

Commune de
Mulcent

Yvelines

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

Plan Local d'Urbanisme



AVIS DES SERVICES

9

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 3 avril 2015
- ▶ Arrêt du projet le 6 avril 2018
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 7 janvier au 8 février 2019
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3 juillet 2019

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal du
3 juillet 2019

approuvant le plan local d'urbanisme
de la commune de Mulcent

Le Maire,

PHASE :

Approbation



en perspective
urbanisme & aménagement

En Perspective Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres

■ TEL : 02 37 30 26 75 - FAX : 02 37 36 94 45 ■ courriel : agence@enperspective-urba.com



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES

Direction départementale des territoires

Versailles, le 20 JUL. 2018

Service Planification, Aménagement et

Connaissance des Territoires

Unité planification Versailles

Réf. : spact_pv_20180710_plu_mulcent_pref

PJ : Avis détaillé des services de l'État

Affaire suivie par : Yann Gabriel

Tél. : 01 30 84 31 65

yann.gabriel@yvelines.gouv.fr

Monsieur le maire,

Par délibération du 6 avril 2018, le conseil municipal de Mulcent a arrêté le projet du plan local d'urbanisme de la commune. L'ensemble des pièces annexées à cette décision a été reçu en sous-préfecture le 2 mai 2018.

L'analyse effectuée par mes services me conduit à soulever une difficulté concernant la surface et la localisation des terres encore non artificialisées et consommées pour assurer le développement urbain de votre commune. En effet, le rapport de présentation prévoit une consommation d'espaces d'environ 1,9 ha. Or, pour s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le SDRIF, il ne devrait prévoir qu'à peu près le quart du total envisagé. De plus, les secteurs « A », « B » et « D » (espaces mobilisables pour le développement de l'offre résidentielle) sont des terrains actuellement occupés par l'activité agricole.

Par conséquent, si je salue la prise en compte de nombreuses remarques émises par les services de l'État au cours de la période amont d'association, l'atteinte aux terres agricoles et le degré d'incompatibilité avec le SDRIF m'amènent à émettre un avis très réservé sur le projet de PLU de la commune.

Afin de lever ces réserves et d'inscrire dans vos perspectives de développement ambitieuses (augmentation d'environ 40 % de la population en 10 ans) en accord avec le SDRIF, je recommande :

- de supprimer les secteurs « A » et « B » en les classant en zone agricole ;
- de diminuer la profondeur des secteurs « C » et « D » afin de réaliser les 16 logements prévus sur une emprise compatible avec un objectif de densité d'au moins 20 logements par hectare, c'est-à-dire sur une surface totale d'environ 0,8 ha ;
- de mobiliser le potentiel offert par le changement de destination des corps de ferme situés dans le village et n'ayant plus d'utilité pour le bon fonctionnement de l'activité agricole.

Par ailleurs, j'attire votre attention sur l'obligation réglementaire de disposer des documents du PLU approuvé au format informatique CNIG afin d'assurer leur publication sur le « Géoportail de l'urbanisme » avant le 31 décembre 2019. Je vous invite à transmettre ces documents aux services de la DDT qui pourront, après réception, vous accompagner dans le processus de publication à l'issue de l'approbation du PLU.

En plus des 4 exemplaires papier, il conviendrait également, lors de l'approbation, de joindre une version dématérialisée du PLU et du rapport du commissaire enquêteur.

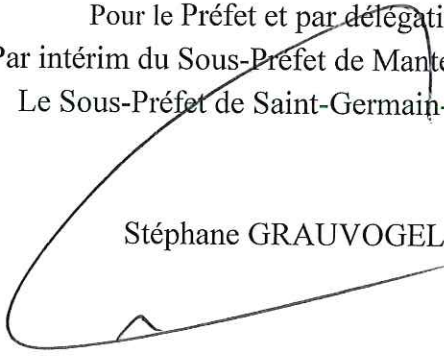
En annexe de ce courrier, vous trouverez la synthèse des avis de l'État où figure le détail des éléments cités ci-avant et également quelques préconisations afin d'asseoir réglementairement les orientations portées par votre PADD.

Mes services restent à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma haute considération.

Pour le Préfet et par délégation,
Par intérim du Sous-Préfet de Mantes-la-Jolie,
Le Sous-Préfet de Saint-Germain-en-Laye

Stéphane GRAUVOGEL



Monsieur le Maire de MULCENT
Place de la Mairie
78790 MULCENT

PROJET DE PLU DE MULCENT

SYNTHÈSE DES AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT

Par délibération en date du 6 avril 2018, le conseil municipal de Mulcent a arrêté le projet de révision de son plan local d'urbanisme (PLU).

En application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, ce projet a été transmis, pour avis, aux services de l'État le 17 avril 2018.

L'avis émis au titre de l'État sur le projet de PLU arrêté est très réservé.

Remarques Principales

Consommation d'espaces, en particulier agricoles

Le PADD assigne comme objectif au projet de PLU de permettre l'accueil d'une quarantaine d'habitants dans les dix prochaines années. Pour atteindre cet objectif le projet de PLU identifie dans le rapport de présentation, ainsi que dans les OAP, des secteurs mobilisables pour accueillir le développement d'une offre résidentielle à même de soutenir le développement démographique envisagé.

Ainsi, le projet de PLU prévoit une consommation d'espaces d'environ 1,9 ha. Or, pour s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le SDRIF, il ne devrait prévoir qu'à peu près le quart du total envisagé. De plus, les secteurs « A », « B » et « D » (espaces mobilisables pour le développement de l'offre résidentielle) sont des terrains actuellement occupés par l'activité agricole.

Par conséquent, il est recommandé :

- de supprimer les secteurs « A » et « B » en les classant en zone agricole ;
- de diminuer la profondeur des secteurs « C » et « D » afin de réaliser les 16 logements prévus sur une emprise compatible avec un objectif de densité d'au moins 20 logements par hectare, c'est-à-dire sur une surface totale d'environ 0,8 ha ;
- de mobiliser le potentiel offert par le changement de destination des corps de ferme situés dans le village et n'ayant plus d'utilité pour le bon fonctionnement de l'activité agricole.

Par ailleurs, l'outil OAP devrait être mis en œuvre pour s'assurer de la tenue de la densité minimum suggérée ci-dessus et également prévoir la bonne insertion des futures constructions dans l'environnement naturel et architectural de la commune.

Enfin, le bilan qui sera effectué à échéance de ce PLU (9 ans), sera l'occasion d'apprécier le cas échéant si les secteurs « A » et « B » seront utiles ou pas à la poursuite des objectifs de la commune.

Objectif de modération de la consommation d'espaces – PADD

En page 6 du PADD, il est fait mention d'une extension d'urbanisation dédiée aux activités artisanales, or les règlements graphiques et écrit ne traduisent pas cette intention. Il serait donc utile de supprimer ce paragraphe du PADD, afin de s'assurer de la cohérence entre les différentes pièces du PLU.

Remarques complémentaires

Règlement de la zone A

Il serait souhaitable de modifier le paragraphe 1 en remplaçant « destinées » par « nécessaires » et de supprimer la réserve liée à la lisière car les constructions agricoles sont autorisées dans la bande des 50 mètres protégée par le SDRIF.

Servitudes

Il serait nécessaire de mettre à jour la liste des servitudes conformément au tableau joint en annexe.

Servitudes AC2

L'ensemble des informations relatives aux monuments historiques et à leurs abords doit être actualisé conformément à la loi n°2016-925 du 07 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Géoportail de l'urbanisme

Dans le cadre de la directive Inspire (2007/2/CE), les données communales d'urbanisme devront pouvoir être intégrées au Géoportail de l'urbanisme (<http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>) par les communes, pour être mises à disposition du public. Pour ce faire, les données concernant l'environnement et l'utilisation des sols (à l'exclusion des données concernées par l'article L.127-6 du Code de l'environnement) devront être établies au format standardisé CNIG, avant intégration à ce site Internet national.

Les données des PLU approuvés après le 1er janvier 2016 devront être mises à disposition du public sur Internet au format CNIG, sans intégration obligatoire au Géoportail.

À partir du 1er janvier 2020, toutes les données des PLU de toutes les communes devront être accessibles sur le Géoportail, sans quoi le PLU ne serait plus opposable.

PRÉFET DES YVELINES

Direction départementale des territoires

Service Économie Agricole

003120

Réf : sea_20180712_envoi mairie MULCENT_avisCDPENAF

Affaire suivie par : Clotilde HERTZOG
Tél : 01 30 84 33 77

clotilde.hertzog@yvelines.gouv.fr
ddt-sea@yvelines.gouv.fr

MAIRIE

Place de la Mairie

78790 MULCENT

A l'attention de Monsieur le Maire,

Versailles, le 13 JUL. 2018

Monsieur le Maire,

Le 3 juillet 2018, le projet de PLU de la commune de Mulcent a été examiné par les membres de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers des Yvelines (CDPENAF).

Vous trouverez ci-joint l'avis rendu par la commission, adopté à l'unanimité.

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

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

Pour la Directrice départementale des Territoires par intérim

La Chef d'unité Agro-environnement et territoires ruraux



Clotilde HERTZOG



PRÉFET DES YVELINES

Projet d'élaboration du PLU de la commune de Mulcent, arrêté le 6 avril 2018

**AVIS de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles
et Forestiers (CDPENAF) des Yvelines, en date du 3 juillet 2018
Adopté à l'unanimité**

Commission présidée par monsieur Stéphane FLAHAUT, adjoint à la directrice
départementale des territoires par intérim et représentant monsieur le préfet

Considérant que l'OAP consomme 1,30 ha de terres agricoles exploitées sur les secteurs A,
B et D,

Considérant que les densités fixées sont très faibles (de 6 à 10 logements),

Considérant que le SDRIF ouvre la possibilité de 5 % d'extension et que le projet dépasse ce
seuil,

Considérant que les secteurs C et D peuvent garantir le développement de la commune à la
condition d'un effort de densification en diminuant l'emprise à ces 2 secteurs

La CDPENAF rend un avis défavorable à l'OAP et demande de redéfinir un projet plus dense
de l'ordre de 20 logements/ha.

P/ L'adjoint à la directrice départementale des territoires par intérim

~~l'adjoint au directeur~~

Stéphane FLAHAUT

Rambouillet, le

12 JUL. 2018



Yvelines
Le Département

**MONSIEUR NICOLAS PELARD
MAIRE DE MULCENT
HOTEL DE VILLE
PLACE DE LA MAIRIE
78790 MULCENT**

Direction générale des services
Territoire d'action départementale
Terres d'Yvelines
Affaire suivie par : Joëlle KAMEL
Téléphone : 01 61 31 29 53
Mail : jkamel@yvelines.fr

Monsieur le Maire,

Par courrier du 26 avril 2018, vous avez adressé au Département le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) élaboré par la commune de Mulcent.

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

1- Recommandation sur les orientations du PADD

La commune compte actuellement 108 habitants (population municipale, RP 2015 INSEE). Or les Perspectives de développement communal du PLU sont importantes pour une commune de couronne rurale au titre du SDADEY (Schéma départemental d'aménagement et de développement équilibré des Yvelines) et un « bourg et village » du SDRIF.

Sur le plan de la démographie, un rythme de croissance prévisionnel de l'ordre de 3,7% par an, soit 37% en 10 ans, représente le double de la période antérieure. Ainsi une croissance de quarante habitants supplémentaires, soit environ 150 habitants en 2028 est prévue.

En termes de construction, ce projet se traduit par 17 constructions potentielles.

La consommation d'espace telle qu'elle est présentée est limitée avec 4 500 m² d'extension urbaine. Cette extension se limite au site dédié aux activités économiques et s'accompagne également d'un retour de 0,9 ha de zone urbanisée en zone naturelle. Cependant, quatre secteurs de construction identifiés comme dents creuses (cf OAP) sont situés en limite des espaces agricoles ou naturels existants.

Le Département propose donc de dégager une offre de logements moins importante et de répondre à un objectif de développement démographique plus modéré, en consommant moins d'espaces agricoles et naturels en périphérie du tissu urbanisé. Afin de rejoindre le type d'évolution des villages du secteur, il pourrait être envisagé un développement démographique moitié moindre (inférieur à 2% par an) et la construction d'une dizaine de construction au maximum (au lieu de 16), sur un ou deux sites seulement, au lieu des quatre envisagés.

2- Recommandation sur l'OAP

L'Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) multi-sites comprend un programme de constructions minimal dans les espaces en creux de plus de 4 000 m², tout en s'inscrivant en continuité du tissu bâti existant. Le programme serait de seize logements au moins sur quatre secteurs identifiés.

En cohérence avec ce qui précède, le Département suggère de supprimer deux ou trois des quatre sites pressentis et inscrit dans l'OAP unique développé par le projet de PLU.

Les deux sites A et C pourraient particulièrement être abandonnés dans la mesure où ils jouxtent des espaces boisés ou paysagers de qualité au nord-ouest du bourg, bien qu'ils aient déjà été en zone urbaine au POS. Leur passage en zone urbaine pourra être à nouveau envisagé, si nécessaire, au terme de la mise en œuvre du présent PLU.

L'un des deux sites au moins B et D pourrait accueillir une dizaine de maisons au maximum, avec une densité atteignant si possible une quinzaine de logements à l'hectare, avec une morphologie permettant de laisser place à de l'individuel groupé.

1- Recommandation relative à la voirie départementale

D'une façon générale, les interfaces entre les projets communaux ou privés et le réseau départemental (RD983) devront faire l'objet d'une concertation avec le Service territorial Yvelines rural de l'Etablissement public interdépartemental 78-92. Leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.

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

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

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes sentiments distingués.

La Directrice du Territoire
d'Action Départementale Terres d'Yvelines

Louise BERSIHAND



Copie : Monsieur le Directeur du Développement du Département des Yvelines, Alexandre BOROTRA