



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES

Direction départementale des territoires

Service Urbanisme, Bâtiments et Territoires

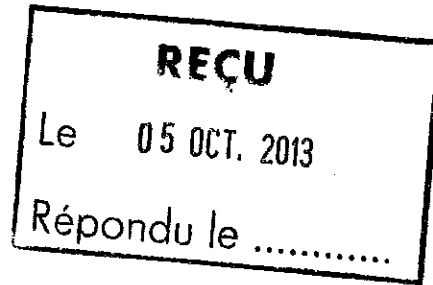
Planification

Ref : SUBT_PLANIF_20130920_maire_AvisPLU-

Mittainville_Pref

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

Affaire suivie par : Pascale Devignes
Tél : 01 30 84 32 28
pascale.devignes@yvelines.gouv.fr



Versailles, le 2 octobre 2013

Monsieur le Maire,

Par délibération du 22 mai 2013, le conseil municipal a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mittainville. L'ensemble des pièces annexées à cette décision a été reçu en préfecture le 02 juillet 2013.

J'ai l'honneur de vous informer que j'émet, au titre de l'État, un avis favorable sur le projet de PLU arrêté.

Cependant, j'attire votre attention sur la nécessité de prendre en compte les remarques figurant dans la synthèse des avis de l'État, jointe en annexe, qui portent principalement sur le nombre de logements prévus qui peut sembler important au vu de la faible desserte des transports en commun et du projet du SCOT Sud Yvelines qui ne prévoit pas de développement important des petites communes rurales.

Les autres remarques concernent l'opportunité du classement systématique en espaces boisés classés de tous les bois de la zone N et la justification du non classement en zone A de toutes les surfaces exploitées et déclarées à la PAC.

Avant l'approbation du PLU, je vous prie de bien vouloir prévoir une réunion avec les services de la DDT en charge de ce dossier afin d'examiner ensemble la façon dont les remarques de l'État seront intégrées dans le document.

Mes services restent à votre disposition pour toute précision complémentaire.

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

Le Préfet

Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général

Philippe CASTANET

Monsieur René SERINET
Maire de Mittainville
5 rue de la Mairie
78125 MITTAINVILLE



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DES YVELINES

Versailles, le 2 octobre 2013

PROJET DE PLU DE MITTAINVILLE

SYNTHÈSE DES AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT

Par délibération en date du 22 mai 2013, le conseil municipal a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mittenville.

En application de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, ce projet a été transmis, pour avis, aux services de l'État le 02 juillet 2013.

Le dossier d'enquête publique comprendra en annexe le présent avis, et les différentes observations devront être prises en compte avant l'approbation du PLU.

L'avis émis au titre de l'État sur le projet de PLU arrêté est favorable, assorti des remarques ci-jointes.

REMARQUES PRINCIPALES

En l'absence de SCOT approuvé, le plan local d'urbanisme (PLU) de Mittainville doit être directement compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) en vigueur. Actuellement, le SDRIF 1994 est le seul document en vigueur, mais les PLU devront être compatibles avec le SDRIF 2013, arrêté par la Région en octobre 2012, dès son approbation, ou dans un délai de trois ans, si celle-ci intervient après l'approbation du PLU.

Le projet de PLU prévoit une orientation d'aménagement et de programmation située dans une zone agricole dans la continuité de la zone urbanisée, pour répondre aux besoins de la commune en terme d'habitat.

Le PLU de Mittainville devra également prendre en compte les dispositions des lois Grenelle et intégrer dans son rapport de présentation des indicateurs de suivi, permettant d'évaluer les résultats de l'application du PLU, conformément à l'article R123-2 5° du code de l'urbanisme. En effet, trois ans au plus tard après la délibération portant approbation du PLU, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Prise en compte des enjeux logement dans le PLU

Observations générales

La commune de Mittainville comptait 624 habitants en 2009 (INSEE) et 261 logements, dont 73 % de 5 pièces et plus. L'évolution de la population sur les 10 dernières années a été de +1,90 % par an en moyenne et la commune ne possède aucun logement social.

La commune souhaite limiter son évolution démographique à 1% par an, ce qui représente 80 habitants supplémentaires environ à l'horizon 2023.

L'un des objectifs majeurs de la commune est donc le développement et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins, et notamment favoriser le parcours résidentiel et renforcer la mixité intergénérationnelle.

Les besoins en logements ont été calculés à partir du point mort. Il en ressort que la construction de 39 logements au total d'ici 2023 est nécessaire pour permettre la réalisation des objectifs de la commune.

Cependant, vu la faible desserte en transports en commun et le projet du SCOT Sud Yvelines qui ne prévoit pas un développement important des petites communes rurales, cet objectif peut sembler élevé.

Toutefois, une orientation d'aménagement et de programmation est prévue pour répondre à l'objectif du PLU.

Orientations d'aménagement

L'orientation d'aménagement est un outil privilégié pour développer les principes d'urbanisation ou de requalification d'un secteur à enjeux de la commune sans pour autant figer les possibilités d'évolution des réalisations futures. En effet, elle permet de spatialiser et de rendre opérationnelles les intentions affichées par la collectivité dans le PADD.

La commune souhaite renforcer la dynamique résidentielle du hameau des Pâtis en permettant de rassembler la nouvelle population autour des équipements collectifs structurants (mairie, école, salle polyvalente), permettre de tendre à une mixité résidentielle et circonscrire, en canalisant spatialement l'offre immobilière, les opérations éparses et éclatées sur le territoire, qui sont des véritables facteurs de mitage et de consommation d'espaces agricoles et naturels.

Pour répondre à cet objectif, une orientation d'aménagement et de programmation a été prévue dans le secteur de Vacheresse avec la création d'une zone 1AU. Cette zone se situe dans la continuité de la zone urbanisée et des liaisons avec cette dernière sont prévues pour faciliter l'urbanisation future des fonds de parcelles.

L'orientation d'aménagement est bien évoquée et indique un objectif de logements de 14 logements à l'hectare en s'appuyant sur les données du SCOT Sud Yvelines, en cours d'élaboration. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée par la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Cependant, une étude sur la disponibilité du foncier de la pâture située au centre du Pâtis aurait pu éviter une ouverture à l'urbanisation de toute la zone 1AU.

Environnement – Développement durable

Eaux pluviales

La prise en compte du SDAGE favorise la gestion des eaux pluviales à la parcelle, permettant ainsi de limiter les apports dans le réseau d'eaux pluviales et de limiter les besoins en eau. Il conviendra d'éviter les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations des bâtiments en zones d'aléa des argiles et de vérifier la qualité des rejets dans le milieu naturel.

Assainissement

La qualité des eaux de la Maltorne est médiocre et doit atteindre les objectifs de bon état de la Directive Cadre sur l'Eau en 2027. Le rejet de la station d'épuration de Mittainville n'est pas directement et uniquement incriminé, d'autres sources de pollution passées et actuelles existent (autres stations d'épuration, ...). Une vigilance devra être portée sur le respect du niveau des rejets afin qu'ils ne détériorent pas la situation.

Alimentation en eau potable

Il n'existe pas de captage d'eau destinée à la consommation humaine sur la commune de Mittainville. Le périmètre de protection éloignée des captages d'Hermeray se situe, en partie, sur la commune de Mittainville. Le dossier de déclaration d'utilité publique de ces périmètres est en cours d'instruction. A la date de la signature de l'arrêté, la commune dispose de trois mois pour annexer cet arrêté au plan local d'urbanisme, selon les conditions définies à l'article 1 du décret n° 2006-570 du 17 mai 2006.

REMARQUES complémentaires

Mittainville est une commune rurale à 92 % avec une zone agricole et une zone boisée importantes qu'elle cherche à préserver de l'urbanisation.

Trois zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) se trouvent également sur la commune. Il s'agit de l'étang des Cents Arpents, de la prairie humide de la Grenouillère et du boisement et zones humides de Mittainville.

De plus, la Maltorne, sous-affluent de la Seine, scinde le territoire communal en son centre et occupe la vallée.

Trame verte et bleue

Le principe de la trame bleue est bien expliqué dans le projet de PLU. Cependant, le principe de la trame verte n'est pas explicité dans le rapport de présentation. Toutefois, les zones à forts enjeux sont protégées.

Risques

Le territoire de la commune est réglementé par un R.111-3 du code de l'urbanisme approuvé par un arrêté préfectoral du 02 novembre 1992. En l'absence de PPR, cette réglementation vaut plan de prévention des risques et la commune a donc pour obligation de prendre en compte cette dernière dans les zones impactées par ce risque.

Zones humides

La présence des zones humides et des différents milieux naturels présents sur le territoire est bien relevée dans les différentes cartes. Cependant le rappel des dispositions réglementaires du SDAGE devrait apparaître dans le règlement.

Espaces boisés

Le périmètre de la forêt de protection est une servitude qui s'impose au PLU en retranscrivant cette zone en espace boisé classé, où tout changement d'affectation du sol est proscrit (article L141.-2 du code forestier). Deux pastilles ont été prévues dans la forêt de protection, dans la zone située à l'ouest de l'église. Il faudra les remettre en EBC.

Néanmoins, le classement systématique en EBC de tous les espaces boisés de la zone N doit se justifier car il peut être préjudiciable de par l'application du code forestier qui fige toute évolution de la zone.

Zones agricoles

Les surfaces exploitées et déclarées à la PAC ne sont pas toutes reconnues et classées en zone A, la justification de ces dernières est nécessaire.

Les précisions de rédaction apportées ont vocation à faciliter la lecture du PLU tout en permettant de limiter les divergences d'interprétation au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Rapport de présentation

Le rapport de présentation fait mention (P103 et 109) de l'appartenance de la commune au périmètre du SAGE Nappe de la Beauce. Or, Mittainville ne dépend d'aucun SAGE.

Les articles concernant la forêt de protection doivent être mis à jour dans le rapport de présentation (P75 point 2.2.3). Il s'agit des articles L.141-1 à L.141-7 et R.141-1 à R.141-42.

Règlement

Les remarques ci-dessous portent sur la rédaction des articles du règlement pour lesquels une modification est nécessaire.

Zone Ua

Idem zones Ub, Ue, A et N

Caractère de la zone

Il n'est pas prévu de formule introductive ("cette zone correspond à") qui peut se voir conférer une valeur réglementaire.

"les constructions sont essentiellement destinées à ..." : cette information relève du rapport de présentation. Il peut être utilement introduit " selon le rapport de présentation" en début de texte.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Idem zones Ub, Ue, A* et N*

Le dernier alinéa n'impose pas de règles, ce qui est contraire à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

La réhabilitation ou l'extension de constructions existantes doivent être subordonnées à l'édiction de prescriptions répondant aux exigences de cet article.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Idem zones Ub, Ue, A* et N*

L'absence de règles du dernier alinéa est contraire à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

La réhabilitation ou l'extension de constructions existantes doivent être subordonnées à l'édiction de prescriptions répondant aux exigences de cet article.

Zone 1AU

Destination de la zone

Cette information relève du rapport de présentation. Il peut être utilement introduit " selon le rapport de présentation" en début de texte.

Zone A

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Il faudrait faire référence à la SMI définie par le Schéma Départemental des Structures des Yvelines et préférer la rédaction suivante :

"Sont admises, sous réserve d'une intégration paysagère et technique respectueuse de leur environnement :

les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole d'une surface au moins égale à la surface minimale d'installation (SMI)".

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les piscines ne sont pas autorisées en zone A.

Article 9 – Emprise au sol

Cet article ouvre des droits à construire trop important pour les annexes.

Servitudes

Servitude A4 concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau :

Il convient de rajouter cette servitude :

Servitudes	<u>Acte</u> : arrêté préfectoral du 31/10/1906 <u>Intitulé</u> : La Maltorne - Servitude de passage sans précision de largeur.
-------------------	---

Service :	Direction Départementale des Territoires Service Environnement 35 rue de Noailles 78011 Versailles Cedex
------------------	---

Servitude A7 : forêts de protection :

Il convient de rajouter cette servitude :

Servitudes	<u>Acte</u> : décret du 11/09/2009 <u>Intitulé</u> : Massif de Rambouillet classé Forêt de Protection
-------------------	--

Service :	Direction Départementale des Territoires Service Environnement 35 rue de Noailles 78011 Versailles Cedex	Direction Générale de la forêt et des Affaires Rurales 19 avenue du Maine 75015 Paris
------------------	---	--

Servitude PPRI2 : Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles :

Il convient de rajouter ces 2 servitudes :

Servitudes	<u>Acte</u> : arrêté préfectoral du 02/11/1992 <u>Intitulé</u> : La Maltorne
-------------------	---

Service :	Direction Départementale des Territoires Service Environnement 35 rue de Noailles 78011 Versailles Cedex
------------------	---

Servitudes	<u>Acte</u> : arrêté préfectoral du 02/11/1992 <u>Intitulé</u> : La Guesle
-------------------	---

Service :	Direction Départementale des Territoires Service Environnement 35 rue de Noailles 78011 Versailles Cedex
------------------	---

Servitude AC1 : servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits :

Le service gestionnaire est le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, l'adresse reste inchangée.