sur la zone? Risque de rétention foncière ?	Non		Projet en cours sur parcelle 20	Ne sait pas		Risque important de rétention	
Zone déjà constructible au document d'urbanisme antérieur?	Oui		Oui	Oui		Oui	
Nécessité ou non de prévoir une OAP ?	Non		Non	Oui pour protéger le cône de vue de l'église		Non	
Souhaitez-vous que la zone se réalise par une opération d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes ?	Non		Non	Non		Non	
Nécessité d'emplacements réservés?	Non		Non	Non		Non	
Conclusion sur l'opportunité de l'urbanisation du secteur	En zone urbaine		En zone urbaine	En zone urbaine		En zone urbaine	
AVIS DES PPA							
ZONE RETENUE COMME UNE DENT CREUSE ?	Oui	Oui	Oui	Oui			

Propriétaire/lieu-dit/section/parcelle	14
Localisation :	Chemin Fouquet, parcelle 123
Cadre de la dent creuse (jardin, verger, champ, etc.)	
Éléments du paysage-architecture-continuités écologiques à préserver L123-1-5 III 2° ?	
Les accès et la desserte sont-ils suffisants ?	
Les réseaux sont-ils suffisants ? (eau potable, assainissement, électricité)	
Y a-t-il des projets en cours sur la zone? Risque de rétention foncière ?	<b>La maison parcelle 124 est implantée trop proche de la limite cadastrale pour envisager que cette parcelle soit constructible. De plus elle est située contre un bâtiment agricole. Ce n'est pas une dent creuse.</b>
Zone déjà constructible au document d'urbanisme antérieur?	
Nécessité ou non de prévoir une OAP ?	
Préférez-vous que la zone se réalise par une opération d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes ?	
Nécessité d'emplacements réservés?	
Conclusion sur l'opportunité de l'urbanisation du secteur	
AVIS DES PPA	
ZONE RETENUE COMME UNE DENT CREUSE ?	

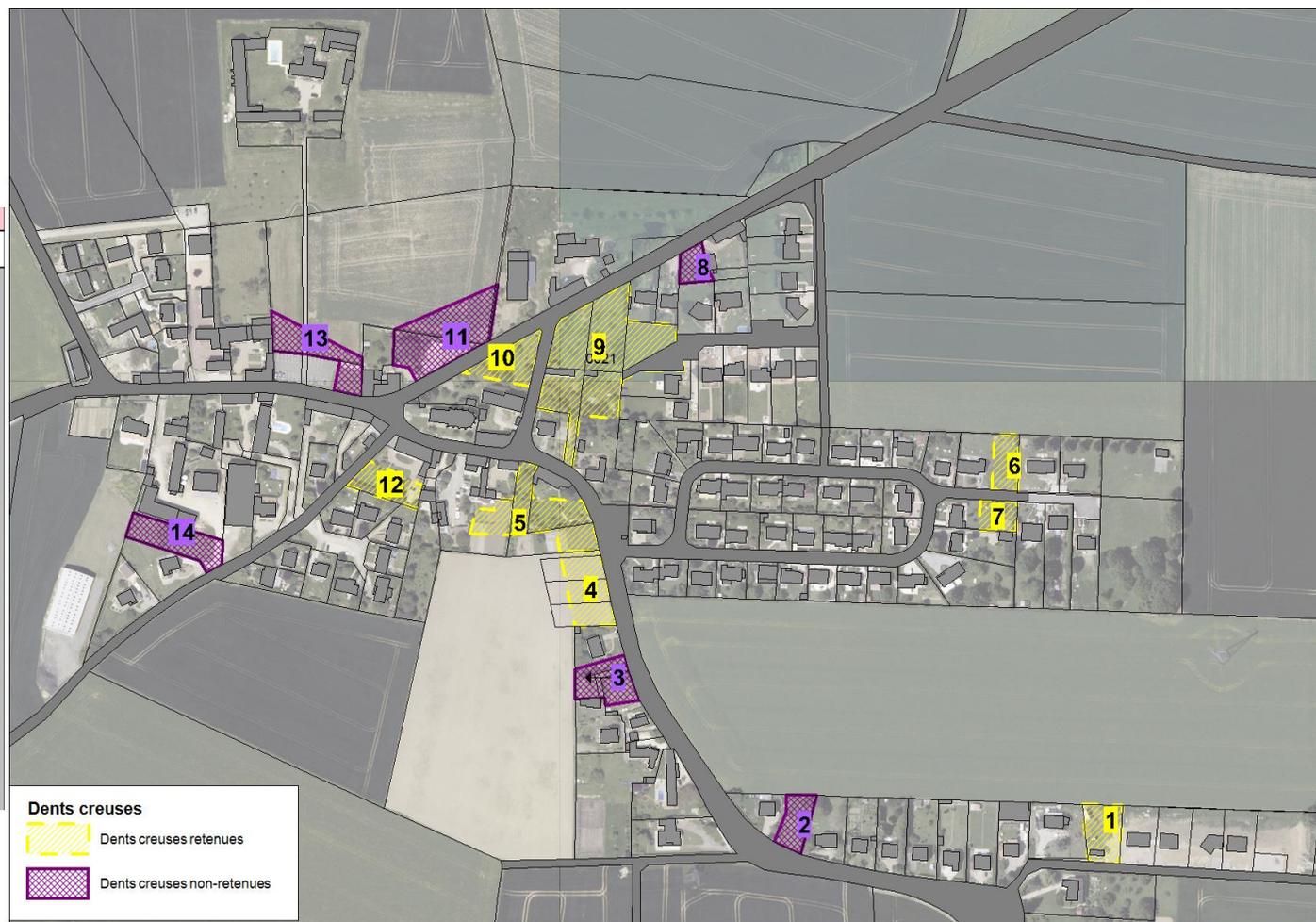


Figure 108 : Carte des dents creuses dans le bourg

### 3 JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

---

La population de Mondreville connue en 2015 est de 405 habitants.

**La municipalité envisage d'atteindre environ 447 habitants d'ici 2025**, soit près de 42 habitants supplémentaires afin de pérenniser les équipements publics, en particulier l'école (objectif du PADD).

Prenant une moyenne de 2,8 personnes par ménage (moyenne donnée par l'INSEE en 2012), 15 nouveaux logements sont nécessaires pour réaliser ce projet démographique.

A cela il faut ajouter 4 logements afin de maintenir la population sur les dix prochaines années (cf 5.4 du Diagnostic).

**Objectif : 15 logements supplémentaires pour 2025 + point mort de 4 logements  
= 19 logements pour 2025**

Les logements vacants et résidences secondaires en 2012 sont au nombre de 12 (données INSEE). On considère que 20% de ces logements seront réaffectés en résidences principales, soit 2 logements environ.

Ainsi les besoins en logements neufs s'estiment à :

**Objectif : 19 logements – 2 logements réaffectés en résidences principales  
= 17 logements neufs pour 2025**

L'objectif d'opter pour une densité moyenne de 18 logements par hectare pour les futures constructions se justifie du fait que la commune soit en grande partie en assainissement collectif et sans relief majeur.

En comptant une densité moyenne de 18 logements à l'hectare, la superficie nécessaire pour recevoir les 17 logements est de **0,94 hectare**.

La superficie disponible dans les dents creuses au vu de l'étude des potentialités de densification est de 1,17 hectare. En appliquant un taux de rétention foncière de 30%, **0,8 hectare est considéré comme étant susceptible d'être urbanisé dans les dix prochaines années**.

**Une légère extension de l'enveloppe urbaine est ainsi nécessaire pour réaliser le projet démographique.**

## 4 LES INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. » (Article L.151-27 du code de l'Urbanisme).

Afin d'aider la commune à réaliser ce bilan, il est désormais nécessaire dans le PLU de proposer des indicateurs permettant un suivi de l'application du plan. Il s'agit pour la commune, de renseigner ces indicateurs chaque année, à partir des données disponibles depuis 2015.

	En 2016	En 2017	En 2018	En 2019	En 2020	En 2021	En 2022	En 2023	En 2024	En 2025
Nombre de logements connus par l'INSEE										
Nombre de logements prévus en moyenne chaque année	env. 2 logements									
Densité moyenne prévue dans le cadre du PLU	18 log/ha									
<b>Nombre de logements autorisés</b>										
<b>Surface totale urbanisée (ou en cours) au vu des logements autorisés</b>										
<b>Soit densité de :</b>										
<b>Bilan : + ou -</b>										

## 5 JUSTIFICATION DES CHOIX ET ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

*Méthode : dans les tableaux ci-après, les choix communaux retenus dans le PADD sont justifiés vis-à-vis des enjeux soulevés dans le diagnostic et repris par la commune. La troisième partie développe la concrétisation de ces choix dans la partie règlementaire.*

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

#### Constats/Enjeux soulevés dans le diagnostic

En 44 ans la population de Mondreville a été multipliée par plus de 4 et a augmenté de 305 habitants. L'évolution de la population s'est principalement faite en lien avec la réalisation des différents lotissements.

Dans la population, les 15/29 ans sont sous-représentés.

La commune ne comprend pas de logements locatifs communaux ni de logements sociaux. Le parc de logements est principalement composé de maison (95,5%) avec 5 pièces ou plus (64,8%). La taille des ménages a diminué entre 1968 et 2011 passant de 3,3 personnes par ménage à 2,8. Toutefois le nombre de personnes par ménage reste relativement important par rapport aux moyennes nationale (2,3), départementale (2,5) et intercommunale (2,6).

La commune est en regroupement pédagogique avec la commune de Tilly. Chacun des deux villages dispose d'une école mais Mondreville accueille également une cantine ainsi qu'une garderie. Si les effectifs avaient diminué en 2012/2013, ils sont repartis vers une hausse récemment.

La commune est traversée par la route Départementale 928 qui relie Anet à Mantes-la-Jolie. Cet axe est très fréquenté.

**Enjeux :** opter pour un développement démographique cohérent avec l'objectif de maintenir les effectifs scolaires. Adapter le parc de logements à cet objectif.

#### Orientations du PADD

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

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

##### *Construire en priorité dans l'enveloppe urbaine actuelle*

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

### **Valoriser la traversée du village**

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

### **Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)**

Un zonage propose une urbanisation future dans une logique de densification et de non d'étalement urbain. Les espaces nécessaires pour réaliser le projet démographique sont trouvés en priorité dans l'enveloppe urbaine et leur seule insuffisance permet de justifier une légère extension de cette enveloppe urbaine sur le chemin du Limousin. Le chemin du Limousin a été choisi pour accueillir cette extension par l'existence d'une Participation pour Voirie et Réseaux (PVR) qui a été payée par le propriétaire des parcelles ZC 135 et ZC 136.

Les parcelles AB 194 et AB 196, Chemin du Limousin, sont également maintenues en zone Urbaine afin de permettre de développer une offre de logements équilibrée entre les différents types de logements. Cela est encadré par l'OAP n°2 qui oblige la réalisation d'au moins 5 logements locatifs sur le secteur en extension de l'enveloppe urbaine.

La valorisation de la traversée du village par la sécurisation de la traversée du bourg ainsi que par l'enfouissement des réseaux est un projet communal pour lequel il n'est pas nécessaire d'user des outils du PLU.

# LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE

## Constats/enjeux soulevés dans le diagnostic

Le vieux bâti se démarque du récent en matière de volume, d'implantation, de matériaux de construction, de type de clôture, etc... Le centre du village et le hameau de la Noue correspondent à cette architecture.

Certains bâtiments remarquables, en particulier la ferme des Bayettes, sont des marqueurs de l'identité du village.

Le hameau de la Noue a conservé une ceinture verte constituée de prés, de haies, de feuillus, d'anciens vergers, etc ... Inversement, le bourg présente une frange végétalisée plus ténue, partiellement matérialisée par des haies mono-spécifiques de résineux aux abords des nouveaux quartiers.

**Enjeux :** Préserver et protéger les éléments marqueurs de l'identité du village

## Orientations du PADD

### *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.

## Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)

Un zonage particulier (zone Uc) pour la ferme des Bayettes permet d'assurer la pérennité des bâtiments tout en protégeant l'ensemble bâti. Une zone Agricole protégée (Ap) a pour objectif de protéger le cône de vue sur la ferme depuis le bourg. Le cône de vue sur l'église est protégé par une zone non aedificandi dans le cadre de l'OAP n°1.

Une attention particulière a été portée au niveau du règlement des différentes zones sur les aspects extérieurs des constructions (article 11) tout comme sur l'implantation des bâtiments (articles 6 et 7) et sur les hauteurs maximales (article 10). Une zone urbaine correspondant au vieux bâti (Ua) a été créée afin de pouvoir règlementer spécifiquement certains éléments qui lui sont propres par rapport à la zone pavillonnaire (Ub). Une attention particulière a été portée sur le règlement du secteur Nh puisqu'il correspond en partie au hameau de la Noue.

Des éléments constitutifs du paysage et du patrimoine bâti de la commune ont été recensés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme dans le cadre de l'annexe architecturale et paysagère. C'est notamment le cas de plusieurs éléments formant le front paysagé du hameau.

La commune est déjà propriétaire des secteurs où elle souhaite planter les haies.

# LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENTS

## Constats/Enjeux soulevés dans le diagnostic

La commune et le village de Mondreville sont traversés par le RD 928. Un réseau de routes secondaires qui rejoignent cet axe complète la trame viaire.

La traversée du village par le RD928 est très fréquentée et l'implantation du bâti en limite de propriété réduit l'emprise publique ainsi que la taille des trottoirs, engendrant des problèmes de sécurité, principalement dans l'ouest du village près de la Mairie et de l'école.

A l'intérieur du bourg, des cheminements doux ont été développés, notamment afin de permettre un accès à l'école qui évite la RD928. Toutefois, le seul accès à l'école depuis l'est du village emprunte le secteur de la RD où les trottoirs sont étroits, près de la Mairie.

**Enjeux :** Sécuriser l'accès à l'école.

## Orientation du PADD

### *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'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.

## Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)

Les emplacements réservés n°1 et 2 permettent de créer un accès à l'école depuis le parking en évitant le secteur dangereux.

La commune a également pour projet d'aménager la traversée du village, toutefois cela ne nécessite pas la mise en place d'emplacements réservés.

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

## Constats/Enjeux soulevés dans le diagnostic

Absence de ZNIEFF et de zone Natura 2000.

Aucun enjeu majeur n'apparaît au sens du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

### Les éléments participant à la trame verte et bleue :

- Les nombreuses mares recensées sur le territoire de Mondreville,
- Les nombreuses remises boisées,
- Les chemins d'exploitation enherbés,
- La ceinture végétale autour de la Noue.

### Concernant les espaces agricoles :

- 3 sièges d'exploitation en 2015.
- D'après le Porter à Connaissance de l'Etat, en 2012, 403,43 hectares étaient dévoués à l'agriculture soit 90% du territoire communal.

**Enjeux :** Limiter la consommation des espaces agricoles. Permettre le développement des exploitations. Protéger les éléments de la trame verte et bleue.

## Orientations du PADD

### *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.

## Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)

Les espaces agricoles sont classés dans la zone Agricole (A) ainsi que les bâtiments liés aux exploitations situés dans le bourg. Le règlement de la zone Agricole permet le développement de ces exploitations. La consommation des espaces agricoles sera limitée et uniquement dans les dents creuses pour la réalisation de logements. 4000 m<sup>2</sup> seront pris sur les terres agricoles pour la réalisation du projet de salle des fêtes.

Les espaces naturels (bois, remises boisées, ripisylve, etc...) sont protégés par un classement en zone Naturelle (N) et parfois également par des Espaces Boisés Classés (EBC). Les espaces naturels situés dans la périphérie du bourg sont notamment concernés. Des éléments sont recensés et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme par le biais de l'annexe architecturale et paysagère (mares, fossés, vergers, etc...).

La commune est déjà propriétaire des secteurs où elle souhaite planter les haies.

# LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE LOISIRS

## Constats/Enjeux soulevés dans le diagnostic

La commune est en regroupement pédagogique avec la commune de Tilly. Chacun des deux villages dispose d'une école mais Mondreville accueille également une cantine ainsi qu'une garderie. Si les effectifs scolaires avaient diminué en 2012/2013, ils sont repartis vers une hausse récemment.

En plus de la Mairie, des équipements scolaires et de l'église Saint-Christophe, la commune comprend un terrain de sport situé impasse des Sapins.

**Enjeux :** Maintenir les effectifs scolaires ; développer l'offre de loisirs et d'équipements publics.

## Orientations du PADD

### *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.

## Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)

Le projet démographique et la diversification du parc de logements ont pour objectif de maintenir les effectifs scolaires et de pérenniser l'école.

Un zonage spécifique pour les équipements publics (Ue) permet une flexibilité dans la réalisation des projets communaux. L'emplacement réservé n°2 prévoit une extension de l'école en cas de besoin. La salle polyvalente sera localisée rue de la Libération. L'emplacement réservé n°4 permettra à la municipalité d'acquérir le foncier nécessaire au projet et une zone Ue rend possible sa réalisation.

Le classement du terrain de sport allée des Sapins en zone Naturelle ne s'oppose pas à l'aménagement d'une aire de jeux.

La capacité des réseaux a été prise en compte dans l'élaboration du zonage.

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

## **Constats/Enjeux soulevés dans le diagnostic**

La Communauté de Communes a la compétence du développement économique et il n'y a pas de zone d'activités à Mondreville. Plusieurs entreprises sont installées sur la commune et il n'y a pas de commerce physique ni établissement destiné à l'accueil de touristes.

## **Orientation du PADD**

### *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.

## **Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)**

Le règlement permet la mixité fonctionnelle dans les zones urbaines puisque les activités artisanales, commerciales, d'hébergement hôtelier et de bureaux sont autorisées sous certaines conditions.

## 6 MOTIVATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES, REGLES ET ORIENTATIONS APPLICABLES

### 6.1 La zone Ua

#### 6.1.1 Caractéristiques et justifications de la délimitation de la zone Ua

La zone Ua couvre les parties urbanisées du vieux bourg de Mondreville (cf. zone de couleur rouge sur l'extrait de plan ci-dessous) liées principalement à l'activité résidentielle.

**Zonage Ua : Cette zone compte 3,6 hectares au total soit 0,8% du territoire communal**



Figure 109 : La zone Ua (fond de plan BD Parcellaire, DGFIP et BDortho, IGN)

La zone Ua couvre la partie urbanisée du village représentative d'une architecture locale (maisons en pierre etc...).

Le contour de la zone Ua épouse le tissu bâti existant et vise à contenir l'urbanisation future dans la trame urbaine en ne laissant comme possibilité de construction, qu'une densification en comblement des dents creuses et en réhabilitation de bâtiments en logements. Le zonage proposé de la zone ne permet aucune extension de la zone urbaine.

L'objectif recherché dans l'urbanisation des derniers espaces libres de la zone Ua est de faire en sorte que les futures constructions et les réaménagements de bâti existants s'inscrivent de manière cohérente et harmonieuse dans le tissu bâti du bourg actuel.

### **6.1.2 Traduction réglementaire : règles et orientations applicables à la zone UA**

**Les articles 1 et 2** du règlement de la zone Ua permettent de pérenniser la mixité fonctionnelle tout en protégeant le cadre de vie des habitants et la silhouette du bourg.

La zone Ua est une zone patrimoniale qui ne présente pas d'activités industrielles. L'objectif est de permettre la pérennité voire l'implantation d'activités (services publics, activités résidentielle, hôtelière, artisanale, commerciale), qui contribuent à la dynamique d'une commune.

A noter que l'article 1 ne permet pas les constructions et installations nouvelles à usage agricole et forestier ainsi qu'industrielles puisque la zone Ua n'a pas cette vocation. L'objectif étant de limiter les conflits liés aux troubles de voisinage entre exploitants agricoles et tiers.

En revanche, l'article 2 permet la construction de bâtiments à usage d'activités artisanales, commerciales, d'hébergement hôtelier, de bureaux à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance, et, qu'elles aient une surface de plancher maximale de 100m<sup>2</sup>.

De plus, les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité existante autorisée dans l'unité foncière, et, qu'ils aient une surface de plancher maximale de 100m<sup>2</sup>. Cette règle devant permettre à tout particulier ayant une activité autorisée de pérenniser son activité mais d'éviter la création d'entrepôts isolés sans création d'activité sur la commune.

**A l'article 4**, la commune étant en assainissement collectif, elle impose un raccordement des nouvelles constructions au réseau public d'assainissement. Certaines constructions n'étant pas raccordées, il est précisé qu'à défaut de réseau public, les constructions doivent disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

**A l'article 6**, la commune a souhaité laisser le choix au pétitionnaire en imposant soit une implantation à l'alignement, soit avec un recul à condition qu'un mur soit édifié à l'alignement afin de conserver le front bâti propre au vieux bourg.

**L'article 7** laisse le choix au pétitionnaire de choisir soit une implantation sur une ou plusieurs limites séparatives, soit avec un retrait au moins égal à 4 mètres pour les parties de constructions comportant des baies ou 2,50 mètres pour les parties de constructions ne comportant pas de baies. La règle reste souple mais l'implantation des constructions en limite séparative offre la possibilité d'extension des constructions lorsque les parcelles sont étroites et permet ainsi la densification du tissu existant. Cela limite également les déperditions d'énergie en cas de constructions jumelées. De plus, l'implantation sur une ou plusieurs limites séparatives a l'avantage de faire diminuer le nombre de limites à gérer en termes de clôture, le bâtiment faisant lui-même clôture avec la ou les propriétés voisines.

**L'article 8** : est réglementé afin de permettre la densification sur une même propriété en imposant une implantation des constructions soit de manière « jumelée », soit distante de 6m pour les parties de constructions comportant des baies et 3m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies.

**L'article 9** n'est pas réglementé puisque le bâti dans la zone Ua est dense et que l'établissement d'une emprise au sol maximum irait à l'encontre du principe de densification des espaces bâtis.

**L'article 10** fixe la hauteur maximale des constructions nouvelles à 10 mètres, dans le but de maintenir une homogénéité avec l'existant et de respecter l'environnement bâti. Cela favorise ainsi l'homogénéité des hauteurs notamment avec le bâti ancien.

Pour les constructions avec toitures plates végétalisées, la commune a souhaité limiter la hauteur à 7 mètres afin de permettre la réalisation de deux niveaux en moyenne, tout comme pour les constructions avec toitures à pentes, pour lesquelles la hauteur maximale de 10 mètres ne permet qu'un niveau et des combles (R+1+C).

**A l'article 11**, Afin de pérenniser et renforcer les qualités architecturales propres au vieux bâti, la commune impose que les matériaux destinés à être recouverts d'un parement, d'un bardage ou d'un enduit le soient avec des teintes choisies dans un nuancier, joint au règlement.

La commune a en effet souhaité mettre l'accent sur la bonne intégration des constructions nouvelles en imposant un nuancier pour les teintes des enduits et façades ainsi que pour les menuiseries. Elle a aussi souhaité garder une certaine souplesse en laissant la possibilité aux constructions existantes de réutiliser l'enduit d'origine.

La commune incite les administrés à entretenir les éléments du patrimoine bâti qui participent à la qualité du cadre de vie communal en listant à travers l'annexe architecturale et paysagère, réalisée au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, les éléments du patrimoine bâti et naturel qu'il convient de protéger.

Toitures: Afin de pérenniser les qualités architecturales propres au vieux bâti, la commune a souhaité autoriser les toitures locales traditionnelles avec au moins 2 pentes supérieures ou égales à 45° sauf dans le cas d'extensions transversales de bâtiments existants, d'annexes ou de bâtiments à usage d'activité où la pente devra être supérieure à 35°.

Les toitures devront être composées de tuiles plates traditionnelles ou de tuiles mécaniques petit moule ou de matériaux similaires d'aspect et de pose sauf dans le cas des bâtiments d'activité où les toitures métalliques avec aspect tuile sont autorisées.

En revanche, la zone Ua ne permet pas la réalisation de toitures plates afin de conserver le caractère typique de cette partie de bourg. Toutefois la municipalité ne pourra pas s'opposer aux toitures plates végétalisées qui, étant un élément du développement durable, ne peuvent être interdites.

Les limites de propriété : afin de pérenniser la qualité de gestion des limites privées en zone urbaine (Ua), la commune a souhaité règlementer les clôtures

Les clôtures doivent être :

- Soit minérales : clôtures composées de murs pleins ou ajourés, en pierre (ou matériaux similaires d'aspect) ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement de tonalité identique à la façade de la construction principale.
- Soit des murets surélevés d'une grille ou grillage.
- Soit végétales : clôtures constituées de haies vives d'essences locales doublées ou non de grillage. Les haies constituées de résineux sont interdites.

Ces clôtures devront avoir une hauteur maximale de 2m ou pourront être édifiées dans le prolongement de la haie ou du mur voisin immédiat s'il en existe ou à la même hauteur que la haie ou le mur le plus proche afin de créer une continuité de hauteur. Ces règles devant permettre de poursuivre la mise en œuvre d'un front soit minéral, soit végétal, en continuité de ce qui existe dans l'environnement immédiat.

**A l'article 12**, la commune a souhaité imposer la réalisation d'un minimum de places de stationnement par m<sup>2</sup> de surface de plancher créée et par logement afin d'organiser le stationnement au sein même des propriétés privées et d'éviter la multiplication du stationnement

anarchique sur le domaine public. Ainsi le nombre de places de stationnement par logement est en corrélation avec la surface de plancher du logement selon le tableau suivant :

<b>Surface de plancher:</b>	<b>Nombre de places minimum par logement :</b>
Moins de 120 m <sup>2</sup>	2
120 m <sup>2</sup> à 180 m <sup>2</sup>	3
180 m <sup>2</sup> et plus	4

**A l'article 13**, la commune a souhaité imposer un pourcentage d'espaces devant rester perméables à l'infiltration des eaux pluviales, de l'ordre de 30% de manière également à conserver des éléments pouvant participer à la trame verte et bleue sur le territoire communal et plus précisément au sein de chaque propriété privée.

**Les articles 15 et 16** ne sont pas réglementés.

Pour l'article 15, la commune n'a pas souhaité être plus contraignante que la législation en vigueur.

## 6.2 La zone Ub

### 6.2.1 Caractéristiques et justifications de la délimitation de la zone Ub

La zone Ub couvre les parties urbanisées plus récentes du bourg de Mondreville (cf. zone de couleur bleue sur l'extrait de plan ci-dessous) liées principalement à l'activité résidentielle.

**Zonage Ub : Ces zones comptent 11,2 hectares au total soit 2,5% du territoire communal**



Figure 110 : La zone Ub (fond de plan BD Parcellaire, DGFIP et BDortho, IGN)

La zone Ub couvre les parties urbanisées de la commune, représentatives d'une architecture plus récente (habitat pavillonnaire).

Le contour de la zone Ub épouse le tissu bâti existant en plus d'une extension chemin du Limousin qui est justifiée par :

- L'insuffisance des espaces nécessaires pour réaliser le projet démographique dans l'enveloppe urbaine,
- L'existence d'une Participation pour Voirie et Réseaux (PVR) qui a été payée par le propriétaire des parcelles ZC 135 et ZC 136,
- La volonté de développer une offre de logements équilibrée entre les différents types de logements, ce qui sera fait sur les parcelles AB 194 et AB 194 (cf OAP n°2).

En dehors de cette extension, la zone Ub vise à contenir l'urbanisation future dans la trame urbaine en ne laissant comme possibilité de construction, qu'une densification en comblement des dents creuses et en réhabilitation de bâtiments en logements.

## 6.2.2 Traduction réglementaire : règles et orientations applicables à la zone Ub

**Les articles 1 et 2** du règlement de la zone Ub permettent de pérenniser la mixité fonctionnelle tout en protégeant le cadre de vie des habitants.

La zone Ub est une zone bâtie qui ne présente pas d'activités industrielles. L'objectif est de permettre la pérennité voire l'implantation d'activités (services publics, activités résidentielle, hôtelière, artisanale, commerciale), qui contribuent à la dynamique d'une commune.

A noter que l'article 1 ne permet pas les constructions et installations nouvelles à usage agricole et forestier ainsi qu'industrielles puisque la zone Ua n'a pas cette vocation. L'objectif étant de limiter les conflits liés aux troubles de voisinage entre exploitants agricoles et tiers.

En revanche, l'article 2 permet la construction de bâtiments à usage d'activités artisanales, commerciales, d'hébergement hôtelier, de bureaux à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance, et, qu'elles aient une surface de plancher maximale de 100m<sup>2</sup>.

De plus, les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité existante autorisée dans l'unité foncière, et, qu'ils aient une surface de plancher maximale de 100m<sup>2</sup>. Cette règle devant permettre à tout particulier ayant une activité autorisée de pérenniser son activité mais d'éviter la création d'entrepôts isolés sans création d'activité sur la commune.

**A l'article 4**, la commune étant en assainissement collectif, elle impose un raccordement des nouvelles constructions au réseau public d'assainissement. Certaines constructions n'étant pas raccordées, il est précisé que à défaut de réseau public, les constructions doivent disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

**A l'article 6**, afin de conserver l'harmonie architecturale des quartiers pavillonnaires, la commune a souhaité imposer un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

**L'article 7** laisse le choix au pétitionnaire de choisir soit une implantation sur une ou plusieurs limites séparatives, soit avec un retrait au moins égale à 4 mètres pour les parties de constructions comportant des baies ou 2,50 mètres pour les parties de constructions ne comportant pas de baies. La règle reste souple mais l'implantation des constructions en limite séparative offre la possibilité d'extension des constructions lorsque les parcelles sont étroites et permet ainsi la densification du tissu existant. Cela limite également les déperditions d'énergie en cas de constructions jumelées. De plus, l'implantation sur une ou plusieurs limites séparatives a l'avantage de faire diminuer le nombre de limites à gérer en termes de clôture, le bâtiment faisant lui-même clôture avec la ou les propriétés voisines.

**L'article 8** : est réglementé afin de permettre la densification sur une même propriété en imposant une implantation des constructions soit de manière « jumelée », soit distante de 6m pour les parties de constructions comportant des baies et 3m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies.

**L'article 9** impose que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40%, ce qui ne réduit pas les possibilités de densifier par rapport au POS.

**L'article 10** fixe la hauteur maximale des constructions nouvelles à 10 mètres, dans le but de maintenir une homogénéité avec l'existant et de respecter l'environnement bâti. Cela favorise ainsi l'homogénéité des hauteurs notamment avec le bâti ancien.

Pour les constructions avec toitures plates végétalisées, la commune a souhaité limiter la hauteur à 7 mètres afin de permettre la réalisation de deux niveaux en moyenne, tout comme pour les

constructions avec toitures à pentes, pour lesquelles la hauteur maximale de 10 mètres ne permet qu'un niveau et des combles (R+1+C).

**A l'article 11**, la zone Ub constituant majoritairement les espaces en périphérie du village, et donc les plus visibles depuis les points de vue, mais également les entrées du bourg, les règles architecturales sont sensiblement similaires à celles de la zone Ua.

Afin de pérenniser et renforcer les qualités architecturales du village, la commune impose que les matériaux destinés à être recouverts d'un parement, d'un bardage ou d'un enduit le soient avec des teintes choisies dans un nuancier, joint au règlement.

La commune a également souhaité mettre l'accent sur la bonne intégration des constructions nouvelles en imposant un nuancier pour les teintes des enduits et façades ainsi que pour les menuiseries. Elle a aussi souhaité garder une certaine souplesse en laissant la possibilité aux constructions existantes de réutiliser l'enduit d'origine.

La commune incite les administrés à entretenir les éléments du patrimoine bâti qui participent à la qualité du cadre de vie communal en listant à travers l'annexe architecturale et paysagère réalisée au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, les éléments du patrimoine bâti et naturel qu'il convient de protéger.

Toitures : Afin de pérenniser les qualités architecturales propres au vieux bâti les règles sont les mêmes que dans la zone Ua, à savoir que sont autorisées les toitures locales traditionnelles avec au moins 2 pentes supérieures ou égales à 45° sauf dans le cas d'extensions transversales de bâtiments existants, d'annexes ou de bâtiments à usage d'activité où la pente devra être supérieure à 35°.

Les toitures devront être composées de tuiles plates traditionnelles ou de tuiles mécaniques petit moule ou de matériaux similaires d'aspect et de pose sauf dans le cas des bâtiments d'activité où les toitures métalliques avec aspect tuile sont autorisées.

En revanche, la zone ne permet pas la réalisation de toitures plates afin de conserver le caractère architectural de cette partie de bourg. Toutefois la municipalité ne pourra pas s'opposer aux toitures plates végétalisées qui, étant un élément du développement durable, ne peuvent être interdites.

Les limites de propriété : afin de pérenniser la qualité de gestion des limites privées en zone urbaine (Ua), la commune a souhaité règlementer les clôtures.

Les clôtures doivent être :

- Soit minérales : clôtures composées de murs pleins ou ajourés, en pierre (ou matériaux similaires d'aspect) ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement de tonalité identique à la façade de la construction principale.
- Soit des murets surélevés d'une grille ou grillage.
- Soit végétales : clôtures constituées de haies vives d'essences locales doublées ou non de grillage. Les haies constituées de résineux sont interdites.

Ces clôtures devront avoir une hauteur maximale de 2m ou pourront être édifiées dans le prolongement de la haie ou du mur voisin immédiat s'il en existe ou à la même hauteur que la haie ou le mur le plus proche afin de créer une continuité de hauteur. Ces règles devant permettre de poursuivre la mise en œuvre d'un front soit minéral, soit végétal, en continuité de ce qui existe dans l'environnement immédiat. Un schéma est adjoint au texte afin d'illustrer les possibilités.

**A l'article 12**, la commune a souhaité imposer la réalisation d'un minimum de places de stationnement par m<sup>2</sup> de surface de plancher créée et par logement afin d'organiser le stationnement au sein même des propriétés privées et d'éviter la multiplication du stationnement anarchique sur le domaine public. Ainsi le nombre de places de stationnement par logement est en corrélation avec la surface de plancher du logement selon le tableau suivant :

Surface de plancher:	Nombre de places minimum par logement :
Moins de 120 m <sup>2</sup>	2
120 m <sup>2</sup> à 180 m <sup>2</sup>	3
180 m <sup>2</sup> et plus	4

**A l'article 13**, la commune a souhaité imposé un pourcentage d'espaces devant rester perméables à l'infiltration des eaux pluviales, de l'ordre de 30% de manière également à conserver des éléments pouvant participer à la trame verte et bleue sur le territoire communal et plus précisément au sein de chaque propriété privée.

**Les articles 15 et 16** ne sont pas réglementés.

Pour l'article 15, la commune n'a pas souhaité être plus contraignante que la législation en vigueur.

## 6.3 La zone Uc

### 6.3.1 Caractéristiques et justifications de la délimitation de la zone Uc

La zone Uc concerne la ferme des Bayettes qui dispose d'un règlement spécifique afin de protéger l'ensemble bâti, marqueur de l'identité du village, tout en assurant la pérennité des bâtiments existants par l'autorisation de leur changement de destination.

**Zonage Uc : Ces zones comptent 0,7 hectare au total soit 0,15% du territoire communal**



Figure 111 : La zone Uc (fond de plan BD Parcellaire, DGFIP et BDortho, IGN)

Le contour de la zone Uc comprend l'ensemble des bâtiments de l'ancien corps de ferme.

### **6.3.2 Traduction réglementaire : règles et orientations applicables à la zone Uc**

**Les articles 1 et 2** du règlement de la zone Ub permettent de pérenniser des bâtiments tout en n'autorisant que :

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, limitées à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Le changement de destination des bâtiments existants à condition de répondre à une destination d'habitation, de bureau, d'entrepôt, d'artisanat, de commerce ou d'hôtellerie.
- Les piscines.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de mares, de création de piscine ou de réserve incendie.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Ainsi en ce qui concerne les nouvelles constructions, seules les extensions des constructions existantes limitées à 50 m<sup>2</sup> sont autorisées puisque l'objectif principal de la zone est de pérenniser les bâtiments déjà existants. Ainsi ces bâtiments peuvent changer de destinations vers l'habitation ou vers des activités de bureau, d'entrepôt, d'artisanat, de commerce ou d'hôtellerie.

**A l'article 6**, devant obligatoirement être réglementé, il est indiqué que les constructions nouvelles (ce qui ne concerne donc que les extensions des bâtiments existants) doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, or la zone n'est pas concernée par une limite avec une voie où une emprise publique.

**L'article 7** devant obligatoirement être réglementé, il laisse le choix au pétitionnaire de choisir soit une implantation sur une ou plusieurs limites séparatives, soit avec un retrait au moins égale à 3 mètres.

Du fait que ne sont autorisées que les extensions, les articles 8, 9 10, 11, 12, 13, 14, 15 et 16 ne sont pas réglementés.

## 6.4 La zone Ue

### 6.4.1 Caractéristiques et justifications de la délimitation de la zone Ue

La zone Ue est la zone urbaine réservée aux équipements publics à condition d'être liés à des activités scolaires, sportives, culturelles et de loisirs.

**Zonage Ue : Ces zones comptent 0,47 hectare au total soit 0,10% du territoire communal**



Figure 112 : La zone Ue (fond de plan BD Parcellaire, DGFIP et BDOrtho, IGN)

La zone Ue comprend :

- La mairie, l'école et le secteur d'extension de l'école (cf emplacement réservé n°2) dans le bourg,
- Le local communal situé Côte du Louvre.

### 6.4.2 Traduction réglementaire : règles et orientations applicables à la zone Ub

A l'article 1 : toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites excepté celles énumérées à l'article 2 afin de limiter les possibilités de construire dans cette zone, ayant vocation à recevoir seulement les constructions et installations nécessaires à des services ou équipements publics.

De ce fait l'article 2 rend possible :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de mares ou de réserve incendie.

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à des équipements publics.
- Les équipements publics à condition d'être liés à des activités scolaires, sportives, culturelles et de loisirs.

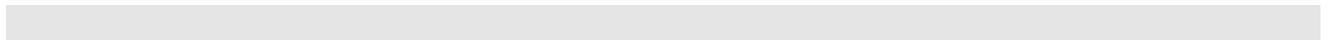
A l'**article 6**, la commune impose une implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en recul de 5 mètres minimum afin d'organiser l'implantation des constructions au mieux dans ces zones et d'éviter une urbanisation anarchique. Ce même article permet de déroger à la règle générale pour les extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle.

**L'article 7** impose aux constructions nouvelles une implantation soit en limite, soit avec un recul minimum de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives, ceci afin de correspondre à la situation actuelle de la zone (l'école, la Mairie et le local communal sont implantés en limite).

**L'article 10** fixe la hauteur maximale des constructions nouvelles à 10 mètres, dans le but de maintenir une homogénéité avec l'existant et de respecter l'environnement bâti. Cela favorise ainsi l'homogénéité des hauteurs notamment avec le bâti ancien. Pour les constructions avec toitures plates végétalisées, la commune a souhaité limiter la hauteur à 7 mètres.

L'article 11 n'est pas réglementé puisqu'il s'agit de réaliser des équipements publics pouvant avoir des architectures particulières.

A l'article 12, les constructions doivent justifier d'un nombre suffisant de places de stationnement, nécessaires à leur bonne marche mais leur nombre n'est pas exigé afin de permettre une adaptation selon l'équipement qui y est implanté.





## 6.6 Les zones agricoles (A et Ap)

La zone agricole au sens large correspond aux activités agricoles et secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il existe au sein de la zone Agricole une zone Agricole protégée dite « Ap » où toutes les constructions (y compris à usage agricole) sont interdites.

**Total des zones Agricoles (A et Ap): Ces zones comptent 402 hectares au total soit 89% du territoire communal.**



Figure 114 : Les zones agricoles (fond de plan BD Parcellaire, DGFIP et BDortho, IGN)

### 6.6.1 Caractéristiques et justifications de la zone A stricte

La zone Agricole (A) a pour objectif de préserver au maximum les terres agricoles de la commune, ainsi que les corps de ferme encore en activité.

**La zone A stricte représente environ 394,4 hectares, soit 87,7% de la superficie communale.**



Figure 115 : La zone Agricole stricte (fond de plan BD Parcellaire, DGFIP et BDortho, IGN)

Les objectifs attendus à travers ce zonage, sont :

- 1) la préservation des espaces agricoles, orientation phare de la commune, exprimée dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- 2) la protection de l'identité agricole du paysage communal,
- 3) la protection des corps de ferme.

## 6.6.2 Caractéristiques et justifications de la zone Ap

La zone Agricole Protégée (Ap) a pour objectif de geler toute urbanisation dans un secteur afin de :

1. Protéger le cône de vue sur la ferme des Bayettes puisqu'il s'agit d'un élément marquant de l'identité du village. Ainsi aucun bâtiment ne pourra faire obstacle à la vue vers cet ancien corps de ferme. Cette zone Ap correspond à un objectif indiqué dans le PADD.
2. Préserver le secteur qui pourrait être destiné à accueillir l'urbanisation de Mondreville à plus longue échéance que le PLU. En effet, bien que ce secteur apparait comme la localisation évidente de l'urbanisation de la commune dans le futur, son classement en zone constructible n'était pas justifiable dans le PLU puisque sa superficie est trop importante par rapport aux objectifs d'évolution de la commune. Toutefois, comme il pourrait devenir constructible dans le futur, il convient ainsi de le protéger de toute construction dans l'immédiat.

**La zone Ap représente environ 6 hectares, soit 1,3% de la superficie communale.**



Figure 116 : Les zones Agricoles protégées (fond de plan BD Parcellaire, DGFIP et BDortho, IGN)

### 6.6.3 Traduction réglementaire : règles et orientations applicables aux zones agricoles (A, Ap).

Afin de respecter ces objectifs, l'article 1 de la zone A interdit :

- le comblement des mares,
- toutes les utilisations du sol et constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 2, qui sont :

**« En zone A stricte sont autorisées :**

*Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*

*Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des constructions autorisées dans la zone, des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de piscine, de mares ou de réserve incendie ;*

→ L'objectif de la zone Agricole est de permettre la pérennité des exploitations agricoles et le maintien des surfaces destinées à la grande culture. Afin de ne pas empêcher la réalisation de travaux publics, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans des cas bien précis. L'objectif des règles édictées ci-dessus est de réserver la zone A stricte uniquement aux constructions liées à l'activité agricole.

**En zone Ap sont autorisés :**

*Les abris en bois pour animaux.*

→ L'objectif de la zone Agricole protégée est qu'aucune construction ne puisse y être édifiée, y compris des constructions de bâtiments agricoles. Les abris en bois pour animaux sont autorisés car ils sont démontables.

**Dans toutes les zones A (A stricte, Ap) sont autorisées :**

*Les constructions et installations nécessaires à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans ces cas les articles 3 à 5 et 9 à 16 pourront ne pas s'appliquer.*

*Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.*

→ En plus de ce qui est autorisé dans chaque type de zone agricole (A, Ap), toutes les zones pourront recevoir des constructions et installations nécessaires à des services publics et à l'implantation des réseaux permettant ainsi la pérennisation des équipements et services publics nécessaires au bon fonctionnement de la commune.

**Aux articles 6 et 7**, la commune impose aux constructions de s'implanter en recul des voies et emprises publiques d'une distance égale à 10 mètres par mesure de sécurité pour l'accès des engins agricoles aux bâtiments. Pour les mêmes raisons de sécurité, mais également pour des aspects de nuisances, un recul égal à la hauteur du bâtiment prise à l'égout du toit avec un minimum de 5 mètres est imposé par rapport aux limites séparatives.

**A l'article 10**, la hauteur en zone A des bâtiments agricoles est réglementée à 12m tout élément de superstructure inclus. Cette hauteur devant permettre la réalisation de bâtiments agricoles qui nécessitent parfois des hauteurs importantes, tout en limitant cette dernière pour une meilleure intégration dans le paysage.

En revanche, la règle de hauteur pour la maison d'habitation de l'exploitant est limitée à 10m, comme cela est le cas dans les zones urbaines.

**A l'article 11**, les mesures mises en place par la commune visent à limiter l'impact visuel des nouvelles constructions sur le paysage. En effet, souvent situés en milieu de plaine agricole, les bâtiments focalisent le regard par leur volume et leur teinte. Ainsi, les tentes d'enduits des bâtiments agricoles devront être choisies dans le nuancier joint au règlement. Afin de permettre une certaine latitude dans le choix des teintes, il est permis d'opter pour 2 tons au-dessus- ou 2 tons en-dessous des références indiquées. Par ailleurs, le bardage bois est conseillé, mais non imposé. Concernant l'aspect extérieur de la construction de l'habitation de l'exploitant agricole, les règles choisies sont proches de celles qui réglementent les habitations de la zone urbaine et ce dans le but de traiter également les administrés au sujet de l'aspect extérieur de leur habitation.

## 6.7 Les zones Naturelles (N et Nh)

Il existe la zone N, Naturelle, et la zone Nh, Naturelle habitée, où sont autorisées les extensions et les annexes des habitations existantes.

**Les zones N et Nh représentent au total 33,1 hectares, soit 7,13% du territoire communal.**



Figure 117 : Les zones Naturelles (fond de plan BD Parcellaire, DGFIP et BDortho, IGN)

### 6.7.1 Caractéristiques et justifications de la zone Nh

Les zones Naturelles habitées (Nh) correspondent à des secteurs urbanisés de la commune qui ne sont pas destinés à se développer. Cela concerne notamment le hameau de La Noue et les constructions isolées rue de la Libération, vers Tilly.

**Les divers secteurs Nh représentent 9,2 hectares, soit 2% du territoire communal.**



Figures 118 : Les zones Naturelles habitées (Nh) à La Noue (fond de plan BD Parcellaire, DGFIP et BDortho, IGN)

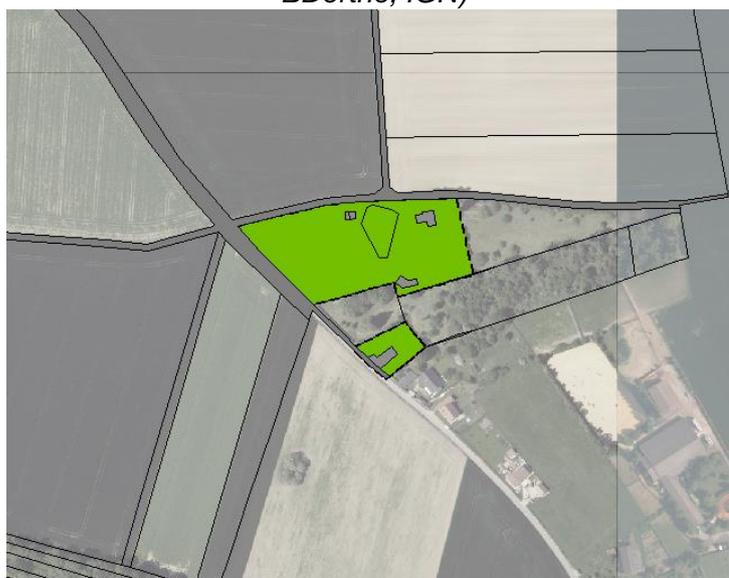


Figure 119 : Les zones Naturelles habitées (Nh) rue de la Libération (fond de plan BD Parcellaire, DGFIP et BDortho, IGN)

L'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme indique que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les zones Naturelles habitées (Nh) dans ce cas correspondent à des secteurs de la commune qui ne sont pas destinés à se développer mais où il est laissé la possibilité de faire des annexes ou des extensions des constructions existantes. Il s'agit :

- Du hameau de La Noue,
- Des constructions existantes rue de la Libération, à proximité de la commune de Tilly.

### **6.7.2 Traduction règlementaire : règles et orientations applicables à la zone Nh**

**Les articles 1 et 2 n'autorisent en zone Nh** que les extensions et les annexes des bâtiments constructions existantes, limitées à un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, et les piscines.

Dans le cadre des extensions et annexes autorisées par l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

**Aux articles 3 et 4** sont fixées des règles similaires à celles des zones urbaines pour les accès, la voirie et la desserte par les réseaux.

**Aux articles 6 et 7**, la commune a souhaité maintenir des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives proches de celles de la zone Urbaine. La possibilité d'implanter une construction à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée afin de correspondre à la typologie architecturale d'une partie du hameau de La Noue.

**L'article 9** impose une emprise au sol de 20% de l'unité foncière puisqu'il ne s'agit pas de secteurs destinés à se développer mais qu'il est souhaité de laisser la possibilité aux habitations existantes de s'agrandir ou de réaliser une annexe.

**L'article 10** fixe la hauteur maximale des constructions à 10 mètres, comme dans les zones urbaines.

**A l'article 11** les règles sont identiques à celles de la zone urbaine et ce dans le but de traiter également les administrés au sujet de l'aspect extérieur de leur habitation. De plus la préservation des caractéristiques architecturales de La Noue est souhaitée par la commune et indiquée dans le PADD.

### 6.7.3 Caractéristiques et justifications de la zone N stricte

La zone naturelle stricte (N) correspond aux secteurs de la commune protégés en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

**La zone Naturelle stricte représente au total 23,9 hectares, soit 5,17% du territoire communal.**



Figure 120 : La zone Naturelle stricte (fond de plan BD Parcellaire, DGFIP et BDortho, IGN)



Figure 121 : La zone Naturelle stricte – zoom sur le village (fond de plan BD Parcellaire, DGFIP et BDortho, IGN)

L'article R151-24 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Ainsi, la délimitation de la zone naturelle stricte (N) repose sur les critères ci-dessus, conformément au code de l'urbanisme.

- 1) **Les secteurs boisés** : Les bois et remises afin d'être protégés, notamment pour leurs rôles paysagers et écologiques.
- 2) **Les secteurs à enjeux paysagers** : il s'agit des secteurs où une urbanisation nouvelle participerait à détériorer la qualité du paysage.

- 3) **Les secteurs à enjeux écologiques** : il s'agit de protéger les éléments pouvant participer à la trame verte et bleue sur le territoire communal (bosquets, vergers, bassins et mares) et de protéger les espaces pouvant être sujets à un risque de pollution accru.

Certaines zones Naturelles sont également des espaces de transition en arrière de jardins dont la fonction première est de créer un espace tampon entre les zones cultivées et les secteurs habités.

#### 6.7.4 Traduction réglementaire : règles et orientations applicables à la zone N

Afin de respecter les objectifs énoncés précédemment, l'**article 1** de la zone N interdit :

- Le comblement des mares,
- Toutes les utilisations du sol et constructions à l'exception de celles autorisées à l'**article 2** :

##### **Dans toutes les zones N (N, Nh) sont autorisées :**

*Les abris de jardin.*

*Les constructions et installations nécessaires à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans ces cas les articles 3 à 5 et 9 à 16 pourront ne pas s'appliquer.*

*Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de mares, de création de piscine ou de réserve incendie.*

➔ Afin de ne pas empêcher la réalisation de travaux publics, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans des cas bien précis.

➔ Les abris de jardin sont admis puisque certaines zones Naturelles sont des arrières de jardin.

**L'article 11** impose que les seules clôtures autorisées dans la zone Naturelle stricte (N) sont les haies vives composées d'essences locales doublées ou non de grillages à maille large de 15 cm par 15 cm afin de permettre le passage de la faune.

## 7 TABLEAU DES SURFACES

Le tableau ci-dessous permet de présenter les surfaces du zonage du PLU.

Zones		SUPERFICIE (HA)	
<b>Les zones Urbaines</b>	UA	3,6	<b>15,97</b>
	UB	11,2	
	UC	0,7	
	UE	0,47	
<b>Les zones Agricoles</b>	A	394,4	<b>400,4</b>
	Ap	6	
<b>Les zones Naturelles</b>	N	23,9	<b>33,1</b>
	Nh	9,2	
		<b>449,47</b>	

### Constats :

- 15,97 hectares de zones urbaines soit 3,55% du territoire communal,
- 401,4 hectares d'espaces agricoles soit 89,3% du territoire communal,
- 32,1 hectares d'espaces naturelles, soit 7,15% du territoire communal.

## 8 JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS SPECIALES DU PLU

---

### 8.1 Les particularités graphiques du zonage

#### 8.1.1 Les emplacements réservés

Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. »

**La liste des emplacements réservés figure dans le règlement, pièce 4-a. Ils sont également matérialisés sur le plan de zonage.**

### 8.2 Les particularités paysagères et architecturales

#### 8.2.1 Espaces boisés classés

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. » (Article L113-1 du Code de l'Urbanisme)

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. » (article L113-2 du Code de l'Urbanisme).

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du Code forestier ;

- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

**Les EBC de la commune couvrent au total 13,97 hectares.**

**Les Espaces Boisés Classés ont évolué par rapport au POS afin de correspondre à la situation actuelle des boisements sur le territoire de Mondreville et d'adapter la protection des arbres dans le hameau de La Noue où les Espaces Boisés Classés ont été remplacés par une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme.**

#### **8.2.2 Le patrimoine bâti et naturel à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

**Se référer à la pièce 4-b du dossier.**

## **9 EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR**

---

### **9.1 La procédure l'évaluation environnementale au cas par cas**

#### **9.1.1 L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme**

Depuis la loi de protection de la Nature de 1976 et son décret d'application du 12 octobre 1977, les projets et travaux d'une certaine importance sont soumis à étude d'impact.

Cependant cette obligation ne concernait pas la phase amont des projets, à savoir les plans et programmes ; ce qui conduisait à une évaluation trop tardive des projets alors que les principales orientations étaient déjà fixées.

Cette lacune existait également dans le droit des autres pays européens.

Le principe de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a été anticipé dès la loi n°20001208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, dite « loi SRU ».

En effet le Code de l'urbanisme imposait déjà une évaluation des incidences de la mise en œuvre des projets de cartes communales, PLU et SCOT sur l'environnement.

La directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans sur l'environnement, son ordonnance de transposition du 03 juin 2004 et le décret urbanisme du 27 mai 2005, ont imposé une évaluation environnementale plus complète que celle de la loi SRU, appelée « Evaluation Environnementale Stratégique (EES) », pour l'ensemble des SCOT ainsi que certains Plans Locaux d'Urbanisme :

Le décret du 27 /05/2005 soumettait à EES les documents d'urbanisme suivants:

- Les DTA
- L'ensemble des SCOT
- Les PLU qui rendent possibles un ou plusieurs projets dans ou à proximité d'un site Natura 2000, et dont la mise en œuvre sera susceptible d'avoir un impact notable sur le site Natura 2000.
- Certains PLU non couverts par un SCOT ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Les cartes communales rendant possibles un ou plusieurs projets dans ou à proximité d'un site Natura 2000 et dont la mise en œuvre est susceptible d'avoir un impact notable sur le site Natura 2000, ont rejoint ce dispositif en 2010.

Le décret du 23 août 2012, qui a complété la transposition de la directive européenne du 27 juin 2001, a élargi le champ d'application de l'évaluation environnementale stratégique des documents d'urbanisme:

I- Outre les SCOT, sont désormais soumis à évaluation environnementale systématique:

- 1- l'ensemble des procédures d'évolution des documents d'urbanisme (y compris PLU et cartes communales) permettant la réalisation de projets susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

- 2- les schémas de secteur, les PLU intercommunaux comprenant les dispositions d'un SCOT, et les PLU intercommunaux tenant lieu de Plan de Déplacements Urbains ;
- 3- l'ensemble des PLU et cartes communales comprenant en tout ou partie un site Natura 2000 ;
- 4- l'ensemble des PLU couvrant le territoire d'au moins une commune littorale ;
- 5- certaines déclarations de projet des SCOT et PLU soumis à évaluation environnementale systématique.(voir annexe 1).

**II- En dehors de ces cas visés au I où une évaluation environnementale stratégique est systématiquement imposée, le décret introduit une soumission à évaluation environnementale après un examen au cas par cas pour :**

- les révisions, modifications et déclarations de projet des DTA ;
- **les élaborations, révisions et déclarations de projets de tous les autres PLU non soumis à évaluation environnementale systématique;**
- et les élaborations et révisions des cartes communales limitrophes à une commune concernée par un site Natura 2000.

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est évoquée dans les articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 à R.104-33 du code de l'urbanisme.

### **9.1.2 L'évaluation environnementale au cas par cas :**

Tous les PLU ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale systématique ainsi que les cartes communales des communes limitrophes à une commune possédant une portion de site Natura 2000 sont soumis à la procédure « d'examen au cas par cas ».

En effet la collectivité locale doit demander à l'Autorité environnementale si elle doit réaliser ou pas une évaluation environnementale. Un dossier de demande d'examen « au cas par cas » a ainsi été déposé afin de demander si une évaluation environnementale stratégique est nécessaire compte tenu des caractéristiques de la commune et des enjeux environnementaux du secteur.

**Par décision n°78-021-2016 du 20 juin 2016 l'Autorité environnementale a dispensé la commune de Mondreville de réaliser une évaluation environnementale de la révision du plan d'occupation des sols (POS).**

## **9.2 Incidences prévisibles sur le patrimoine naturel, sur le paysage et le cadre de vie et mesures de préservation**

La mise en place du Plan Local d'Urbanisme aura des incidences sur l'aménagement global du territoire : impacts sur le patrimoine naturel, paysager, sur le cadre de vie, sur la production d'énergie, sur l'eau, le bruit, les déchets.

Le leitmotiv communal pour l'aménagement futur du territoire de Mondreville est l'intégration des futures constructions dans leur environnement, la densification du tissu bâti existant, la préservation du cadre de vie.

Le PLU tend donc à limiter les impacts négatifs que peuvent induire les futures constructions sur l'environnement et le cadre de vie.

**Le Plan Local d'Urbanisme propose trois grands types d'espaces à travers son zonage : zones agricoles, zones naturelles et zones urbaines. Les incidences prévisibles sont donc traitées ci-après par grande zone.**

### **9.2.1 Espaces naturels**

L'étude de l'environnement a mis en évidence l'intérêt écologique des milieux naturels sur la commune quoiqu'ils soient peu nombreux.

Le classement en zone N exprime cette reconnaissance de la qualité du patrimoine naturel que représentent ces secteurs, ainsi que la protection des espaces boisés qui le nécessitent en espaces boisés classés.

L'objectif est de préserver cette fonction éminente de continuité écologique de cet élément constitutif de la trame verte et bleue.

C'est pourquoi le PADD a intégré les enjeux liés à la protection des espaces naturels et forestiers et en particulier leur rôle dans la préservation de la biodiversité communale ce qui s'est traduit dans le règlement par un encadrement strict des possibilités de construire dans les secteurs concernés.

La partie réglementaire est donc adaptée à la préservation des boisements et des espèces associées par une superposition du classement en espace boisé classé et en zone N.

A noter que les possibilités de classement du patrimoine bâti et paysager intéressant, au titre des articles L151-19 et L151-23 ont été mises en œuvre, c'est ainsi que le PLU identifie et localise les éléments du patrimoine bâti et naturel à préserver pour des motifs écologiques, paysagers, culturels, architecturaux et fait l'objet d'une annexe au règlement écrit.

### **9.2.2 Les zones agricoles**

Elles englobent une partie importante du territoire communal correspondant à l'étendue des terrains de cultures et aux bâtiments des exploitations.

Elles sont à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique que représentent les terres agricoles, du rôle dans le paysage et en tant que passage pour la faune.

L'orientation du PADD vise à protéger les surfaces agricoles et précise également que la volonté communale est de limiter le prélèvement des espaces agricoles pour les besoins de l'urbanisation.

Ainsi, la partie réglementaire est donc adaptée à la préservation des espaces agricoles avec un classement en A pour les espaces cultivés pouvant recevoir des constructions agricoles ainsi que les fermes, et un classement en zone Ap pour protéger soit un cône de vue, soit le secteur où pourra se développer le bourg à longue échéance, tout en maintenant les espaces cultivés.

### **9.2.3 Les zones urbaines**

L'urbanisation compacte dans la trame urbaine de Mondreville n'a pas permis de trouver assez d'espaces nécessaires à l'accueil des futures constructions nécessaires à la réalisation du projet démographique. Toutefois l'extension de l'enveloppe urbaine reste modérée. En dehors de cette extension, le zonage établi autour des zones Ua et Ub vise à épouser le tissu bâti existant tout en permettant l'accueil de nouvelles constructions en comblement des espaces libres.

En conclusion, on peut considérer que le PLU, qui tend à renforcer les mesures de protection des milieux naturels et de la biodiversité, n'a pas d'impact direct, à court et à moyen termes, sur ces milieux naturels sur le paysage et le cadre de vie.

## **9.3 Incidences sur le milieu physique et mesures de préservation**

### **9.3.1 Le sol et le sous-sol**

#### *Incidences sur le risque de pollution des sols :*

Dans la mesure où le PLU offre des surfaces à l'urbanisation, il engendre de fait une augmentation du risque de pollution des sols. Cependant le règlement précise que « *Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur. A défaut de réseau public, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.* ». Il indique également que « *Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adaptés, assurant une protection efficace du milieu naturel* ».

A noter qu'une liste exhaustive des activités interdites figure aux articles 1 du règlement, avec notamment l'interdiction de dépôts de toute nature et les décharges d'ordures, l'ouverture ou d'exploitation de carrière etc. Il en va de même pour les installations classées.

### **9.3.2 L'eau**

La croissance modérée de la population attendue et prévue va créer une augmentation des prélèvements en eau potable et des rejets d'eaux usées. Il s'agit d'une incidence directe et permanente.

De la même façon, les orientations vont entraîner de nouvelles imperméabilisations des sols, ayant une incidence sur le ruissellement pluvial, l'alimentation des nappes phréatiques et les éventuelles pollutions des sols. Il s'agit d'une incidence directe et permanente.

### Incidences sur la ressource en eau : l'économie de la ressource

Les orientations du PLU inscrivent le développement urbain de la commune dans une logique d'économie des espaces naturels et agricoles, conformément aux lois Grenelle de l'environnement et loi ALUR, et limitent les besoins en extension des réseaux existants.

Ainsi à l'heure actuelle, la ressource en eau est suffisante. L'impact devrait donc rester modéré.

Sur l'ensemble de la commune, le règlement, en son article 4, impose une gestion des eaux pluviales sur le terrain et encourage à la récupération des eaux pluviales.

### **9.3.3 Les déchets**

L'augmentation de la population et des activités permises devrait entraîner une relative augmentation de la production de déchets.

Le PLU permet d'intégrer la gestion des déchets au fonctionnement urbain, en encadrant les accès et les voiries. En effet, les accès, les voies publiques ou privées et les voies nouvelles devront être aménagés de telle sorte qu'ils permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte.

### **9.3.4 L'air et la consommation d'énergie**

La création de logements, d'équipements, d'activités supplémentaires sur le territoire communal, va augmenter la consommation d'énergie primaire pour le fonctionnement des nouveaux bâtiments. Il s'agit d'une incidence directe et permanente.

### Incidences sur la qualité de l'air et la consommation d'énergie : les déplacements

Le parti d'aménagement de la commune est d'augmenter sa population d'environ 42 habitants dans les dix prochaines années. Ainsi l'augmentation prévisible des circulations automobiles pour aller travailler, accéder aux zones commerciales des villes les plus proches, de loisirs etc. engendrera une augmentation des sources de pollution de l'air.

Cependant ces apports ne remettront pas en cause les moyennes de la qualité de l'air sur le secteur.

### Incidences sur la qualité de l'air et la consommation d'énergie: les bâtiments

L'emploi de systèmes produisant des énergies renouvelables est possible.

Par rapport aux taux d'émission sur le parc existant, les émissions seront en diminution conséquemment aux performances en économie des énergies attendues du fait des normes appliquées aux constructions nouvelles.

### **9.3.5 Incidences liées au bruit**

Aucun projet d'activités générant des nuisances sonores n'a été recensé au moment de l'élaboration du PLU.

Ce dernier, de par un règlement adapté ne permet d'ailleurs les activités que si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité et nuisance.

Il en résulte que le PLU n'aura pas d'incidence notable sur le milieu physique du territoire communal.

## 10 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS

### 10.1 Compatibilité avec le SDAGE

<i>Dispositions du SDAGE</i>		<i>Compatibilité du PLU</i>
<b>Défi 1 : diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques</b>		
<b>Disposition 6 : renforcer la prise en compte des eaux pluviales par les collectivités</b>	<p>Lorsqu'il existe, il est souhaitable que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ le zonage d'assainissement pluvial soit intégré dans les documents graphiques du PLU ;</li> <li>⇒ les argumentaires et choix du zonage d'assainissement pluvial apparaissent dans le rapport de présentation du PLU ;</li> <li>⇒ les prescriptions relatives au ruissellement urbain soient intégrées au règlement du PLU. Elles poursuivent notamment la limitation de l'imperméabilisation des sols en zone urbaine.</li> </ul> <p>A titre préventif, il est recommandé de prévoir la réduction des impacts du ruissellement en amont des politiques d'aménagement du territoire, via les documents d'urbanisme.</p>	<p>Mondreville ne dispose pas de zonage d'assainissement pluvial mais le réseau du système d'assainissement est annexé au PLU.</p> <p>Cependant, l'article 13 du règlement des zones urbaines permet de limiter l'imperméabilisation des sols (les espaces perméables à l'infiltration des eaux pluviales doivent représenter une superficie minimale de 30 % dans les zones UA et UB).</p> <p>L'article 4 du règlement des zones urbaines vise à réduire l'impact du ruissellement en amont par le fait que les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain et que la récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.</p>
<b>Disposition 7 : réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie</b>	<p>Favoriser, en fonction de leur impact effectif sur le milieu naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ l'assainissement non collectif ;</li> <li>⇒ le piégeage des eaux pluviales à la parcelle et leur dépollution si nécessaire avant réutilisation ou infiltration, si les conditions pédogéologiques le permettent.</li> </ul>	<p>L'article 4 du règlement des zones urbaines vise à réduire l'impact du ruissellement en amont par le fait que les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain et que la récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.</p>
<b>Disposition 8 : privilégier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Il est recommandé que les nouvelles zones</li> </ul>	<p>La réglementation des articles 4 de chacune des zones</p>

<p><b>les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales</b></p>	<p>d'aménagement et celles faisant l'objet d'un réaménagement urbain n'augmentent pas le débit et le volume de ruissellement générés par le site avant aménagement.</p> <p>⇒ Lorsque le contexte le permet, il est recommandé que les opérations de réaménagement soient l'occasion de diminuer ce débit.</p> <p>⇒ La non-imperméabilisation des sols, le stockage des eaux pluviales, leur infiltration ou leur recyclage sont à privilégier. Les conditions de restitution des eaux stockées vers un réseau ou par infiltration ne doivent pas entraîner de préjudice pour l'aval.</p>	<p>visé à réduire l'impact du ruissellement en amont par la gestion des eaux de pluie à la parcelle.</p> <p>L'article 13 du règlement des zones urbaines permet de limiter l'imperméabilisation des sols (les espaces perméables à l'infiltration des eaux pluviales doivent représenter une superficie minimale de 30 % dans les zones UA et UB).</p>
<p><b><i>Défi 2 : diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques</i></b></p>		
<p><b>Disposition 12 : protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons</b></p>	<p>⇒ Le maintien de la ripisylve ou la mise en place de zones tampons végétalisées doit permettre de protéger les cours d'eau et plans d'eau figurant sur les cartes IGN au 1/25000ème des pollutions diffuses.</p> <p>⇒ En zone vulnérable, le maintien ou la reconstitution d'une bande rivulaire tampon enherbée ou boisée, non traitée et non fertilisée, d'au moins 5 mètres de large, doit être systématique au minimum le long de tous les cours d'eau soumis aux bonnes conditions agroenvironnementales.</p>	<p>Il n'y a pas de cours d'eau sur le territoire de Mondreville.</p>
<p><b>Disposition 14 : conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements</b></p>	<p>⇒ Dans les zones d'influence des milieux aquatiques ou des eaux souterraines sensibles aux phénomènes de ruissellement et d'érosion, la commune peut définir dans son PLU des objectifs de densité de ces éléments régulateurs par secteurs pertinents.</p> <p>⇒ La commune peut encourager des</p>	<p>Les éléments boisés de la commune font l'objet d'un classement en zone Naturelle ainsi que d'une protection au titre des espaces boisés classés. Plusieurs éléments du paysage sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</p>

	<p>aménagements fonciers ruraux permettant de favoriser le placement pertinent de ces éléments et de répartir l'effort entre les propriétaires concernés.</p> <p>⇒ La commune peut classer les éléments fixes du paysage les plus utiles afin de les protéger. Ces éléments fixes du paysage doivent être préservés ou strictement compensés lors d'opérations d'aménagement foncier rural.</p>	
<p><b>Disposition 16 : limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques</b></p>	<p>⇒ Il est recommandé que le PLU permette la création de dispositifs tampons (prairie inondable, mare végétalisée, enherbement des fossés...) à l'exutoire des réseaux, permettant la décantation et la filtration des écoulements avant rejet au milieu naturel.</p>	<p>Le règlement du PLU n'interdit pas la création de dispositifs tampons à l'exutoire des réseaux de drainage.</p>
<p><b><i>Défi 5 : protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future</i></b></p>		
<p><b>Disposition 41 : protéger la ressource par des programmes de maîtrise d'usage des sols en priorité dans les zones de protection réglementaire</b></p>	<p>⇒ Il est recommandé d'avoir recours en priorité à des dispositions contractuelles ou volontaires pour assurer la maîtrise de l'usage des sols dans les périmètres de protection réglementaire.</p> <p>⇒ Si nécessaire la commune peut acquérir ces terrains.</p>	<p>Sans objet.</p>
<p><b>Disposition 45 : prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable de manière différenciée en zone urbanisée et en zone rurale</b></p>	<p>⇒ En zone urbanisée, la gestion des eaux usées et des eaux pluviales doit limiter le rejet des eaux pluviales polluées à l'amont des prises d'eau.</p> <p>⇒ En zone rurale, il s'agit de lutter contre le ruissellement. Les dispositions qui visent à réduire les risques d'entraînement des polluants sont mises en œuvre de manière renforcée dans les zones protégées destinées à l'alimentation en eau potable.</p>	<p>La réglementation des articles 4 de chacune des zones vise à réduire l'impact du ruissellement en amont par la gestion des eaux de pluie à la parcelle.</p> <p>La réglementation de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation des sols. Les articles 13, et dans une moindre mesure les articles 9, en sont la traduction directe.</p>

<b>Défi 6 : protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides</b>		
<b>Disposition 46 : limiter l'impact des travaux et aménagement sur les milieux aquatiques continentaux et les zones humides</b>	⇒ Tout projet soumis à autorisation ou à déclaration prend en compte ses impacts sur la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides et/ou sur le lit mineur, les berges et le fuseau de mobilité, pendant et après travaux.	Les zones humides sont reportées sur le document graphique.
<b>Disposition 53 : préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral</b>	⇒ Les espaces de mobilité sont à préserver ou à restaurer par leur classement dans le PLU, en zone non constructible ou en zone naturelle à préserver. L'acquisition foncière et la gestion de ces espaces par les collectivités sont recommandées.	Sans objet.
<b>Disposition 55 : limiter le colmatage du lit des cours d'eau dans les zones de frayères à migrateurs</b>	⇒ Il est préconisé que les boisements d'accompagnement des cours d'eau soient inscrits comme « EBC » dans le PLU.	Sans objet.
<b>Disposition 83 : protéger les zones humides par les documents d'urbanisme</b>	⇒ Afin de conserver l'intérêt des zones humides en termes de biodiversité et de fonctionnalité en tant qu'espaces et sites naturels, les SCoT, PLU et cartes communales doivent être compatibles avec la protection des zones humides.	Les zones humides de classe 3 sont reportées sur le document graphique.
<b>Défi 8 : limiter et prévenir le risque d'inondation</b>		
<b>Disposition 136 : prendre en compte les zones inondables dans les documents d'urbanisme</b>	⇒ Eviter toute construction en zone inondable en dehors des zones urbanisées anciennes. ⇒ Déterminer, pour toute nouvelle construction autorisée en zone inondable, et en fonction d'une estimation proportionnée du risque, les conditions permettant d'assurer la sécurité des personnes et la non augmentation de la vulnérabilité des biens.	Sans objet sur la commune.
<b>Disposition 138 : prendre en compte les zones</b>	⇒ Aux fins de prévention des inondations, il est posé comme objectif la préservation des	Sans objet

<p><b>d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme</b></p>	<p>zones naturelles d'expansion des crues en particulier amont, et notamment l'interdiction de tout remblaiement et de tout endiguement dans ces zones, non justifiés par un objectif de protection de lieux urbanisés fortement exposés. La reconquête de ces zones naturelles doit également être affichée comme un objectif.</p>	
<p><b>Disposition 145 : maîtriser l'imperméabilisation et les débits de fuite en zones urbaines pour limiter le risque d'inondation à l'aval</b></p>	<p>Dans les zones urbaines soumises à de forts risques de ruissellement et aux fins de prévention des inondations et de préserver l'apport d'eau dans les sols, il est nécessaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ de cartographier ces risques dans les documents graphiques du PLU ;</li> <li>⇒ de déterminer les zones où il convient de limiter l'imperméabilisation des sols, d'assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.</li> </ul> <p>Aux fins de préservation des inondations et de prise en compte du cycle naturel de l'eau, les règles relatives à ces zonages doivent encourager l'infiltration des eaux pluviales et rendre à nouveau perméables les sols afin de ne pas aller au-delà du débit généré par le terrain naturel.</p> <p>Il est souhaitable que les règlements d'urbanisme ne fassent pas obstacle aux techniques permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales, par exemple, le stockage sur toiture, en chaussées poreuses, les puits et tranchées d'infiltration, si c'est techniquement possible.</p>	<p>La réglementation de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation des sols. Les articles 13, et dans une moindre mesure les articles 9, en sont la traduction directe. Ils fixent un coefficient de surfaces non imperméabilisées de 30 % dans les zones UA et UB.</p> <p>La réglementation des articles 4 de chacune des zones vise à réduire l'impact du ruissellement en amont par la gestion des eaux de pluie à la parcelle.</p>

## 10.2 Compatibilité avec le SDRIF

<b>Dispositions du SDRIF</b>		<b>Compatibilité du PLU</b>
<b>Relier et structurer</b>		
<b>Les infrastructures de transport</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Les itinéraires pour les modes actifs seront développés à l'occasion des opérations d'aménagement. Ils doivent relier les centres urbains et les points d'échanges multimodaux, les pôles de services et d'activités, les établissements scolaires. Ils doivent permettre et favoriser l'accès aux espaces ouverts et équipements de loisirs.</li> <li>⇒ Eviter la fragmentation des espaces agricoles, boisés et naturels par les infrastructures de transport.</li> <li>⇒ Les aménagements de voiries du réseau principal et les nouveaux franchissements doivent intégrer la circulation des transports collectifs ainsi que l'insertion de modes actifs et la continuité de leurs itinéraires.</li> </ul>	<p>Les emplacements réservés permettent de développer les liaisons douces vers l'école depuis le village.</p> <p>A noter également que les nouvelles constructions se feront par densification des espaces urbanisés et seront donc localisées à proximité immédiate des transports collectifs (arrêt de bus) et des équipements collectifs (école, mairie).</p>
<b>Les réseaux et les équipements liés aux ressources</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Conserver l'emprise des terrains affectés aux équipements de services urbains.</li> <li>⇒ Maintenir les accès et pérenniser un voisinage compatible avec les équipements de services urbains.</li> <li>⇒ Prévoir les réserves foncières pour l'extension des installations ou l'implantation d'équipements complémentaires permettant d'accroître les performances des équipements de services urbains.</li> <li>⇒ Réserver des emplacements nécessaires aux équipements structurants destinés au stockage et à la transformation des ressources agricoles et forestières, aux industries agroalimentaires, à l'assainissement et au traitement des déchets dans</li> </ul>	<p>Un emplacement réservé doit permettre d'agrandissement de l'école. Un second vise à créer un nouvel accès à cette école.</p>

	les espaces où leur création peut être autorisée et à proximité des activités concernées.	
<b><i>Polariser et équilibrer</i></b>		
<b>Orientations communes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines.</li> <li>⇒ Favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines.</li> <li>⇒ Renforcer les centres de villes existants et leur armature (transports collectifs, commerces, artisanat, espaces publics) ainsi que leur hiérarchisation aux différentes échelles (des centres de villes aux centres de quartiers), ce qui favorisera la diversité des fonctions et la densification des secteurs avoisinants.</li> <li>⇒ Prendre en compte les caractéristiques paysagères et les éléments d'urbanisation traditionnelle pour les nouvelles formes urbaines.</li> <li>⇒ Réduire la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques des nouveaux aménagements et du renouvellement urbain.</li> <li>⇒ Limiter la surface et la continuité des espaces imperméabilisés.</li> <li>⇒ Faire progresser la surface d'espaces publics non imperméabilisée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Le projet de PLU de la commune est basé principalement sur le renouvellement urbain et l'utilisation des espaces disponibles en dents creuses. L'insuffisance de ces espaces justifie une petite extension urbaine.</li> <li>⇒ Sans objet, l'objectif de production de logements assigné à la commune reste modeste (moins de 2 logements par an).</li> <li>⇒ Le projet de PLU de la commune est basé principalement sur le renouvellement urbain et l'utilisation des espaces disponibles en dents creuses. De fait, cela va naturellement renforcer le centre-ville de la commune. Le règlement permet l'implantation de commerces et services dans les zones urbaines et notamment dans le cœur du village.</li> <li>⇒ Le règlement et les OAP intègrent des principes visant à préserver les caractéristiques paysagères et d'urbanisme traditionnelles.</li> <li>⇒ Les risques naturels et technologiques ont été pris en compte dans le projet d'aménagement et la vulnérabilité réduite.</li> <li>⇒ L'article 13 du règlement des zones urbaines permet de limiter l'imperméabilisation des sols. L'article 4 indique que Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Intégrer la gestion des eaux pluviales à l'aménagement (toiture végétale, récupération, noues).</li> <li>⇒ Privilégier l'infiltration et la rétention de l'eau à la source (la gestion des eaux pluviales visera à optimiser la maîtrise du ruissellement et à limiter les rejets dans les réseaux de collecte. Le débit de fuite gravitaire est limité à 2l/s/ha pour une pluie décennale.</li> <li>⇒ Préserver l'accès aux ressources en matériaux, y compris celui des gisements franciliens de matériaux de substitution aux granulats et leur exploitation future.</li> <li>⇒ Pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social et participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales.</li> <li>⇒ Développer l'offre locative sociale et intermédiaire et l'offre d'habitat spécifique (logements étudiants, personnes âgées ...).</li> <li>⇒ Privilégier la densification des zones d'activités existante par rapport à des extensions nouvelles.</li> <li>⇒ Rechercher une accessibilité optimale et en lien avec le principe de mixité fonctionnelle et sociale pour la localisation des espaces de construction de bureaux.</li> <li>⇒ Privilégier les sites bénéficiant d'une desserte multimodale pour la localisation de nouvelles zones d'activités. Celles-ci doivent minimiser la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels ainsi que leur impact environnemental et paysager.</li> <li>⇒ Les projets urbains doivent intégrer des locaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ L'article 4 du règlement de la zone urbaine indique que Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.</li> <li>⇒ Le PLU n'a pas d'incidence sur le sujet.</li> <li>⇒ Le projet prévoit 17 logements supplémentaires dans les dix prochaines années. Il prévoit également de favoriser la création de logements locatifs.</li> <li>⇒ Le zonage du PLU ne prévoit pas de zones d'activités.</li> <li>⇒ Les bureaux sont autorisés en zone U.</li> <li>⇒ Le zonage du PLU ne prévoit pas de zones d'activités.</li> <li>⇒ Le PLU ne prévoit pas de projets urbains. Le règlement</li> </ul>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>d'activités de proximité apte à recevoir les entreprises artisanales et de services, PME-PMI, accessibles et n'induisant pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Privilégier la densification des équipements et de services à la population existants (commerce, culture, éducation...) par rapport à des extensions nouvelles.</li> <li>⇒ Effectuer prioritairement sur des sites bien desservis en transports collectifs et en circulations douces les nouvelles implantations d'équipements et de services à la population.</li> <li>⇒ Créer, maintenir et développer dans les espaces résidentiels, les zones d'emplois et les lieux de transit, les emplacements destinés aux commerces de proximité, voués à satisfaire prioritairement les besoins quotidiens.</li> <li>⇒ Éviter les implantations commerciales diffuses, en particulier le long des axes routiers.</li> <li>⇒ Enrayer la multiplication des zones commerciales.</li> </ul>	<p>permet une occupation mixte habitation/activités non nuisantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Le règlement autorise une densification des équipements et des services à la population.</li> <li>⇒ Pas de projet dans le PLU.</li> <li>⇒ Le PLU autorise les commerces dans les zones urbaines et uniquement dans ces zones qui correspondent au bourg.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Les espaces urbanisés</b> <i>La commune de Mondreville est classée comme « espace urbanisé à optimiser »</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine entre 2012 et 2030.</li> <li>⇒ Le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité moyenne des espaces d'habitat entre 2012 et 2030.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ En prenant en compte un nombre d'emploi stable la population communale doit dépasser 449 habitants en 2030 afin de respecter l'augmentation minimale de 10% de la densité humaine entre 2012 et 2030. Or le projet de PLU respecte cet objectif car il prévoit une population d'environ 447 habitants en 2025, ce qui permet d'affirmer que dans cette hypothèse la population sera supérieure à 449 habitants en 2030.</li> <li>⇒ Le nombre de logements doit dépasser 174 en 2030 afin de respecter l'augmentation minimale de 10% de la densité d'habitat entre 2012 et 2030. Or le projet de</li> </ul>

		PLU respecte cet objectif car il prévoit 17 nouveaux logements pour 2025 permettant à la commune d'avoir 174 logements alors.
<b>Les nouveaux espaces d'urbanisation</b> <i>L'extension maximale peut atteindre 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal</i>	⇒ La commune est définie comme village, bourg et hameaux. De ce fait, l'extension autorisée à l'horizon 2030 est de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé.	⇒ Le projet de PLU de la commune ne prévoit qu'une extension très modérée.
<b>Préserver et valoriser</b>		
<b>Les espaces agricoles</b>	⇒ Préserver les unités d'espaces agricoles cohérentes. ⇒ Dans les espaces agricoles, hors capacités d'urbanisation non cartographiées, sont exclus les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Peuvent toutefois être autorisés sous condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les installations nécessaires au captage d'eau potable ;</li> <li>- les installations de collecte, stockage et premier conditionnement des produits agricoles dont la proximité est indispensable à l'activité agricole en cause. Hors de ces cas, les installations de stockage, de transit et les industries de transformation des produits agricoles doivent s'implanter dans des zones d'activités ;</li> <li>- le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité ;</li> <li>- l'exploitation de carrière sous réserve de</li> </ul>	⇒ Le projet de PLU de la commune préserve les unités d'espaces agricoles cohérentes. Le projet est basé principalement sur le renouvellement urbain et l'utilisation des espaces disponibles en dents creuses.  ⇒ Des éléments sont repérés et protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

	<p>privilégier, en fonction du contexte local, le retour à une vocation agricole des sols concernés ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à titre exceptionnel, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides ainsi qu'à la production d'énergie (les installations photovoltaïques sont interdites au sol).</li> </ul> <p>⇒ Maintenir les continuités entre les espaces et assurer les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements des filières.</p> <p>⇒ Identifier et préserver les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole.</p>	
<p><b>Les espaces boisés et les espaces naturels</b></p>	<p>⇒ Les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale doivent être préservés. Ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés.</p> <p>Peuvent toutefois être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité ;</li> <li>- l'exploitation des carrières, sous réserve de ne pas engager des destructions irréversibles et de garantir le retour à une vocation naturelle ou boisée des sols concernés.</li> </ul> <p>⇒ En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole,</p>	<p>⇒ Les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale sont classés en zone naturelle.</p> <p>⇒ Les massifs boisés sont classés en espace boisé classé.</p>

	<p>toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères.</p>	
<p><b>Le fleuve et les espaces en eau</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Impératif de prendre en compte dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation la préservation des ressources et des milieux en eau.</li> <li>⇒ Respecter l'écoulement naturel des cours d'eau et permettre la réouverture des rivières urbaines en réservant une marge de recul suffisante à leur renaturation.</li> <li>⇒ Les éléments naturels participant au fonctionnement des milieux aquatiques et humides et aux continuités écologiques et paysagères ne doivent pas être dégradés par les aménagements et les constructions.</li> <li>⇒ Préserver les berges non imperméabilisées des cours d'eau.</li> </ul>	<p>⇒ La commune ne comprend pas de cours d'eau.</p>

### 10.3 Compatibilité avec le PLH

Le Plan Local de l'Habitat (PLU) de la Communauté de Communes du Pays Houdanais (CCPH) est arrivé à son terme et est actuellement en révision. Le PLU devra être compatible avec les nouveaux objectifs du PLH.

## 10.4 Prise en compte d'autres documents

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mondreville prend également en compte d'autres documents supra communaux comme le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) puisque les réservoirs et les corridors identifiés sont protégés par des classements en zone naturelle voire en zone agricole et comprennent parfois des espaces boisés classés, des protections au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ...

La Charte Paysagère de la Communauté de Communes du Pays Houdanais (CCPH) est également prise en compte comme les objectifs « d'estimer le potentiel foncier » (analyse de la capacité de densification des espaces bâtis page 94 de ce rapport de présentation), « diversifier la typologie de l'habitat » (cf OAP n°2) ...

# 11 CONCLUSIONS

---

Le souhait de la commune a été de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels en densifiant le tissu bâti existant.

En conclusion, on peut considérer que le PLU de Mondreville :

- Ne présente pas ou peu d'impacts sur le cadre de vie et l'environnement.
- N'a en effet pas d'impacts négatifs directs, à court et à moyen termes, sur les milieux naturels, sur le paysage et la biodiversité.
- A pris en compte les principes du Grenelle de l'environnement et de la loi ALUR : densité accentuée, limitation de la consommation d'espaces agricole et naturel par l'urbanisation, notamment en comparaison avec le POS.