



## Plan Local d'Urbanisme



### RAPPORT DE PRESENTATION

2

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 18 décembre 2008
- ▶ Arrêt du projet le 22 mai 2013
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 4 novembre 2013 au 5 décembre 2013
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 février 2014

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
du 6 février 2014

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

Le Maire,

PHASE :

**Approbation**



## PRÉAMBULE

• Présentation du Plan Local d'Urbanisme	5
• Contenu du dossier de P.L.U.	7
• Rôle des pièces constituant le dossier de P.L.U.	8
• Historique de la procédure et objectifs des élus	13

## CHAPITRE 1 : LE FONCTIONNEMENT COMMUNAL

<b>1. Le contexte territorial de Mittainville</b>	15
1.1 Situation géographique	15
1.2 Situation administrative	19
1.3 L'histoire de la commune	20
<b>2. Le contexte supra-communal de Mittainville</b>	23
2.1 La coopération territoriale	23
2.1.1 La communauté de commune Plaines et Forêts d'Yveline	23
2.1.2 Les syndicats intercommunaux	25
2.2 Les enjeux territoriaux	28
2.2.1 Un outil d'aménagement régional : le SDRIF	28
2.2.2 Les grandes orientations de l'agglomération : le SCOT sud-Yvelines	29
2.2.3 Enjeux régionaux et contexte départemental	31
<b>3. Les caractéristiques communales</b>	33
3.1 L'analyse démographique et socio-économique	33
3.1.1 La population mittainvilloise	33
3.1.2 La structure des ménages	35
3.1.3 La population active	36
3.2 Le logement	41
3.2.1 Les caractéristiques du logement dans les Yvelines	41
3.2.2 La mutation de l'habitat mittainvillois	42
3.2.3 Le « point mort » démographique	45
3.3 Les activités économiques et de loisirs	46
3.3.1 Les activités, commerces et services	46
3.3.2 L'agriculture	47
3.3.3 Les activités équestres	49
3.3.4 Le tourisme	49
3.4 Les équipements et les services	49

3.5 La vie associative	51
------------------------	----

## 4. Les mobilités, transports et déplacements

4.1 L'accessibilité et le réseau routier	52
4.2 Les transports en commun	52
4.3 Les modes alternatifs de déplacement	53

## 5. Les réseaux techniques

5.1 L'eau potable	55
5.1.1 L'alimentation en eau potable	55
5.1.2 La qualité des eaux distribuées	55
5.2 L'assainissement	57
5.3 L'eau pluviale	57
5.4 La collecte et le traitement des déchets	58

## SYNTHESE DU FONCTIONNEMENT COMMUNAL : ATOUTS ET FAIBLESSES

## CHAPITRE 2 : L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 1. Le milieu physique

1.1 Le relief et la géologie	61
1.1.1 Le relief	61
1.1.2 La géologie	61
1.1.3 La pédologie	62
1.2 L'hydrographie	64
1.2.1 Le réseau de surface	64
1.2.2 Les eaux souterraines	65
1.2.3 Les ouvrages hydrauliques	65
1.3 La climatologie	67

### 2. Le milieu naturel

2.1 Les grandes entités paysagères	71
2.1.1 Le plateau agricole	71
2.2.2 La vallée de la Maltorne	71
2.2.3 Les espaces boisés	72

<b>2.2</b>	Les outils de protection du milieu	74
2.2.1	Les ZNIEFF	74
2.2.2	Le schéma départemental des espaces naturels	74
2.2.3	La forêt de protection du massif Rambouillet	75
2.2.4	La protection des espaces boisés et de leur lisière par le SDRIF	77
2.2.5	Les enveloppes d'alertes des zones humides en Ile-de-France	77
2.2.6	Les espèces protégées	79
<b>3.</b>	<b>L'environnement bâti</b>	80
3.1	Les logiques urbaines et caractéristiques constructives	81
3.1.1	Les logiques d'urbanisation sur la commune	81
3.1.2	Le tissu bâti actuel	84
3.2	Le patrimoine bâti	97
<b>4</b>	<b>Les ressources naturelles et leur gestion</b>	102
4.1	Les eaux souterraines et superficielles	102
4.1.1	La ressource en eau	102
4.1.2	La qualité des eaux	102
4.1.3	La gestion des eaux : le SDAGE	103
4.2	Les sources d'énergie	109
4.2.1	La provenance de l'énergie communale	109
4.2.2	Les énergies renouvelables	110
<b>5.</b>	<b>Les pollutions, risques et nuisances</b>	114
5.1	Les risques naturels	114
5.2	Les nuisances	115
	<b>ANALYSE CRITIQUE DU POS</b>	118
	<b>SYNTHESE DE L'ANALYSE DU TERRITOIRE : ATOUTS ET FAIBLESSES</b>	123

## CHAPITRE 3 : L'EXPLICATION ET LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

### 1. La prise en compte de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire 125

1.1	Les fondements du projet d'aménagement et son cadre réglementaire	125
1.2	Les grands objectifs d'aménagement	126
1.3	Les enjeux démographiques et résidentiels	127
1.4	Les enjeux environnementaux : la trame verte et bleue	132
1.5	L'organisation spatiale souhaitée	135
1.6	La consommation des espaces agricoles	137

### 2. La prise en compte des prescriptions supra-communales

2.1	La justification par rapport aux objectifs de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme	142
2.2	Les éléments juridiques de norme supérieure	143
2.2.1	La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006	143
2.2.2	La loi contre le bruit du 31 décembre 1992	144
2.2.3	La loi relative à la protection des paysages du 8 janvier 1993	144
2.2.4	La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999	145
2.2.5	La loi sur les entrées de ville	145
2.2.6	La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005	145
2.2.7	Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France	146
2.2.8	Le Schéma de Cohérence Territoriale Sud-Yvelines	149

<b>3. Les servitudes et les contraintes</b>	150
3.1 Les servitudes d'utilité publique	150
3.2 Les contraintes	151

#### **CHAPITRE 4 : LES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES**

<b>1. Le découpage du territoire en zones</b>	153
1.1 Préambule	153
1.2 Définition des zones par les articles R.123-5 et suivants du Code de l'urbanisme	153
1.3 Les différents zones et secteurs présents	154
<b>2. Les motifs de définition des différentes zones</b>	157
2.1 Les motifs de limitations réglementaires apportés à l'utilisation des sols	157
2.2 Les éléments de comparaisons statistiques entre le POS et le PLU	173

#### **CHAPITRE 5 : L'EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT**

<b>1. L'évaluation des incidences</b>	180
<b>2. La prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement</b>	182

# ***PREAMBULE***

## 1. Présentation du Plan Local d'Urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement (article L110).

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU) du 13 décembre 2000 a défini un nouvel outil d'urbanisme réglementaire venant remplacer le plan d'occupation des sols (POS) issu de la loi d'orientation foncière de 1967. Elle a renforcé la place du plan local d'urbanisme (PLU) de référence devant permettre l'intégration des projets nouveaux dans le territoire et le tissu urbain existant et son ambition est de ne plus le

limiter à une fonction de répartition de la constructibilité comme le faisait le POS.

Le PLU est la traduction réglementaire du projet urbain illustrant une politique globale d'aménagement et de renouvellement de la ville et document prospectif, traduisant un projet commun fondé :

- sur une analyse de l'ensemble des composantes de la commune (diagnostic) en prenant en compte les politiques sectorielles et territoriales.
- l'expression d'une politique locale mais globale pour un aménagement et un développement cohérents de l'ensemble du territoire communal.

La présentation du projet communal a nécessité une réflexion préalable afin de définir les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire pour l'avenir. Le plan local d'urbanisme ne se limite pas à reproduire une photographie de l'existant, mais s'inscrit dans une dynamique en déterminant les actions publiques ainsi que les modalités à mettre en œuvre pour servir une politique cohérente d'aménagement.

Ces orientations générales sont contenues dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

La loi du 12 juillet 2010 « engagement national pour l'environnement » dite Grenelle 2 définit les principales traductions juridiques du débat national consacré à l'environnement. Cette loi vise à décliner et appliquer concrètement la loi « *de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement* » dite Grenelle 1 précédemment adoptée en octobre 2008 et validée le 11 février 2009. Cette loi Grenelle 1 était une première étape,

celle de l'organisation et de la formulation juridique des propositions retenues du Grenelle Environnement.

Le plan local d'urbanisme devient ainsi l'un des instruments juridiques de lutte contre l'étalement urbain, d'utilisation économe des espaces et de préservation et remise en état des continuités écologiques.

D'après l'article L 121-1 le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances

énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

## **2. Contenu du dossier**

Le présent dossier de plan local d'urbanisme (art. R. 123-1) comprend le **rapport de présentation**, le **projet d'aménagement et de développement durable** de la commune et un **règlement** ainsi que **des documents graphiques (plans de zonage)**. Il comporte en outre les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties de documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.

Le dossier de P.L.U. est structuré comme suit :

### **1-Délibérations et arrêtés**

### **2-Rapport de présentation**

### **3a- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)**

### **3b- Orientations d'Aménagement et de Programmation**

### **4- Règlement du dossier P.L.U.**

- 4.1- règlement
- 4.2- liste des emplacements réservés

### **5- Plans de zonage**

### **6- Servitudes d'utilité publique**

- 6.1- liste et fiches des servitudes d'utilité publique
- 6.2- plan des servitudes d'utilité publique

## **7- Contraintes**

- 7.1- liste et fiches des contraintes
- 7.2- plan des contraintes

## **8- Annexes**

- 8.1- annexes sanitaires
- 8.2- annexes documentaires

## **9- Avis des services**



### **3. Rôle des pièces constituant le dossier de plan local d'urbanisme**

Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes.

**Le rapport de présentation** : explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerces, d'équipements et de services. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (article L123-1-2).

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durable au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

**Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** : définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L123-1-3).

#### **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP):**

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

#### **Le règlement :**

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

### **Les documents graphiques (plans de zonage)**

Les documents graphiques définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la commune. Il délimite les zones urbaines (zone U), les zones à urbaniser (zones AU), la zone agricole (zone A) et les zones naturelles et forestières (zones N).

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;
- b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;

h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

1° Dans les zones U, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;

2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

3° Dans les zones N : les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;

4° Dans les zones U et AU :

a) Les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales ;

b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;

c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;

d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2 ;

e) Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application du 15° de l'article L. 123-1, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ;

f) Les secteurs où, en application du 16° de l'article L. 123-1, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

### **Les annexes**

Les annexes constituent un recueil regroupant les contraintes affectant l'occupation et l'utilisation du sol, autres que celles issues du plan local d'urbanisme pour une meilleure information du citoyen.

Elles ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables. Elles sont un complément nécessaire tant au rapport de présentation qu'aux dispositions réglementaires. La loi SRU. précise leur contenu en le développant de sorte que désormais deux types d'annexes doivent être prévus : des annexes informatives et des documents graphiques complémentaires où figurent un certain nombre de zones et de périmètres.

Au niveau des effets juridiques, elles n'ont pas de portée réglementaire et ne sauraient créer de nouvelles normes.

Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

- 1° Les secteurs sauvegardés,
- 2° Les zones d'aménagement concerté ;
- 3° Les zones de préemption
- 4° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 5° les zones délimitées à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir ;
- 6° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

- 7° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;

- 8° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;

- 9° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

- 10° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

- 11° Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application des articles L. 123-1-1 et L. 127-1.

Les annexes du PLU peuvent comprendre également à titre informatif :

- 1° les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositifs de l'article L.126-1 ;

- 2° la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme sont maintenues ;

- 3° les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

- 4° les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application

des articles L.581-10 à L.581-14 du Code de l'environnement ;

- 5° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;

- 6° Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural et de la pêche maritime ;

#### 4. Historique de la procédure et objectifs des élus

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 est à l'origine de l'évolution du POS vers le PLU. Cette loi réforme en effet l'approche de l'urbanisme devenue obsolète, en invitant les municipalités et les organismes de coopération intercommunale à intégrer dans leurs politiques de développement les notions de ville durable et de démocratie participative.

Par délibération du 18 décembre 2008, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

Ce travail va aussi permettre d'établir un nouveau document de référence. Le PLU va donc s'inscrire dans une logique de cohérence avec les réflexions déjà menées et non seulement préciser les conditions de la transformation à venir de la commune. Le PLU est un outil de planification mais c'est aussi un document d'urbanisme réglementaire de droit commun qui régit notamment les possibilités de constructions et d'usages des sols.

Par ailleurs, le PLU est aussi la transcription d'un projet pour la commune de demain. A ce titre, en élaborant son plan local d'urbanisme, la commune de Mittainville s'est engagée dans la formulation d'un véritable projet urbain devant servir de support à un aménagement durable de son territoire.

Ce nouveau document cadre englobe dans une même vision, le développement économique, les équilibres social et spatial, la protection de l'environnement, l'organisation

des infrastructures routières, l'habitat, les transports et le traitement des espaces publics, mais aussi, la préservation des paysages comme les secteurs à renouveler ou à protéger.

Enfin le PLU s'attachera à respecter les orientations des autres documents : le Schéma Directeur d'Ile-de-France en cours de révision et le SCoT du Sud Yvelines en cours d'élaboration.

Cette révision a été motivée selon les objectifs municipaux suivants :

- préserver la qualité et le cadre de vie
- préserver l'identité champêtre et rurale de la commune ainsi que l'environnement du village
- mener une réflexion sur les zones d'urbanisation futures tout en maintenant le maximum de terres agricoles
- organiser, réorganiser les liaisons automobiles, piétonnes et agricoles
- définir au regard des prévisions économiques et démographiques les besoins de la commune, notamment en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de transports et de déplacements, d'équipements et de services

# ***CHAPITRE 1 : LE FONCTIONNEMENT COMMUNAL***

# 1. Le contexte territorial de Mittainville

## 1.1 Situation géographique

Située en limite ouest du département des Yvelines, la commune de Mittainville appartient à l'arrondissement et au canton de Rambouillet. Sa population est estimée à 635 habitants en 2013, pour un territoire de 1 052 hectares, soit une densité de population de 61 habitants/km<sup>2</sup>.

La commune de Mittainville se trouve à environ 10 km d'Épernon, 11 km de Nogent-le-Roi, 15 km de Rambouillet, 52 km de Versailles et 70 km de la capitale.

Elle se situe à proximité de trois axes routiers majeurs :

- la Route Départementale 906 (axe Chartres-Rambouillet) au sud,
- la Route Nationale 10 (axe Chartres-Versailles) à l'ouest
- la Route Nationale 12 (axe Dreux-Versailles) au nord.

De plus, les autoroutes A10, A11 et A12, en provenance de Paris sont rapidement accessibles. Les échangeurs les plus proches se trouvent à une trentaine de kilomètres à proximité d'Ablis.

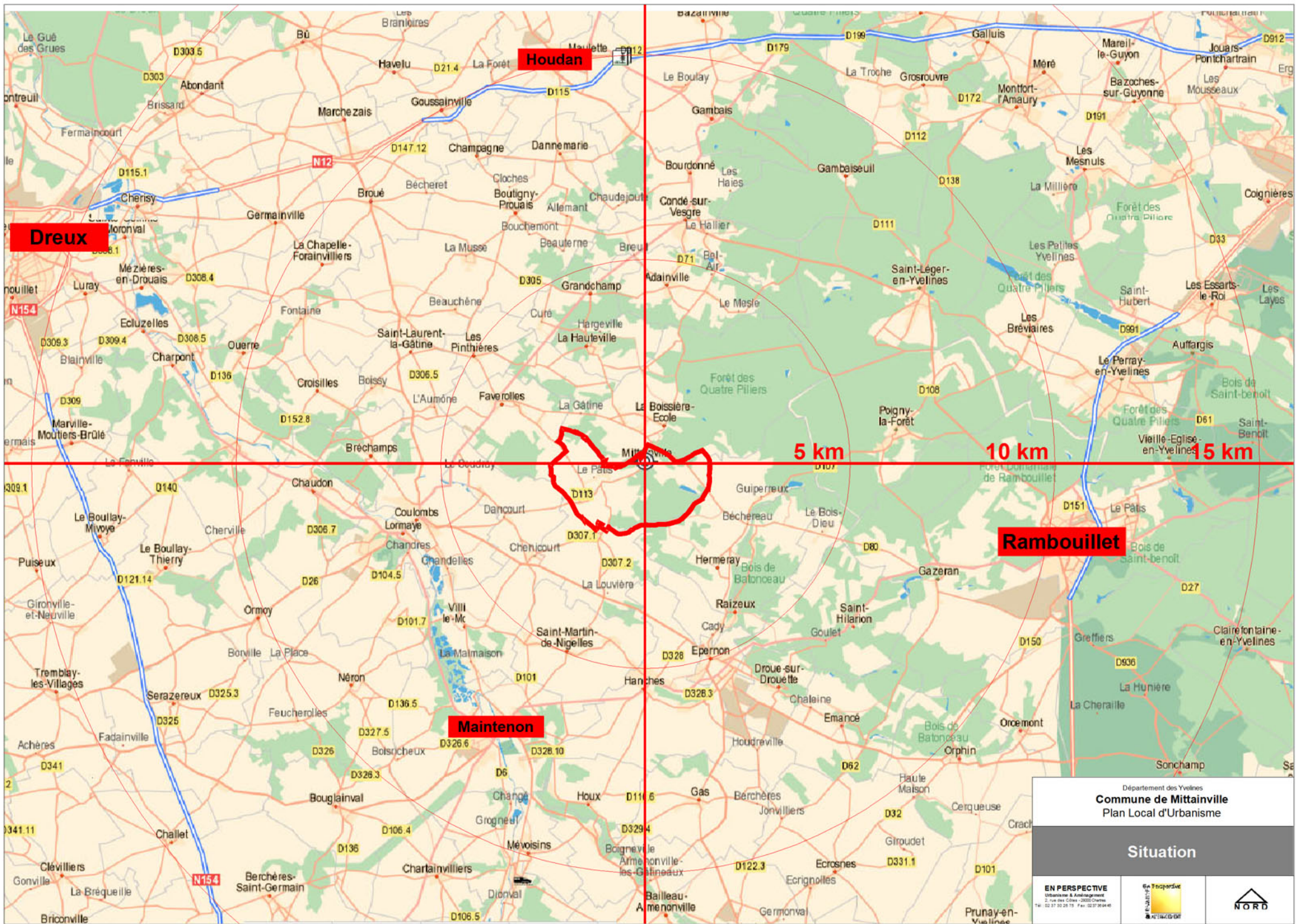
Avec une altitude comprise entre 121 mètres et 174 mètres, la commune est limitrophe des communes d'Hermeray au sud-est, Saint-Lucien au sud, Senantes à l'ouest, Faverolles au nord-ouest et La Boissière-Ecole au nord.

Mittainville se place en bordure du plateau Beauce et appartient au bassin de l'Eure, orienté vers la Normandie. Le paysage est agricole, plat ou vallonné à certains endroits, et boisé à d'autres. Situé en lisière ouest de la forêt de Rambouillet, le territoire communal est constitué pour plus de la moitié de terres agricoles et pour un tiers de forêts.

La commune de Mittainville est constituée de cinq hameaux, à l'est Mittainville autour de l'église, au centre le hameau principal du Pâtis qui en est le centre administratif, au sud les hameaux du Val et de Launay et à l'ouest le hameau de Vacheresse.







**Dreux**

**Houdan**

**Rambouillet**

**Maintenon**

Mittainville

5 km

10 km

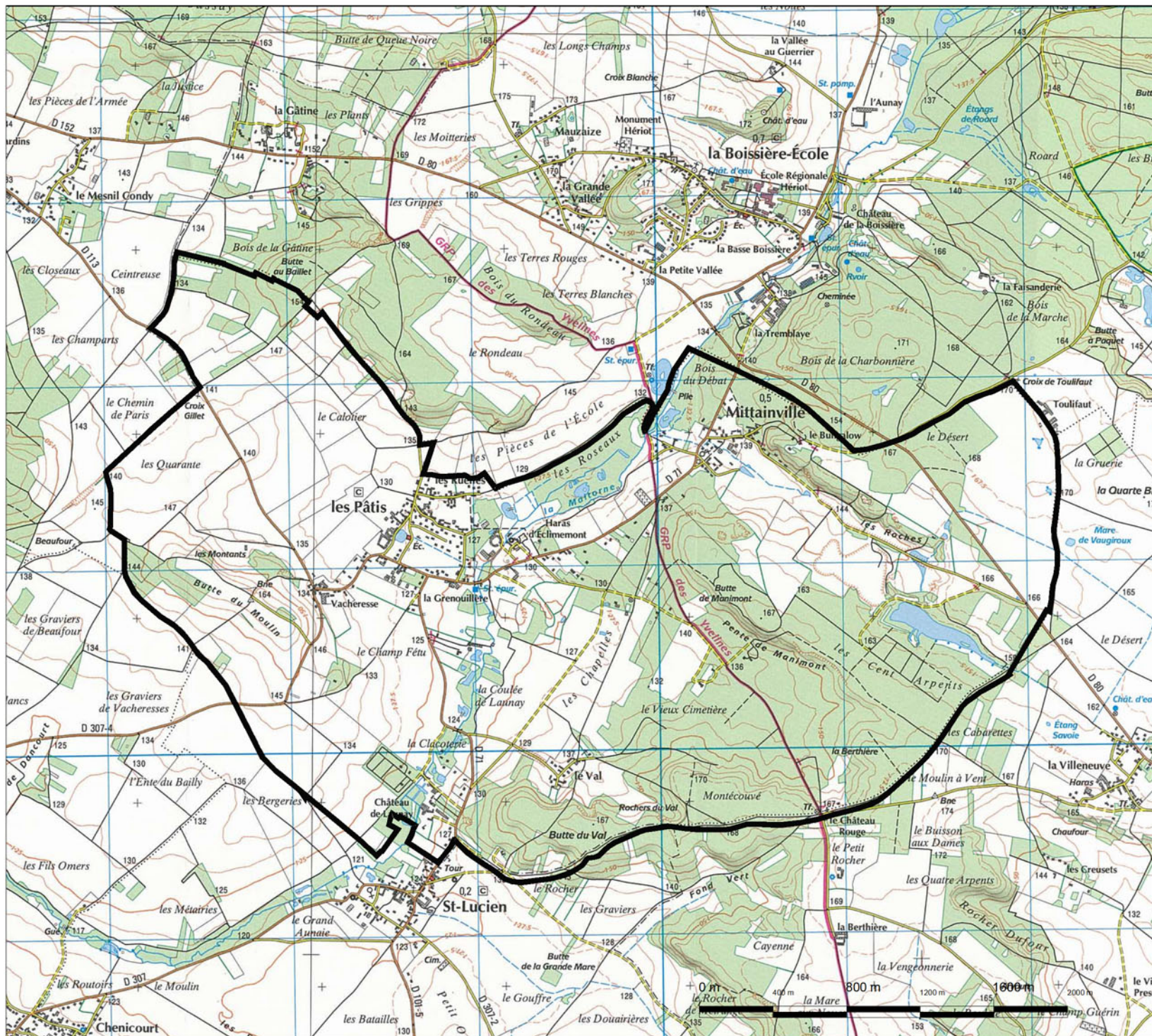
15 km

Département des Yvelines  
**Commune de Mittainville**  
 Plan Local d'Urbanisme

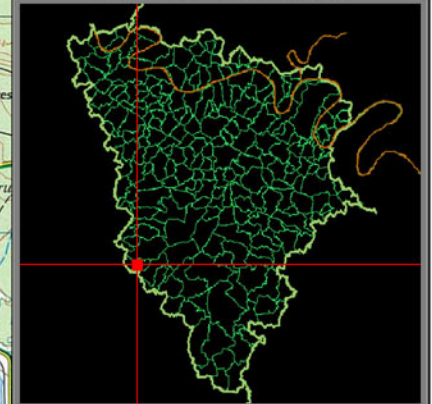
---

**Situation**

<p><b>EN PERSPECTIVE</b>        Urbanisme &amp; Aménagement        2, rue des Cloches - 78000 Chartres        Tél. 02 37 50 26 75 Fax. 02 37 50 46 47</p>		
---	--	--



SITUATION DE LA COMMUNE



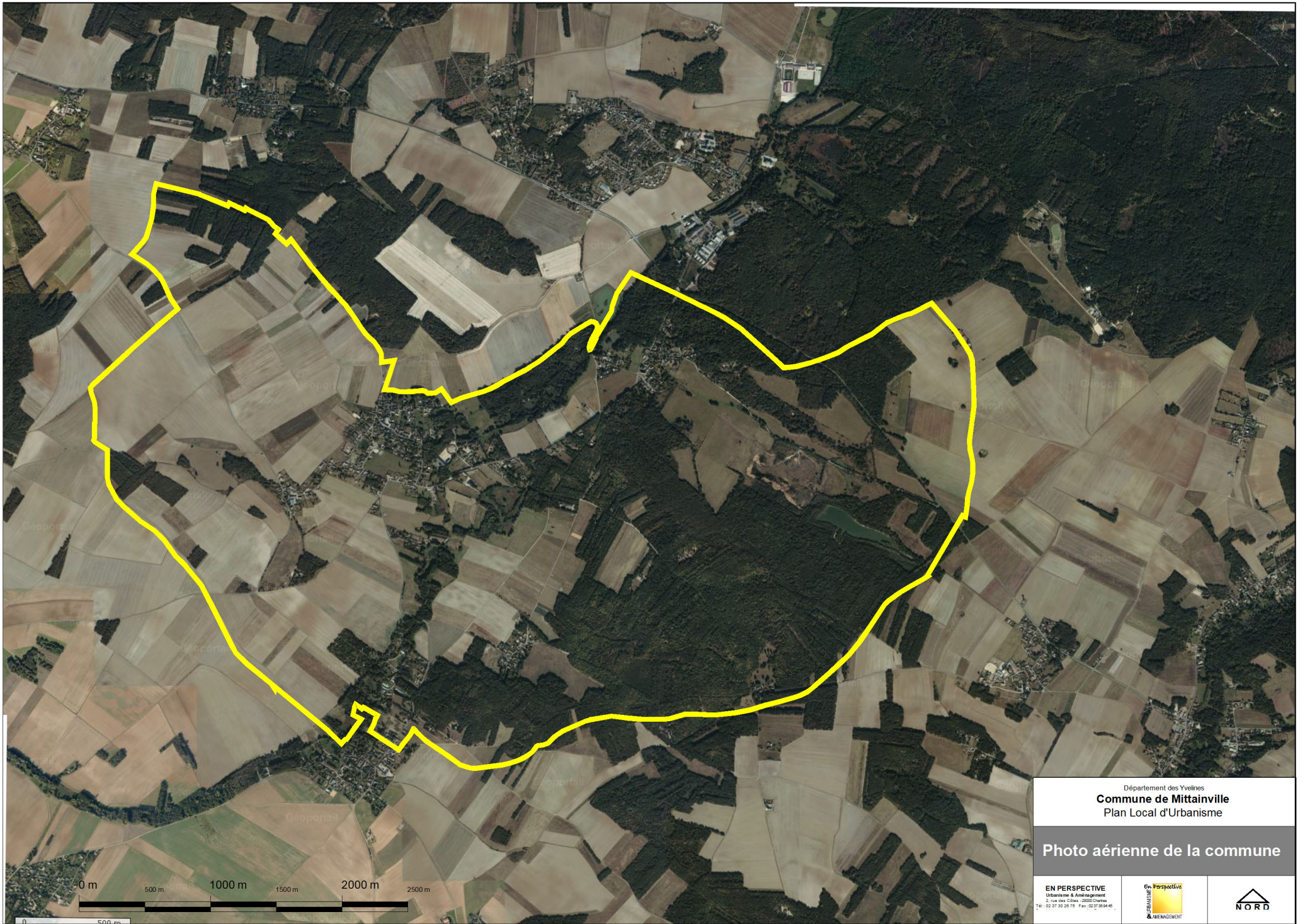
Département des Yvelines (78)

Département des Yvelines  
**Commune de Mittainville**  
 Plan Local d'Urbanisme

Situation locale

EN PERSPECTIVE  
 Urbanisme & Aménagement  
 2 - rue des Cèdres - 78000 Chartres  
 Tél : 02 37 30 29 75 Fax : 02 37 35 04 48





Département des Yvelines  
**Commune de Mittainville**  
Plan Local d'Urbanisme

Photo aérienne de la commune

**EN PERSPECTIVE**  
Urbanisme & Aménagement  
2, rue des Cloches - 78200 Chartres  
Tél : 02 37 30 20 79 Fax : 02 37 30 94 49



## 1.2 Situation administrative

La commune de Mittainville est membre de quatre divisions administratives distinctes :

- la région Ile-de-France
- le département des Yvelines
- l'arrondissement de Rambouillet
- le canton de Rambouillet

La région Ile-de-France : avec une superficie de 12 012 km<sup>2</sup>, cette région française accueille 11 532 409 habitants (en 2006), soit 19% de la population de France métropolitaine.

Communément identifiée comme région très urbanisée par la concentration de l'urbanisation dans les grandes vallées de la Seine, de la Marne et de l'Oise mais aussi par un maillage routier très dense, l'Ile-de-France présente néanmoins des espaces encore enclins à un cadre de vie plus « rural » dont Mittainville en est un exemple.

L'Ile-de-France se structure autour de deux couronnes : Les Hauts-de-Seine (92), la Seine-Saint-Denis (93) et le Val-de-Marne (94) enserrant Paris : la « petite couronne ». L'Essonne (91), le Val-d'Oise (95) et la Seine-et-Marne (77) et les Yvelines (78) forment la « grande couronne ».

Le département des Yvelines : premier département de la grande couronne par sa population (1 395 807 habitants en 2006), le département des Yvelines est aussi le département le plus étendu. Avec une superficie de 2 284 km<sup>2</sup>, la densité atteint 611 hab./km<sup>2</sup>.

Les Yvelines sont limitrophes des départements du Val-d'Oise au nord, des Hauts-de-Seine à l'est, de l'Essonne au sud-est, de l'Eure-et-Loir au sud-ouest et de l'Eure à l'ouest.

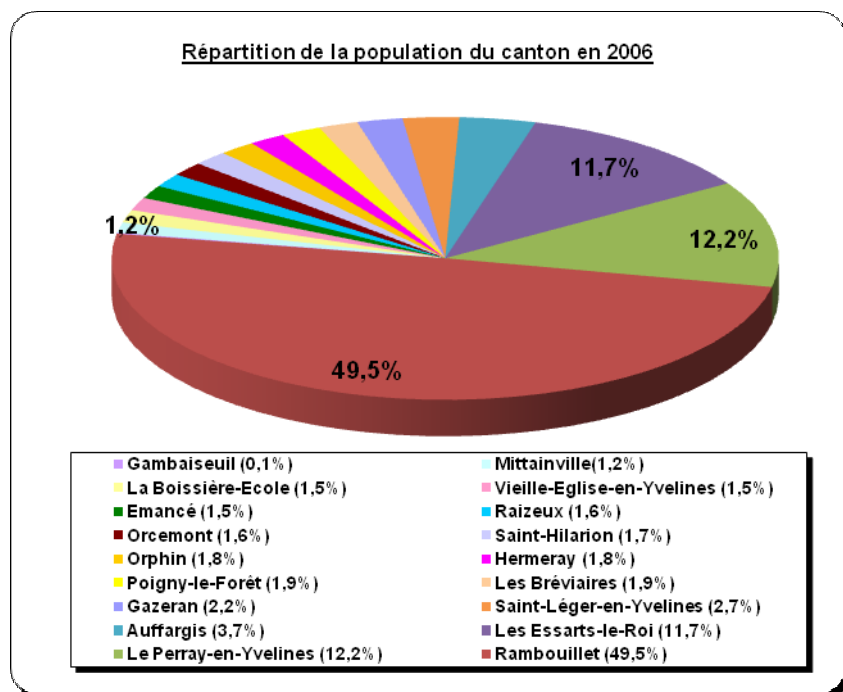
Les Yvelines tirent leur spécificité, entre autres, de leur organisation spatiale. L'est du département, ainsi que le nord le long de la Seine, font partie de l'agglomération parisienne, tandis que le reste du département est encore rural, et possède de vastes zones boisées.

Le département est découpé en quatre arrondissements (Versailles, Saint-Germain-en-Laye, Mantes-la-Jolie, Rambouillet), soit 39 cantons pour 262 communes.

L'arrondissement de Rambouillet : d'une superficie de 953 km<sup>2</sup>, l'arrondissement de Rambouillet présente une densité de 232 hab./km<sup>2</sup>. Au sein de cet arrondissement, la population de Mittainville représente 0.28% des 221 290 habitants de cette division administrative.

Cet arrondissement est divisé en cinq cantons pour quatre-vingt-une communes.

Le canton de Rambouillet : il regroupe, en 2006, 52 032 habitants répartis sur 18 communes, soit une densité de 155 hab./km<sup>2</sup>. Par sa population, Mittainville est l'avant dernière commune du canton : elle regroupe 1.20% de l'ensemble de la population du canton. La commune de Rambouillet (chef-lieu de canton) regroupe près de la moitié de la population totale à l'échelle du canton.



La densité de population de Mittainville (58 hab/km<sup>2</sup>) est comparable à celle des communes d'Orphin (56 hab/km<sup>2</sup>) ou de Saint-Hilarion (63 hab/km<sup>2</sup>) mais est relativement faible par rapport à celle des communes du canton les plus peuplées.

### 1.3 L'histoire de la commune

#### Genèse du nom :

L'origine du nom vient de deux mots : « Mittain » qui vient de « Mitein » ou de « Mita » prénoms d'origine germanique et « Villa » qui signifie en latin domaine. « Mittainvillae », devenu au fil des siècles, Mittainville est donc le domaine de Mitein ou de Mita.

#### Histoire locale de la commune :

Le plus ancien document mentionnant « Mittani Villare » date de 949 dans un livre de l'Abbaye de Saint-Père en Vallée devenue Saint-Pierre de Chartres. Cependant les restes d'un monument druidique dans les bois de la Vallée aux Renards au hameau du Val laissent penser que le territoire était occupé par l'homme depuis bien plus longtemps. Une ancienne voie romaine reliant Nogent-le-Roi à Saint-Léger est visible au hameau de Vacheresse. Devenu le chemin aux Bœufs, il menait jusqu'aux abattoirs de Vaugirard à Paris.

En 1080, on parle d'un début de paroisse avec un vicaire puis dans un document daté de 1259, il est question de la paroisse de Mittainville et de sa population estimée à 80 feux, soit 400 personnes. A cette époque, cinq villages constituaient la paroisse : Mittainville, Clinomont, le Val Garengis, Launay et Vacheresses les Hautes.

En 1215, l'église Saint-Rémi est construite en style roman. Contre la nef, une construction à base carrée serait les restes d'un clocher.

Plusieurs fiefs sont mentionnés : l'un deux était attenant à l'église au lieu-dit le Pavillon et était vraisemblablement le principal fief. Il dépendait de la puissante châtellenie de Saint-Léger dont Guillaume de Gravelle fut le premier seigneur. Il avait reçu ce fief de Philippe Auguste. Le fief du Val appartenait à l'évêque de Chartres ; quant à celui de Vacheresse, il dépendait de la châtellenie d'Épernon.

Pendant la Guerre de Cent Ans (1335-1453), Mittainville dépendait des comtes de Monfort, liés aux anglais par des liens familiaux et de vassalité. Durant toutes ces années, Mittainville subit, comme tous les habitants du comté, des exactions et des pillages en réaction aux trahisons. La Peste Noire atteignit l'Yveline en 1348 et décima la population.

En 1452, Pierre, Comte de Montfort et Duc de Bretagne demanda au Roi de France des exemptions d'impôts et fit appel à ses vassaux bretons pour repeupler le comté de Montfort.

En 1492, Mittainville se composait toujours de cinq villages. Le Val Garengis dépendait de l'évêque de Chartres, tandis que les autres fiefs étaient tenus par différentes familles locales.

La forêt, plus étendue qu'aujourd'hui, abondait en gibier. L'Yveline a toujours été réputée pour être une terre de chasse que se disputaient abbayes et seigneuries. Des loups sévissaient dans cette forêt et, à Mittainville, il y avait la mare aux loups.

Mittainville était une commune essentiellement agricole, vivant d'agriculture et d'élevage. On y cultivait le seigle, le blé, l'orge, l'avoine et un peu de chanvre. Les coteaux étaient couverts de vignobles. La culture de la vigne disparut à la fin du XIX<sup>ème</sup> à la suite d'un ouragan de grêle. On élevait des moutons et des porcs.

Il y avait aussi des artisans : maréchaux-ferrants, tisserands, maçons, couvreurs, menuisiers.

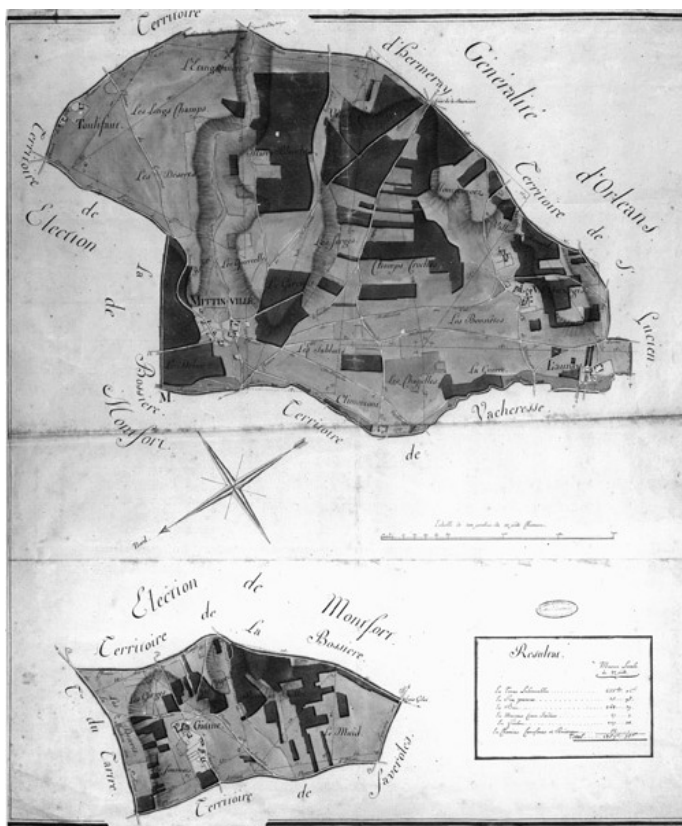
Vers 1630, la famille Saint Pol détient les fiefs de Mittainville et de Vacheresse et participe à la reconstruction de l'église, comme en témoigne une des poutres qui porte la date de 1651.

Au cours du XVII<sup>ème</sup> siècle, les seigneuries commencent à se réunir. En 1764, la seigneurie de Mittainville passe à Eustache de Malbranche, seigneur de la Boissière.

En 1769, Clément de Montaigu fait l'acquisition du fief de Launay. Il fit construire un manoir en 1788.

Après la Révolution Mittainville devient commune du département de Seine et Oise. Le premier maire se dénomme Pierre PENELLE.

Jusqu'en 1797, la commune dépend du district de Dourdan puis à partir de 1798 de Versailles. Ce n'est qu'en 1812 que Mittainville dépendra du canton de Rambouillet.



Source : base Mérimée

C'est vers 1798 qu'une première ébauche d'école se dessine, à l'initiative du curé de Mittainville qui enseignait dans le presbytère. Vers 1815, une école est ouverte à Vacheresse grâce au don de Mme Leroy de Chartres. L'école officielle de Mittainville a été ouverte aux Pâtis. En 1832, le bâtiment abritant l'école et la mairie est construit sur la place de la Mare.

L'exode rural touche aussi Mittainville et Paris attire les plus jeunes. La population décroît et passe de 443 en 1831 à 328 en 1899.

Comme toutes les communes, Mittainville se dote de lavoirs pour répondre aux besoins de salubrité. Sur la rivière de la Maltorne, trois lavoirs existaient au XIX<sup>ème</sup> dont un lavoir communal.

La guerre de 1870, contre les Prussiens, est marquée par des événements dramatiques, des habitants sont massacrés et la contrée est pillée.

Les décennies suivantes sont marquées par quelques changements qui donnent au centre du village son aspect actuel. En 1903, le cimetière accolé à l'église est transféré là où il est aujourd'hui.

Les guerres de 1914-1918 et 1939-1945 déciment la population masculine comme en témoigne la longue liste gravée sur le monument aux morts. Pendant la seconde guerre mondiale, les Allemands s'installent à la Boissière.

L'entre-deux guerres apporte des changements notoires : l'ampoule électrique, l'eau courante, les premières automobiles et les premiers tracteurs.

Après la libération, la qualité de vie des habitants va évoluer, notamment grâce à la mécanisation de l'agriculture.

De plus en plus de citoyens viennent à Mittainville retrouver le calme ; d'abord en villégiature puis s'installent définitivement.

## 2. Le contexte supra-communal de Mittainville

### 2.1 *La coopération territoriale*

#### 2.1.1 La communauté de communes Plaines et Forêts d'Yveline

La Communauté de Communes Plaines et Forêts d'Yveline (CCPFY) créée le 12 décembre 2003, est un établissement public de coopération intercommunale qui regroupe 15 communes au sud du département des Yvelines : Rambouillet, La Boissière-Ecole, Hermeray, Poigny-la-Forêt, Raizeux, Saint Hilarion, Orphin, Orcemont, Sonchamp, Clairefontaine, Vielle-Eglise, Saint Arnoult, Emancé et Gazeran. Elle compte 42 500 habitants pour un territoire de 290 km<sup>2</sup>.

Le territoire présente une diversité de paysages, forêts, plaines céréalières, berges et rivières, paysage urbain avec Rambouillet, et rural avec les villages alentours. Géographiquement, la CCPFY se situe entre le plateau de l'Hurepoix au nord et la Plaine de la Beauce au sud. Le contact entre ces deux entités a permis le développement de paysages diversifiés créant le pays d'Yveline. Le territoire est caractérisé par un patrimoine exceptionnel, composé à la fois de la Forêt de Rambouillet qui représente environ 30 000 ha, de plaines agricoles et d'espaces de contact entre ces deux espaces : les lisières. Mais même si la forêt paraît prédominante, les communes ont des profils sensiblement différents. Les entités paysagères, préservées

de l'urbanisation galopante des années 1960 en Ile-de-France, révèlent des enjeux écologiques importants.

Les communes de la CCPFY appartiennent à deux cantons. Les communes du canton de Rambouillet sont les plus nombreuses. Trois communes appartiennent au canton de Saint-Arnoult-en-Yvelines, il s'agit de Sonchamp, Clairefontaine-en-Yvelines, et Saint-Arnoult-en-Yvelines.

Le territoire est traversé par quatre cours d'eau de faible débit, la Guesle qui passe à Poigny-la-Forêt en traversant Raizeux et Hermeray, la Drouette qui passe par le sud de Rambouillet, et la Guéville qui traverse Saint-Hilarion et Gazeran jusqu'à Rambouillet. La Maltorne traverse les territoires de La Boissière-École et Mittainville. Le sous-sol, imperméable, ajouté aux essartages a permis la formation de nombreux étangs.

Une grande partie du territoire est classée en zone ZNIEFF type 1 et 2. Une plus petite partie est pour l'instant classée en site Natura 2000. Ces zones sont soumises à des restrictions nationales et européennes, c'est un compromis pour assurer un avenir durable au territoire.

Les communes se sont unies et ont défini des objectifs communs face à la nécessité d'approfondir leur indispensable coopération intercommunale, et considérant l'homogénéité de leur territoire commun, ses potentialités et son exceptionnelle desserte routière.

Le but de la communauté est, dans le cadre d'une coopération renforcée et librement consentie, de permettre aux communes de mieux servir l'intérêt des populations



vivant dans l'espace communautaire qui doit être « un espace rural mais vivant qui veut se donner les moyens de le rester.

La communauté de communes est dotée des compétences suivantes :

### **Action de développement économique**

Aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique qui sont d'intérêt communautaire, Actions de développement économique et touristique d'intérêt communautaire, (ZAC Bel Air la Forêt sur 80 hectares, pour 2000 emplois)

Actions de développement des NTIC d'intérêt communautaire : 3 cyberespaces ont vu le jour

### **Aménagement de l'espace communautaire**

Schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur, Zone d'aménagement concerté d'intérêt communautaire dont la ZAC de la Fosse aux Chevaux à Saint-Arnoult et la ZAC du Bel Air à Rambouillet. Toute opération d'aménagement à dominante économique, Zone d'aménagement différée d'intérêt communautaire, Aménagements liés à la mutation du territoire communautaire tant en ce qui concerne les réseaux que les voiries, valorisation des espaces naturels et/ou historiques.

### **Voirie d'intérêt communautaire**

Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire.

La CCPFY gère aujourd'hui près de 100 kilomètres de voirie. Elle y réalise des travaux d'entretien courant, des travaux de réfection, d'aménagement ou de sécurisation.

### **Environnement, développement durable**

Protection et mise en valeur d'intérêt communautaire de l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux, protection et gestion patrimoniales, des espaces verts, des paysages et plus généralement du cadre de vie, Actions d'intérêt communautaire en faveur des activités agricoles, du tourisme vert et du développement durable.

### **Culture, sport, éducation, actions culturelles et artistiques**

Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire, Mise en place d'actions culturelles et artistiques communautaires, Deux écoles communautaires des sports, Enseignement des arts et financement des structures qui y sont totalement associées, Bibliothèque en milieu rural.

Sont d'intérêt communautaire :

- la piscine des Fontaines à Rambouillet
- les conservatoires communautaires de Musique, de Danse et d'Art Dramatique
- aires de jeux et terrains multisports En moins de cinq ans la CCPFY a réalisé 8 aires de jeux et 11 terrains multisports sur son territoire.

### **Action sociale**

Action d'intérêt communautaire dans le domaine de la petite enfance, de l'enfance, de la jeunesse, des personnes âgées et des personnes handicapées ou dépendantes. Le Centre Intercommunale d'Action Sociale (CIAS) est issu du CCAS de Rambouillet et de l'ADMR.

Ces actions ont pour but de servir l'intérêt collectif.

### **Electricité et réseaux communautaires**

Eclairage public des installations et équipements communautaires, enfouissement des lignes, distribution d'électricité sur la voirie communautaire ainsi que reprise de la carte électricité jusque là dévolue au S.I.R.R.

### **Habitat, Logement**

Politique du logement social d'intérêt communautaire et action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées

### **Elimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés**

Elimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés

### **Assainissement non collectif**

Création du service public d'assainissement non collectif tant pour le contrôle des installations que pour leur entretien.

## **2.1.2 Les syndicats intercommunaux**

La commune de Mittainville adhère aux syndicats suivants :

- Le Syndicat Mixte d'Elaboration et de Suivi du Schéma de cohérence territoriale du Sud-Yvelines (dénommé SMESSY)

Le SMESSY est un syndicat mixte créé en février 2006.

Il est composé de :

- 3 intercommunalités :
  - la Communauté de Communes Plaines et Forêts d'Yvelines (CCFPY), soit 43 000 habitants
  - la Communauté de Communes des Etangs (CCE), 5 communes, 17 000 habitants
  - la Communauté de Communes Contrée d'Ablis-Portes d'Yvelines (CAPY), soit 6885 habitants
- deux communes non regroupées : Ponthévrard et Gambaiseuil.

Le SMESSY concerne donc 30 communes, dont la majorité sont à dominante résidentielle, mais où se côtoient également la grande ville de Rambouillet, des pôles urbains structurants avec ou sans gare voyageurs (comme Saint-Arnoult-en-Yvelines ou Les Essarts le Roi) et d'autres communes avec gare et pôle d'emploi. Mittainville, avec ses 624 habitants en 2007, représentait moins de 1% de l'ensemble.

Il est chargé d'élaborer un Schéma de Cohérence Territoriale couvrant les 544 km<sup>2</sup> de son territoire et regroupant 30 communes pour 67 000 habitants.



Source : CCPFY

- Le Syndicat Intercommunal d'Evacuation et d'Elimination des Déchets (SIEDD)

Créé en 1965, le SIEDD de la région de Monfort l'Amaury et Houdan est un syndicat à vocation unique qui gère la collecte et le tri sélectif sur 67 communes réparties sur tout l'ouest des Yvelines.

- Le Syndicat Intercommunal de Destruction des Ordures Ménagères et Production d'Énergie (SIDOMPE)

Le SIDOMPE est un syndicat mixte créé en 1974 a pour objet la création et l'exploitation d'installations de traitement de déchets ménagers et autres déchets assimilés, ainsi que de végétaux des 106 communes adhérentes (soit près de 450 000 habitants). Son siège se situe Route des Nourrices Chemin latéral n°18 - 78850 THIVERVAL-GRIGNON.

- Le Syndicat Intercommunal de la région de Rambouillet (SIRR)

Créé en 1973, Le Syndicat Intercommunal de la région de Rambouillet (SIRR) est un syndicat mixte regroupant 19 communes et deux communautés de communes, soit 125 900 habitants. Il a pour vocation :

- l'assainissement collectif
- le transport, la collecte et le traitement des eaux usées
- le traitement des boues et des graisses
- la construction, l'aménagement et l'entretien des équipements ou établissements sportifs
- la réalisation de tous les activités liées aux études d'électricité et gaz.

- Le Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable (SIAEP)

Créé en juin 1939, Le Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable regroupe seize communes, soit 12 658 habitants.

Le service est exploité par contrat d'affermage. Les prestations qui lui sont confiées sont essentiellement le fonctionnement, la surveillance et l'entretien des installations du périmètre délégué, la relève des

compteurs, la mise en service des branchements, l'application du règlement du service et la facturation. Le délégataire a à sa charge le renouvellement des branchements, les compteurs, les équipements hydrauliques, les matériels tournants, les équipements d'automatisation et les travaux de peinture.

16 communes en sont membres : Adainville, Condé-sur-Vesgre, Emancé, Gazeran, Grandchamp, Hermeray, La Boissière-Ecole, La Hauteville, Le Tartre-Gaudran, Les Bréviaires, Mittainville, Poigny-la-Forêt, Raizeux, Saint Hilarion et Saint-Léger-en Yvelines.

- Le Syndicat Mixte Intercommunal de Production d'Eau potable de la Région de Rambouillet (SYMIPERR)

Le SYMIPERR est le groupement de 2 syndicats intercommunaux (syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable de la Région de Rambouillet, SIRR) soit 30 communes. Il a pour objet le forage, le pompage, le traitement et le stockage de l'eau potable (étude et réalisation)

- Le Syndicat Intercommunal de transport et d'équipement de la région de Rambouillet (SITERR)

Le SITERR a été créé à l'origine pour organiser les transports scolaires à destination des Lycées et Collèges de Rambouillet. Il gérait des "circuits spéciaux" de "ramassage scolaire". Aujourd'hui, il n'y a pratiquement plus de "circuits spéciaux" à usage scolaire, mais des "lignes régulières" accessibles à tous, en ville comme en zone rurale.

- Le Syndicat Intercommunal des Collèges de Rambouillet (SICR)

Le syndicat intercommunal des collèges de Rambouillet est un syndicat intercommunal à vocation unique, créé en juin 1971, qui a pour mission la gestion des collèges de Rambouillet. Il regroupe 26 communes, soit 71 942 habitants. Son siège est situé à Rambouillet.

- Le Syndicat d'Énergie des Yvelines (SEY)

Le syndicat d'énergie des Yvelines est un syndicat mixte qui gère globalement la distribution d'énergie électrique (et de gaz depuis peu), des relations avec les distributeurs, des subventions pour l'enfouissement des réseaux en ville et bonifie les subventions des communes dues par le distributeur d'électricité.

## 2.2 Les enjeux territoriaux

### 2.2.1 Un outil d'aménagement régional : le schéma directeur de la région Ile-de-France

La région Ile-de-France dispose d'un outil de planification : le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013.

Le SDRIF est avant tout un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui tient lieu, pour la région Ile-de-France, de Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire (SRADT). Le SDRIF a pour mission d'envisager globalement, à l'horizon 2030, les possibilités d'aménagement du territoire régional. A ce titre, il envisage les différents scénarii d'évolution socio-économique du territoire, et en tire des conclusions concrètes en termes d'habitat, de transport, de développement économique, de préservation de l'environnement ou encore d'implantation des grands équipements et infrastructures. Le SDRIF a donc un aspect largement planificateur.

La particularité de la région Ile-de-France, plus grande région urbaine d'Europe, qui regroupe sur son territoire près de 20% de la population française et représente, à elle seule, près de 30% du PIB national, lui permet de bénéficier d'outils plus performants et surtout plus contraignants. En effet, en sa qualité de schéma directeur, le SDRIF encadre le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) et le Schéma Régional des Infrastructures et des Transports (SRIT) et s'impose à tous

les autres documents d'urbanisme locaux, comme les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) ou les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Le SDRIF, contrairement aux SDRAT, a donc, en plus de son caractère planificateur, une valeur prescriptive.

Afin de répondre à ces défis, trois objectifs ont été préalablement définis :

- un environnement sauvegardé
- des solidarités renforcées
- des échanges facilités

Le PLU doit dans l'immédiat être compatible avec le SDRIF, qui fixe comme orientations principales :

- respecter la nature et réduire les nuisances
- vivre dans un cadre urbain accueillant
- répondre aux besoins de transports et d'échanges

Dans le projet d'aménagement du SDRIF la commune se situe dans la couronne « Jaune et Verte » reconnue pour sa valeur économique grâce aux activités agricoles et pour sa richesse patrimoniale. A l'échelle locale la vitalité économique de l'agriculture doit être engagée.

Par ailleurs, la protection des entités paysagères s'impose en évitant la formation de mitage et en freinant la consommation d'espaces.

La protection de ces espaces ne signifie pas l'absence de croissance. Celle-ci doit être ordonnée et s'appuyer sur les structures urbaines existantes.

### Les orientations détaillées :

#### Préserver et valoriser les espaces boisés et les espaces naturels :

- Les espaces boisés devront être préservés de toute urbanisation nouvelle et leur intégrité devra être assurée.
- Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des massifs de plus de 100 hectares est proscrite en dehors de sites urbains constitués.
- La désaffectation d'une partie de l'espace forestier ne sera admise que si elle contribue à simplifier les limites du dit espace dans l'objectif de protection forestière et ne porte pas atteinte à l'écosystème ou la qualité des paysages.

Toute surface forestière désaffectée sera compensée par la création d'une surface au moins égale, attenante au massif forestier.

#### Préserver et valoriser les espaces agricoles :

- les usages autres que ceux liés à l'agriculture sont limités et leur implantation ne devra pas nuire à la compétitivité de ce secteur.
- les collectivités locales doivent maintenir ces espaces dans leur vocation initiale.

#### Préserver et valoriser les espaces verts, de loisirs et les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes :

- ces espaces doivent être maintenus, protégés et valorisés.
- ils doivent dans la mesure du possible, participer à la mise en place d'une trame verte au sein de

l'agglomération. Ils constituent des espaces verts publics ainsi que des lieux de détente et de sports.

#### Polariser et équilibrer:

- La priorité est donnée à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, et donc au développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés.
- Chaque territoire doit pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social, mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien, dans le respect des objectifs annuels de production de nouveaux logements qui sont assignés aux communes et à leurs groupements.

#### Les nouveaux espaces d'urbanisation :

- Les objectifs poursuivis sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

Les documents d'urbanisme doivent permettre de :

- répondre en priorité aux besoins locaux liés à la décohabitation, aux obligations de mixité sociale et au renouvellement du parc de logements dégradés;
- maintenir et valoriser l'économie locale ;
- maintenir et assurer la qualité de services et d'équipements de proximité;
- intégrer les développements dans leur environnement naturel sans le déstructurer et notamment en préservant la circulation des engins agricoles;
- respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, ainsi que les logiques d'implantation traditionnelles.

## 2.2.2 Les grandes orientations de l'agglomération : le SCOT Sud-Yvelines

Le périmètre du SCOT a été fixé par arrêté préfectoral du 26 septembre 2005. Il comprend les communautés de communes Contrée d'Ablis – Portes d'Yvelines, des Etangs et Plaines et Forêts d'Yveline, ainsi que les communes de Gambaiseuil et Ponthévrard.

Apparu avec la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, le SCOT est un document d'urbanisme et de planification territoriale.

Le SCOT, opposable au tiers, définit les grandes orientations locales pour le territoire et constitue une réponse aux enjeux socio-économiques du territoire. Il tend à équilibrer le secteur géographique considéré et à fédérer de manière cohérente, l'habitat et les activités autour du bassin de vie.

Désormais, les orientations d'aménagement établies dans le cadre d'un SCOT ont un caractère prescriptif. C'est-à-dire que les objectifs des PLU doivent être compatibles avec le SCOT.

Cette notion de compatibilité ne s'interprète pas comme un respect « au pied de la lettre » (obligation de conformité) mais « dans l'esprit ».

Le SCOT Sud-Yvelines sera approuvé courant 2014.

Il répond à des défis fixés en concertation avec les élus locaux du territoire :

- Un développement rural et urbain harmonieux dans le respect des paysages et du milieu naturel ;
- Une politique de développement économique, dynamique et qualitatif ;

- Un logement accessible pour tous ;
- Une adaptation des modes de déplacement avec un accent particulier sur les modes collectifs et doux ;

La population du SCOT Sud Yvelines est de 70 500 habitants en 2010. Elle se répartit sur 30 communes de typologies variées.

Le SCOT établit une distinction entre trois catégories principales :

- La ville de Rambouillet, ville centre du territoire qui regroupe environ 40% de la population avec 26 157 habitants en 2007;
- Les 4 communes importantes, pôles structurants du territoire qui comptent plus de 2 500 habitants : Ablis (3 500 habitants), les Essarts-le-Roi (6 225 habitants), le Perray-en-Yvelines (6 500 habitants) et Saint-Arnoult-en-Yvelines (6 300 habitants) ;
- 25 petites communes et villages de moins de 2 000 habitants (dont 5 de moins de 500 habitants).

Les grands projets d'aménagement et de développement du Sud-Yvelines présentés dans le PADD sont de 5 ordres :

### 1- Habitat et développement urbain : concilier dynamisme et qualité de vie

Exemplarité d'un urbanisme de qualité préservant le long terme

Diversité du logement dans la qualité pour répondre aux besoins des habitants

Exemplarité environnementale des formes urbaines

2- Développement économique et agriculture : favoriser un développement économique diversifié et durable

Exemplarité d'une stratégie économique concertée et exigeante

Diversité, qualité et accessibilité des commerces

Des liens durables entre production agricole, sylvicole et les besoins du territoire.

3- Tourisme, loisirs et équipements du territoire : renforcer la qualité du cadre de vie

Une logique d'équipement intercommunale ambitieuse et raisonnée

Une ambition touristique conciliant les enjeux économiques et environnementaux

4- Patrimoines, paysages et ressources naturelles : préserver et valoriser l'exception patrimoniale

Exemplarité des objectifs et des moyens au regard d'une qualité environnementale exceptionnelle

Exemplarité sur le fondement de l'identité du Sud-Yvelines : l'eau

Exemplarité d'un développement réduisant les émissions de gaz à effet de serre

Exemplarité d'un développement limitant les impacts environnementaux

5- Transport et mobilité : créer les conditions d'une mobilité choisie

Un pôle intermodal de rang interrégional

Un maillage structuré, sécurisé et performant

Un territoire pilote pour une desserte en transport en commun et en modes doux de l'ensemble du bassin de vie.

Ces grands objectifs sont traduits de manière chiffrée.

Le PADD vise une réelle dynamique urbaine en s'appuyant sur la valorisation de l'agglomération centrale Rambouillet-Gazeran, des pôles d'appui du territoire et des communes les mieux desservies en transports en commun.

Le PADD souhaite également inscrire une logique de développement de l'ensemble des communes rurales.

Ainsi, est envisagée une augmentation de population de +0.75%/an afin d'atteindre 74 388 habitants en 2020.

En matière d'habitat, est prévu un rythme de production de logements de l'ordre de 600 logements/an. Ce rythme ne sera pas le même partout puisqu'il est prévu une valorisation des espaces urbanisés et un développement modéré des communes rurales.

Les nouvelles opérations devront privilégier une diversification des types et de la taille des logements.

Le PADD sera traduit en prescriptions et recommandations d'aménagement dans le document d'objectifs (DOB). Le DOB constitue le document le plus important dans la mesure où ses orientations sont opposables aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

### 2.2.3 Enjeux régionaux et contexte départemental

#### a) Un document d'orientation pour le développement départemental : le SDADEY

Le schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY) n'est autre que la base qui a permis au département des Yvelines de s'impliquer dans l'élaboration du SDRIF. Approuvé en 2006,



ce document exprime la vision stratégique du département sur le développement et l'aménagement du territoire, à moyen et long termes. Cet outil stratégique a pour volonté d'assurer la mise en œuvre de la politique contractuelle du département avec les collectivités locales (communes et intercommunalités).

**Ce document n'a pas de portée juridique, il n'a qu'une valeur d'information.**

Il fixe quatre grandes orientations :

- renforcer les territoires d'envergure régionale et les dynamiques régionales,
- améliorer et compléter les infrastructures nécessaires au développement,
- valoriser l'environnement pour renforcer l'attractivité du cadre de vie,
- polariser l'urbanisation sur un réseau de villes et de bourgs, maîtriser l'étalement urbain et stopper le mitage des espaces naturels.

## **b) Le PDUIF**

En application de la Loi LAURE du 30 décembre 1996, le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) a été approuvé le 15 décembre 2000.

Le PDUIF définit les principes permettant d'organiser les déplacements des personnes, le transport des

marchandises, la circulation, le stationnement. Ses orientations portent sur :

- La diminution du trafic automobile,
- Le développement des transports collectifs et des moyens de déplacements économes et non polluants,
- L'organisation du stationnement sur le domaine public,
- Le transport et la livraison des marchandises, de façon à réduire les impacts sur la circulation et l'environnement,
- L'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser le transport de leur personnel, notamment par l'utilisation des transports en commun,
- Le développement d'un réseau de liaisons douces permettant d'une part, de relier les différents équipements et quartiers de la commune et, d'autre part, les relations avec l'extérieur.

### 3. Les caractéristiques communales<sup>1</sup>

#### 3.1 Analyse démographique et socio-économique

##### 3.1.1 La population mittainvilloise

« Les chiffres de population correspondent à l'ensemble des personnes dont la résidence habituelle se situe sur le territoire considéré. La population de ce territoire comprend :

- la population des résidences principales (ou population des ménages) ;
- la population des personnes vivant en communautés ;
- la population des habitations mobiles, les sans-abris et les marinières rattachés au territoire.

Depuis 2004, elle correspond, pour un territoire défini par un zonage administratif, à la population municipale de ce territoire, aux questions d'arrondis près. » (Source : INSEE)

#### a) Tendances départementales

L'Insee recense la population des Yvelines à 1 407 560 habitants en 2009, soit une croissance moyenne annuelle de +0.4% depuis 1999 soit un apport de 53 603 personnes. Les Yvelines restent le département le plus peuplé de la grande couronne.

L'intensité de la croissance de la population du département sur la période 1999-2009 est globalement semblable sur Paris, le Val de Marne ou la Seine-St-Denis, tandis que la Seine-et-Marne et les Hauts-de-Seine sont aujourd'hui moteurs de la démographie régionale.

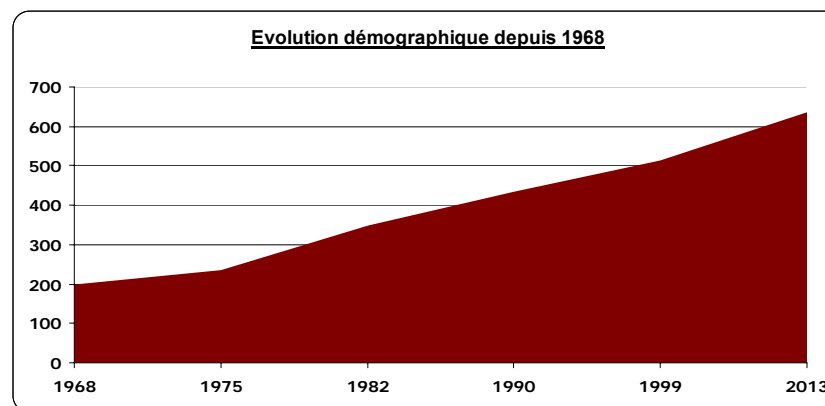
<sup>1</sup> Sources : données INSEE des recensements généraux de la population de 1999 et 2009

#### b) Evolution de la population locale

En 2013, la commune de Mittainville compte 635 habitants, contre 513 en 1999.

Entre 1990 et 1999, la population a augmenté annuellement de 1.90% en moyenne, ce qui est plus important que le taux de variation annuelle moyen du département (0.4%) sur cette même période. Entre 1999 et 2009, ce taux de variation annuelle est de 2% quand le département enregistre 0.4% de croissance démographique.

A partir de 1968, et jusqu'en 2013, la population a triplé, soit une croissance moyenne d'environ 11 nouveaux habitants par an.



Cette moyenne est à pondérer dans la mesure où la croissance s'est principalement opérée durant la période 1975 - 1982, lors de la création d'un lotissement. Durant cet intervalle la croissance est de +48,7%, soit une

évolution moyenne annuelle de +5.8%. Cette forte croissance s'explique par la création d'un important lotissement au Pâtis.

Deux paramètres définissent la croissance de la population :

- le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Les mots "excédent" ou "accroissement" sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, et le solde naturel est alors négatif.

- le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année

L'évolution démographique de Mittainville est intimement liée à l'évolution de son solde migratoire. En effet, alors que le solde naturel de la commune, n'a jamais dépassé les 0.6%, le solde migratoire est largement positif depuis 1968.

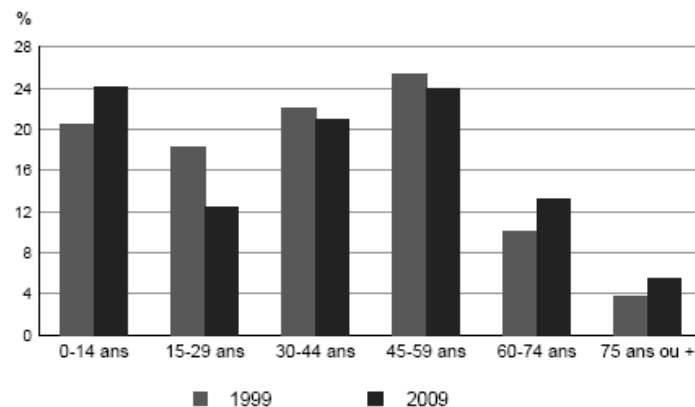
On constate, que la forte croissance démographique de la période 1975-1982 fut le fait d'un solde migratoire important (+5.8%). On remarque que sur cette période, le solde naturel était nul. La dernière période recensée (1999-2009) est marquée par un solde migratoire constant (+1.4%) et un solde naturel relativement élevé (0,6%).

L'attrait de la commune sur la période 1975-1982 a eu quelques répercussions sur la répartition par âge de la population. Ainsi, en 2009, la tranche d'âges des 45-59 ans

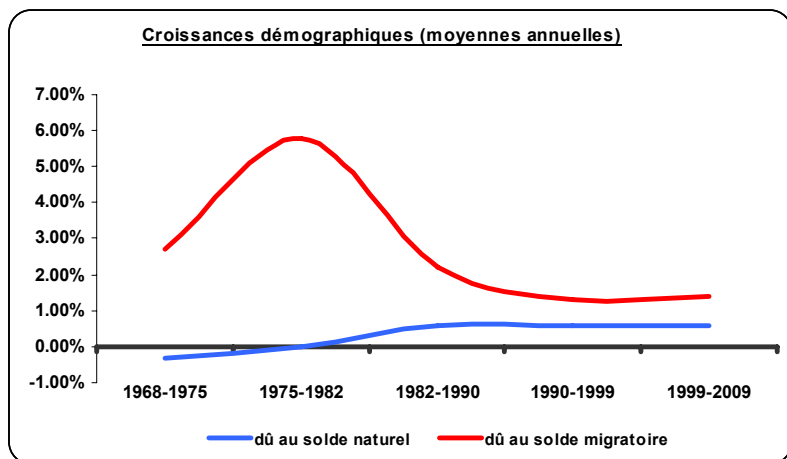
représentait un part importante de la population totale (24.05%).

Cependant, il faut noter l'autre tranche d'âge la plus représentée est celle des plus jeunes (0-14 ans) qui représentent près de 24% de l'ensemble de la population de Mittainville. Cette forte représentativité met en avant le caractère familial qu'inspire la commune.

Parallèlement, la commune tend à vieillir. Ce vieillissement, relatif, est quantifiable dans l'immédiat puisque 18.75% de la population a plus de 60 ans. Néanmoins, les plus de 75 ans ne représentent que 5.44% de l'ensemble de la population communale. Contre 6.4% à l'échelle du canton de Rambouillet.



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.



Tranches d'âges	Canton de Rambouillet	Mittainville
0 à 19 ans	26.3%	30.0%
20 à 64 ans	59.7%	58.4%
65 ans et plus	14.0%	11.6%

On remarque dans la comparaison entre la répartition de la population par tranches d'âges du canton de Rambouillet et de Mittainville, que la commune est constituée d'une population plus jeune que celle du canton. La jeunesse de la population mittainvilloise se confirme ici.

### 3.1.2 La structure des ménages

Entre 1999 et 2009, 43 nouveaux ménages ont été recensés, pour atteindre 216 ménages, en 2006.

Sur la même période la commune gagnait 122 nouveaux habitants.

On constate en parallèle que la taille moyenne des ménages diminue, traduisant les notions de décohabitation et de desserrement des familles. Néanmoins, le nombre moyen de personne par ménage est toujours élevé. En 2009, il est de 2.9 personnes par foyer (3 personnes par foyer en 1999). Cette proportion est largement supérieure à la moyenne cantonale et départementale de 2,5 personnes par foyer en 2009.

Nombre moyen de personnes par ménages	1990	1999	2009
Mittainville	2.9	3	2.9
Canton de Rambouillet	2.8	2.6	2.5
Département des Yvelines	2.8	2.6	2.5

En outre, en 2006, on constate que 71,7% des personnes de plus de 5 ans habitaient déjà dans le même logement en 2001.

On note également que les nouveaux habitants installés depuis moins de 5 ans proviennent d'abord d'une autre commune des Yvelines (pour 10%), ensuite d'un autre département d'Ile-de-France (pour 8.3%) et enfin 6.6% des nouveaux habitants viennent d'une autre région.

Enjeu : maintenir une population hétérogène dans la répartition des classes d'âge.

**Depuis les années 70, l'évolution démographique annuelle est positive. Entre 1990 et 2009, le taux de croissance est 6 fois supérieur à celui du département.**

**On note une tendance au vieillissement de la population et la part des 20-30 ans est peu représentée.**

Objectifs : Offrir la possibilité aux jeunes décohabitants de rester sur la commune.

Entretien le dynamisme communal afin de garder et d'accueillir la population jeune avec ou sans enfant.

Identifier la part de la population vieillissante et leurs besoins.

### **3.1.3** La population active

Avec 283 actifs recensés en 2009, la population active de Mittainville revêt différentes caractéristiques.

Tout d'abord, on peut relever que l'ensemble des secteurs d'activité économique est représenté au sein de la population active de Mittainville. Cependant, les actifs travaillent dans une large majorité dans le secteur tertiaire (70.49%). Ce secteur recouvre un vaste champ d'activités qui va du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale. En deuxième position, le secteur de la construction occupe 13.11% des actifs de Mittainville.

En outre, peu d'actifs occupent un emploi dans l'agriculture (4.92%).

On constate, que la répartition de la population selon la catégorie socioprofessionnelle a évolué entre 1990 et 2009. En effet, on note une augmentation croissante du nombre d'artisans-commerçants, de cadres, d'employés et du nombre de retraités, alors que la part des agriculteurs, professions intermédiaire et ouvriers a largement diminué.

### **Population active et mobilité**

Avant d'établir les tendances enregistrées à l'échelle communale, quelques données de cadrage s'avèrent nécessaires dans la mesure où derrière ce phénomène se déploient des enjeux sociaux et économiques.

### **Tendances nationales et départementales**

Deux phénomènes caractérisent l'évolution des déplacements domicile-travail en France entre 1990 et 1999 :

- d'une part, les migrants sont de plus en plus nombreux : en 1999, ils représentent 60.9% des actifs ayant un emploi contre 52.3% en 1999, soit 14 043 000 d'actifs ayant un emploi et résidant en France métropolitaine ;

- d'autre part, les trajets sont de plus en plus longs : les actifs travaillent à 15.1 km à vol d'oiseau de leur domicile en 1999 contre 14.1 km en 1990.

La distance moyenne est nettement plus grande en Ile-de-France : les actifs vivant dans la couronne périurbaine de Paris effectuent en effet des trajets de 23.8 km en moyenne.

En 1999, les Yvelines comptent 497 700 emplois dont 347 000 sont occupés par des actifs des Yvelines. 150 400 emplois sont tenus par des actifs résidant dans un autre département. Simultanément, 250 500 actifs résidants dans les Yvelines quittent le département pour aller travailler, tandis que 222 000 actifs se déplacent au sein même des Yvelines (47% des sorties ont lieu dans le département).

Les déplacements domicile-travail intercommunaux concernent ainsi près de 623 000 personnes en 1999 dans les Yvelines, dont 150 000 correspondent à des entrées et 472 300 à des sorties. L'évolution 1990-1999 se caractérise par une forte progression des déplacements au sein même des Yvelines et la nette diminution des actifs travaillant dans leur commune de résidence.

Les déplacements domicile-travail intercommunaux ont progressé de 12% entre 1990 et 1999, soit deux fois plus vite que l'emploi dans le département, cela équivaut à 66 000 déplacements supplémentaires. 26 000 sont le fait de nouvelles entrées sur le territoire départemental, 35 000 reviennent à des déplacements intra départementaux (+19%) et 5 000 vont travailler en dehors des Yvelines.

L'amélioration constatée du taux d'emploi au sein du département va de pair avec une progression des déplacements et une diminution de la part des locaux dans l'emploi départemental. L'augmentation des déplacements interdépartementaux est surtout le fait des départements aux franges de l'Ile-de-France. Tandis que 70% de l'emploi local est occupé par des actifs résidants dans les Yvelines,

la province, avec 8.7% d'actifs travaillant dans les Yvelines, est la première origine des migrants. En tendance, le poids des départements franciliens diminue dans l'emploi des Yvelines au profit des départements frontaliers avec l'Ile-de-France.

Les destinations des actifs yvelinois ont globalement peu changé dans la décennie tout en confirmant la baisse d'attractivité de Paris.

Si trois actifs sur cinq travaillent dans leur département de résidence, les autres vont principalement vers Paris et les Hauts-de-Seine (15.5% et 15.6% des actifs yvelinois). La part de Paris a diminué quelque peu entre 1990 et 1999, tandis que le poids de la province, marginal en 1990, progresse de 1.3% à 3.2%.

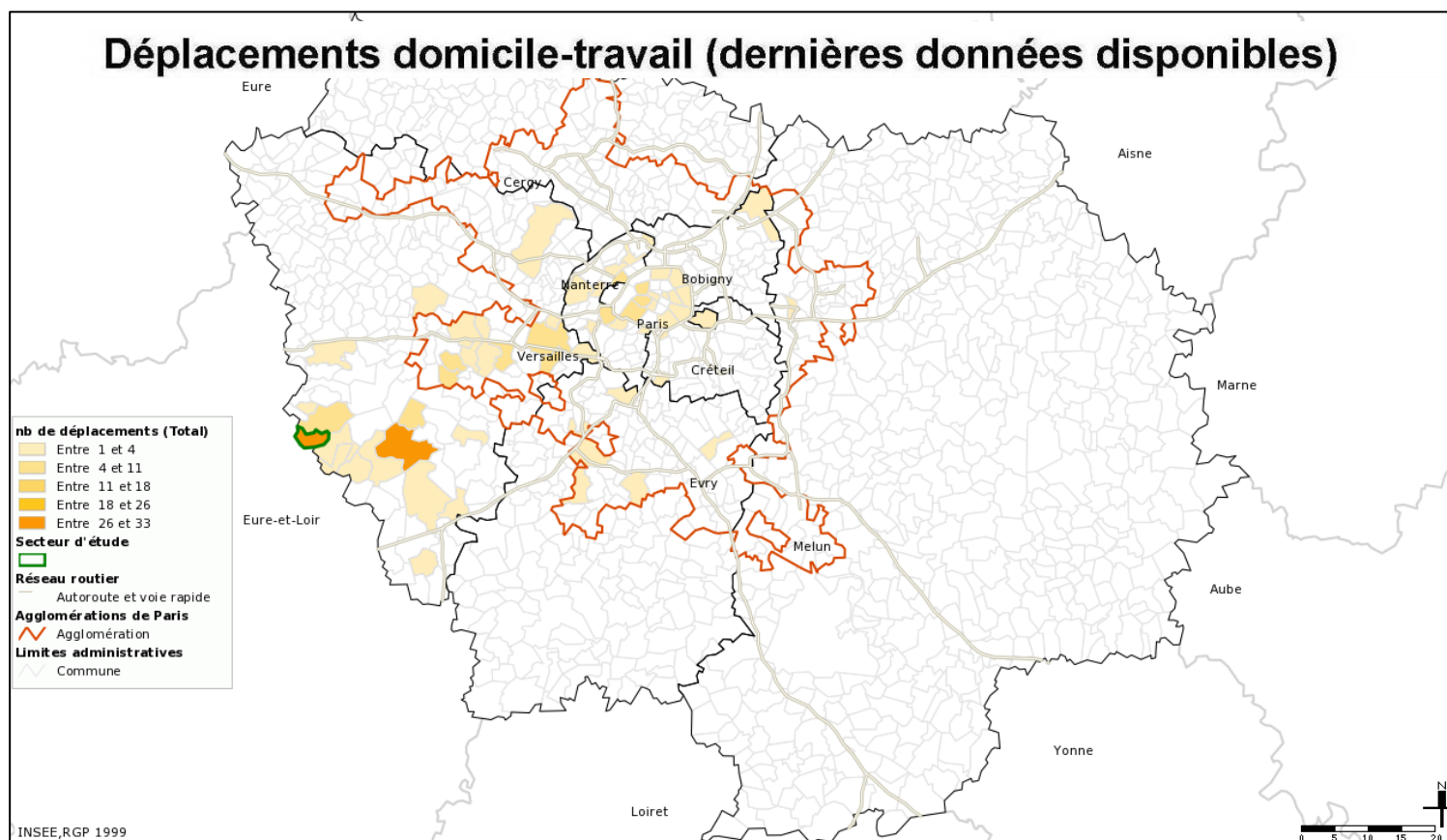
La forte progression des déplacements au sein même des Yvelines (+ 35 000) s'est essentiellement appuyée sur deux phénomènes :

- d'une part, le renforcement de la concentration des emplois dans l'aire de Versailles-Saint-Quentin (+ 9 000 emplois à Vélizy et + 28 000 pour Saint-Quentin-en-Yvelines entre 1990 et 1999 ;
- d'autre part, et de façon très significative, l'accroissement de la périurbanisation du sud-ouest et des franges rurales de la vallée de Seine, le sud-ouest étant ostensiblement lié à l'aire de Versailles-Saint-Quentin.

Les conséquences prévisibles portent sur :

- une redistribution des itinéraires domicile-travail avec l'accroissement des déplacements sur les liaisons tangentielles ;

- la dispersion des déplacements liée à la périurbanisation du sud-ouest et des franges rurales du nord-ouest ;  
- l'augmentation importante des déplacements entre les Yvelines et les départements frontaliers de l'Île-de-France qui renforce cette pression sur les infrastructures routières. Pour mieux mesurer les conséquences du déséquilibre dans la répartition de la population, des activités, des logements, des équipements et services sur le territoire du département, il faut noter que les déplacements domicile-travail ne représentent qu'environ le quart de l'ensemble des déplacements.



## Mobilités locales

En 2009, 13.1% des actifs mittainvillois exercent leur profession sur le territoire communal. Cette part est légèrement plus élevée qu'en 1999 (11.8%).

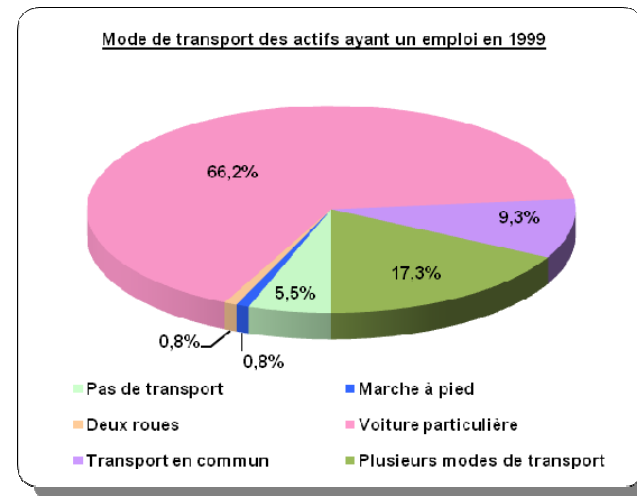
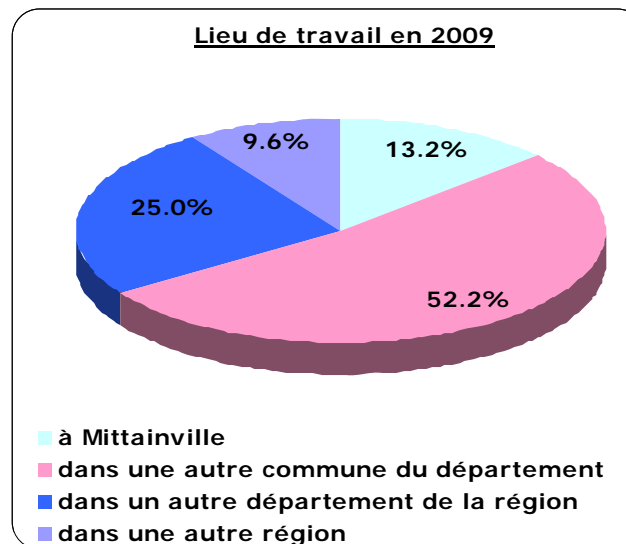
En outre, 52.2% des actifs travaillent dans les Yvelines, et 24.8% des actifs travaillent dans un autre département d'Ile-de-France.

Par ailleurs, la proximité de la région Centre permet à 9.5% des actifs de travailler dans une autre région que l'Ile-de-France.

L'ensemble de ces mobilités sont facilitées par la bonne desserte routière du territoire.

En l'absence de données chiffrées pour 2009, les statistiques issues du RPG de 1999 permettent, dans une certaine mesure, de prendre en considération l'importance du phénomène des mobilités domicile-travail.

Le recours à la voiture particulière est le mode de transport utilisé par plus de la moitié des actifs mittainvillois pour se rendre sur leur lieu de travail (66.2%). On note également que 17.3% des actifs utilisent plusieurs modes de transport, ce qui suppose de longs trajets domicile-travail. Par ailleurs, seulement 9.3% des actifs utilisent les transports en commun. Cette situation s'explique par la faible desserte de la commune en transports en commun.



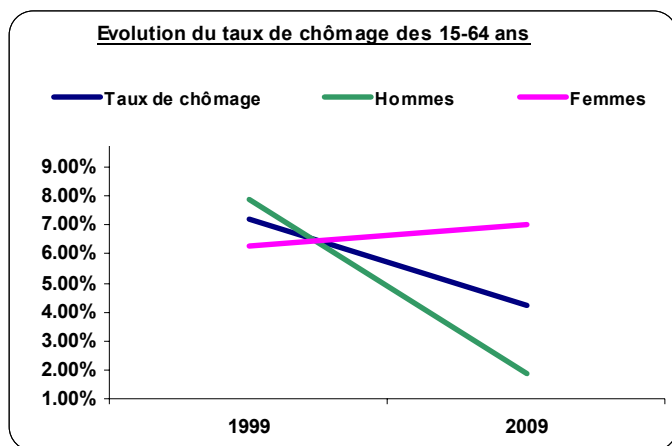


### a) Population active et chômage

Mittainville enregistre une diminution notable du nombre de chômeurs. En effet, le taux de chômage est passé de 7.2% en 1999 à 4.2% en 2009.

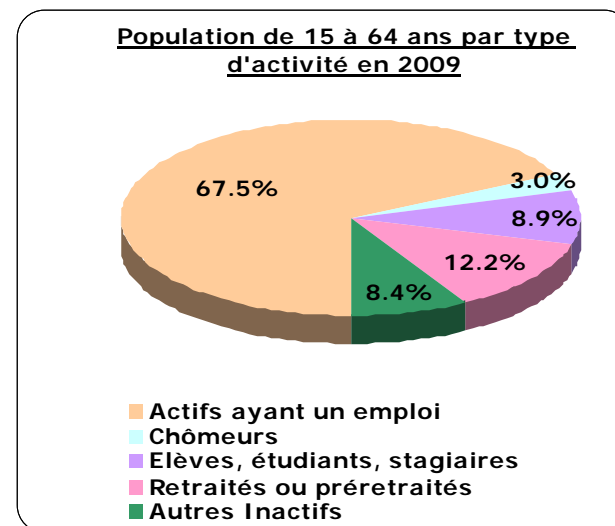
Le taux de chômage du canton de Rambouillet, en 2009, était de 6.9%. Dans le département, il atteignait 8.5%.

Tout comme en 1999, le chômage touche plus les femmes que les hommes en 2009 : 7% des femmes actives sont à la recherche d'un emploi, contre 1.9% des hommes actifs.



Au niveau du département, on constate un fort taux d'activité de la population active de plus de 15 ans (plus de 60%).

Avec un taux d'activité de 67.5% la commune de Mittainville reste au dessus de cette tendance.



## 3.2 Le logement

### 3.2.1 Les caractéristiques du logement dans les Yvelines

Le parc de logement des Yvelines progresse de 1%/an, soit deux fois et demi plus vite que la population. Avec 551 730 logements en 1999 contre 502 892 en 1990, soit 48 838 logements de plus en 9 ans, ce parc compte environ 8 000 logements de plus en 1999 que le nombre prévu au SDRIF. Cette progression est supérieure à celle enregistrée en Région Ile-de-France (+ 7.1%) mais reste la plus faible par rapport aux autres départements de la grande couronne (Seine et Marne + 17.1%, Essonne + 10.9%, Val d'Oise + 10.1%).

Malgré une augmentation du parc de logements très nettement supérieure à celle de la population, la satisfaction des besoins en logement n'est pas assurée.

Les communes qui ont bénéficié de la construction se situent sur l'ensemble du territoire avec un plus pour le secteur rural au détriment de la couronne agglomérée. Avant 1999, les opérations de collectifs demeuraient majoritaires, depuis lors la construction individuelle a pris le dessus.

Le principe de la vacance est révélateur d'un parc inadapté, soit parce qu'il est mal situé, en mauvais état, trop cher ou de taille non recherchée... La vacance enregistrée au niveau départemental (6,2% du parc de logements) demeure en-dessous de la moyenne régionale (8%). Elle n'en demeure pas moins préoccupante puisqu'elle connaît une hausse de

+ 29.7 % (31.2% pour la Région) et ce malgré les démolitions intervenues dans certains secteurs. Ce phénomène est récent puisque le nombre de logements vacants s'était à peu près maintenu entre 1975 et 1990.

Par ailleurs, sur un accroissement de 43 600 unités du parc de résidences principales, 2 641 proviennent de la transformation de résidences secondaires en résidences principales, essentiellement en milieu rural. Ainsi, aujourd'hui, la part de résidences secondaires dans le parc de logement à l'échelle départementale (2.6%) est inférieure à la moyenne régionale (3.2%). Cette progression de 43 600 résidences principales a absorbé les besoins liés au desserrement (26 626 logements) ne laissant toutefois que 16 974 logements pour accueillir les populations nouvelles

L'accession occupe toujours une place de choix avec 55.7% des résidences principales (54.2% en 1990). La part des petits appartements mis en vente, dans le neuf (T1-T2), est plus importante que celle des 3 pièces et plus. Le parc locatif privé représente 23% du parc des résidences principales. Il se situe pour l'essentiel dans les zones les plus urbanisées et n'offre qu'une réponse partielle à la demande. Il loge plus de 59% des ménages à bas revenus. La taille des logements est d'autant plus faible que l'agglomération est grande (76 m<sup>2</sup> en milieu rural contre 57 m<sup>2</sup> dans les grandes villes). Le locatif privé est le statut d'occupation qui dispose de la plus faible surface moyenne avec 64.7 m<sup>2</sup> contre 71 m<sup>2</sup> dans le parc public (et plus de 100 m<sup>2</sup> dans le cadre de l'accession).

Ce parc est en général relativement âgé. De plus son niveau de confort diminue.

Ces surfaces sont inférieures aux prévisions du SDRIF de 1994 qui prend en compte pour les Yvelines une surface moyenne des logements de 100 m<sup>2</sup> (pour l'ensemble de la grande couronne) et d'un ratio de confort de 40 m<sup>2</sup> par personne.

Avec peu de logements disponibles pour les nouvelles populations, un parc privé essentiellement axé sur l'accession, un parc social qui ne remplit que partiellement sa mission, une vacance en nette progression, autant de facteurs qui amplifieront les déséquilibres apparus dans les classes d'âge et les catégories socioéconomiques, puisque certains ménages ne peuvent se loger (tels ceux qui disposent de revenus moyens à faibles ; les jeunes, les personnes âgées). Elle crée également une tension supplémentaire sur le marché immobilier. Dans ces conditions, le marché immobilier ne peut que se tendre davantage et sa fluidité en est d'autant pénalisée. Les coûts du locatif et de l'accession s'orientent une fois de plus à la hausse. Il est donc vraisemblable que le niveau de l'offre et sa composition devraient conduire une partie de la population, dans les années à venir, à s'implanter hors des Yvelines.

#### Le rythme de la construction neuve :

Le rythme annuel moyen de construction de logements dans les Yvelines, à près de 4 000 sur la période 1999-2004, est très ralenti par rapport à la période 1990-1998 ; depuis 1990, avec une moyenne de 4 808 logements construits par an, le niveau de la construction neuve est ainsi de près de 30% inférieur aux objectifs du SDRIF de 1994 fixés à 6 700. Il est difficile de ne pas faire de lien

entre ce niveau et le ralentissement de la progression de la population du département observé sur la période 1999-2003. Besoins en logement pour le renouvellement, le desserrement des ménages et l'accueil des populations nouvelles sont particulièrement en concurrence dans les Yvelines.

De 1994 à 2001, c'est la baisse quasiment continue de la construction de logements collectifs qui a donné sa tendance à la courbe de la construction neuve. Sur la période récente, les logements collectifs améliorent cependant modestement leur niveau depuis 2002, tandis que la construction individuelle décroît depuis 1999. En moyenne, depuis 1999, à peine un logement nouveau sur deux est collectif contre trois sur cinq entre 1990 et 1999.

#### **3.2.2** La mutation de l'habitat mittainvillois

*« Les logements sont répartis en quatre catégories :*

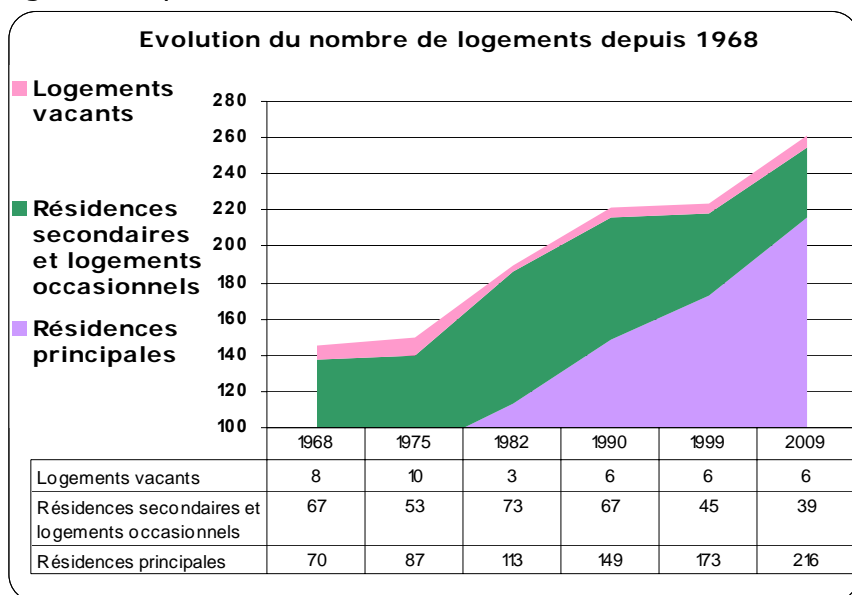
- les résidences principales : logements occupés de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes, qui constituent un ménage ;*
- les résidences secondaires : logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances, y compris les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques ;*
- les logements vacants : logements inoccupés se trouvant dans l'un des cas suivants :*
  - . proposé à la vente, à la location,*
  - . déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,*
  - . en attente de règlement de succession,*
  - . conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,*

. gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : un logement très vétuste, ...). »  
(Source : INSEE)

### a) La dynamique de construction de logements

La croissance démographique a eu pour corollaire une augmentation continue du nombre de logements depuis 1968. L'ensemble parc s'est accru de 80% sur la période 1968-2009.

Au même titre que l'évolution de la population, la croissance la plus conséquente s'opère pendant la période 1975 - 1990 avec une moyenne de construction de 5 logements par an. Après une période de stagnation entre 1990 et 1999 (2 nouveaux logements), une reprise des constructions s'est opérée depuis 1999 au rythme de 3,7 logements par an.



Le logement mittainvillois présente une autre caractéristique : la diminution des résidences secondaires au profit des résidences principales.

Alors qu'elles représentaient 38.6% de l'ensemble du parc en 1982 (en 1968, ce taux dépassait les 46%), les résidences secondaires occupent 14.9% de ce même parc en 2009. Cette statistique n'est autre que le corollaire des tendances sociodémographiques rencontrées en Ile-de-France.

Le fait est que les résidences principales sont en constante augmentation dans l'ensemble du parc de logements mittainvillois.

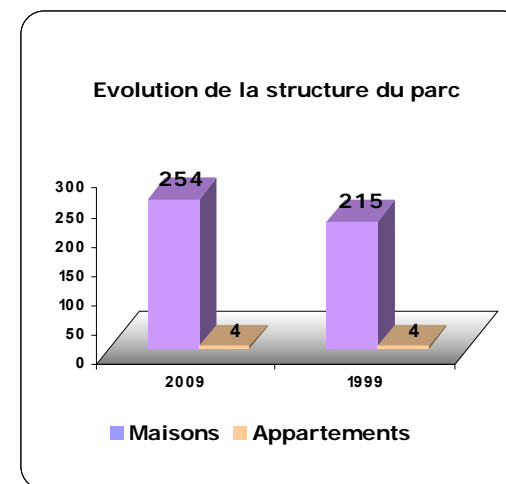
En 1968, on dénombrait 70 résidences principales sur le territoire communal. Ce chiffre a triplé en 2009 pour atteindre 216 résidences principales, soit 82.7% de l'ensemble du parc.

Avec 6 logements vacants seulement, il semble que le marché du logement soit plutôt tendu.

### b) L'importance des logements individuels

Sur les 212 résidences principales que compte le parc de logements de Mittainville en 2009, 97.3% sont des logements individuels.

Cette donnée permet à la commune de Mittainville de se distinguer des



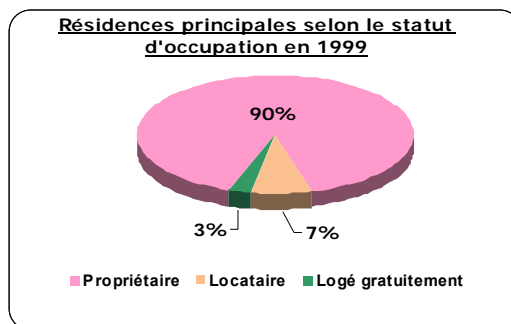
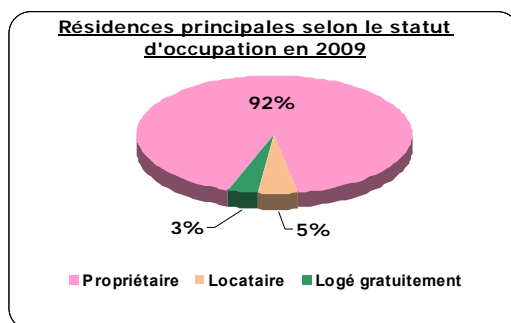
grandes tendances habituellement rencontrées en Ile-de-France et dans le département des Yvelines.

Au niveau régional, les logements individuels représentent 26.9% de l'ensemble du parc. A l'échelle départementale cette part est ramenée à 44.3%.

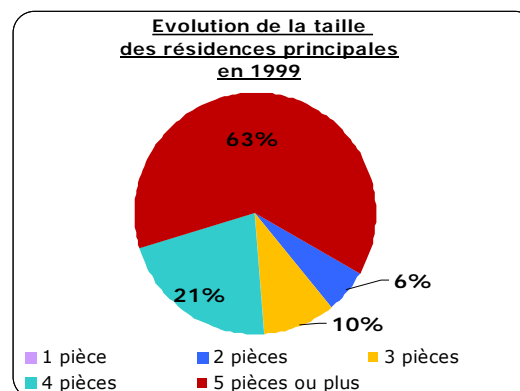
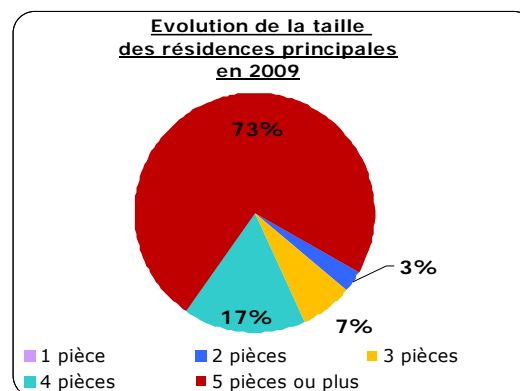
La forte présence d'un habitat individuel s'accompagne généralement d'une forte proportion de résidents propriétaires de leurs biens. Cette caractéristique se confirme puisque 91.7% des Mittainvillois sont propriétaires de leur résidence principale en 2009. Cette proportion est en hausse comparativement à 1999 où 90.2% des Mittainvillois étaient propriétaires de leur bien immobilier.

Cette donnée distingue encore une fois Mittainville des tendances rencontrées à l'échelle du canton et du département. En effet, seulement 64.6% des habitants du canton sont propriétaire de leur résidence principale (58.9% à l'échelle du département).

La structure des ménages amène indubitablement à définir la taille des résidences principales. Même si en 1999, les



logements de 5 pièces ou plus étaient déjà plus nombreux (63%), leur part dans l'ensemble des résidences principales a continué d'augmenter pour atteindre 73.7% en 2009. Ainsi, la tendance est à la construction de logements de plus en plus grands.



### 3.2.3 Le « point mort » démographique

Le calcul du « point mort » fait apparaître les besoins en logements pour maintenir une population constante (ce calcul est théorique et occulte les phénomènes de soldes naturels et soldes migratoires).

Il résulte de trois facteurs :

- le desserrement des ménages (un même ménage peut se scinder en plusieurs ménages suite à un divorce ou au départ d'un jeune, créant de nouveaux besoins en logements) ;

- le renouvellement du parc de logements (au sein du parc, certains logements peuvent sortir du parc par démolition, fusion de plusieurs logements, changement d'usage, mais des logements peuvent également apparaître dans le parc existant, en raison de division de logements, transformation de locaux d'activité en logements, etc).

- l'évolution du nombre des résidences secondaires, des logements vacants et des logements occasionnels : les besoins en construction neuve de résidences principales peuvent être augmentés si des résidences principales se transforment en résidences secondaires ou en logements vacants.

Sur la période 1990-1999, le point mort annuel est nul (source RGP 1990-1999). Sur la période 1990-1999, la moyenne annuelle de logements commencés (SITADEL) pour la même période est de 3 logements, et de 3 logements pour la période 2000 – 2006. (Source Porter à Connaissance)

**Le parc de logements est représenté par un habitat monotypé (98% de maisons individuelles) et le statut d'occupation est marqué par la propriété (plus de 9 ménages sur 10 sont propriétaires).**

Enjeu : développer et diversifier l'offre résidentielle.

Objectifs :

Identifier et quantifier les besoins dans le domaine du logement afin de fixer des objectifs en matière de construction et de réhabilitation.

Diversifier le parc immobilier par le type et la taille des logements et par le statut d'occupation.

Garantir la diversité sociale.

Elargir le panel de logements (du ménage composé d'une personne à la cellule familiale plus nombreuse).

Anticiper les mutations possibles dans l'habitat ancien.

### 3.3 Les activités économiques et de loisirs

#### 3.3.1 Les activités, commerces et services

Malgré son caractère rural, Mittainville jouit d'une large palette d'activités. La commune accueille une vingtaine d'activités artisanales et de services (cf. tableau ci-contre).

Les habitants ne disposent plus de commerce de proximité mais bénéficient d'un service itinérant.

Ils utilisent également largement les nombreux services et commerces offerts à Epernon (10 km).

Une large proportion y exerce d'ailleurs son activité professionnelle.

#### Les artisans et entreprises recensés à Mittainville :

Service	Peinture	Plombier / carreleur	Transport	Entreprises divers
Mme DUBOIS (psychologue)	EURL PEINTURE SABATIER NICOLAS	EURL ENTREPRISE FRANCK MALLET	M. HENRY (transporteur)	M. GEORGELIN
Mme FORGET (gîte de France)	M. POULETTE	M. ECLAPIER	M. REGNIER (Taxi)	PRO ALU
SARL MARCONNET TECHNOLOGIE (matériel handicapé)	M. LASSUS	DETHYRE ENTREPRISE	M. RIEUTORD (frigoriste)	STORE L'OR
M. GOUJON DE BEUVIVIER (conseil en gestion)	<b>Informatique</b>	<b>Maçonnerie</b>	<b>Menuisier</b>	MOUSSE ROBERT
<b>Alimentation</b>	M. ROSTAN	M. GASPERONI	M. TANGRE	
M. BLANLOT (Foie gras)				

La commune accueille une vingtaine d'activités artisanales et de service.

Enjeu : Garantir la pérennité des activités économiques au sein de la commune.

Objectifs :

Identifier les besoins de la population travaillant sur le territoire.

Faciliter l'accès à la commune par le réseau routier.

Développer le réseau des nouvelles technologies.

### 3.3.2 L'agriculture

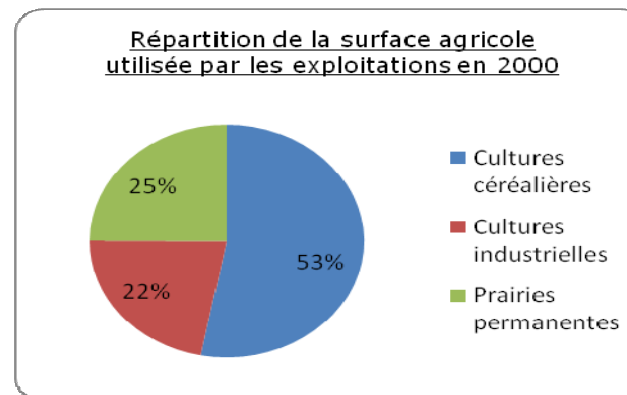
L'agriculture a façonné les paysages caractéristiques du territoire de la commune et contribue encore aujourd'hui à son entretien. La commune est située dans la région agricole de l'Yveline caractérisé par des sols de qualité médiocre et une hydromorphie importante, traditionnellement valorisée par l'élevage bovin ou ovin et plus particulièrement de nos jours par les élevages de chevaux.

Au recensement agricole de 2000, la surface agricole utilisée communale comptait 442 ha, soit 42 % de la superficie totale de la commune.

Les 8 exploitations présentes sur le territoire communal mettaient en valeur au total 562 ha sur plusieurs communes ; 283 ha étaient consacrés aux cultures céréalières (blé tendre, colza et orge), 118 ha

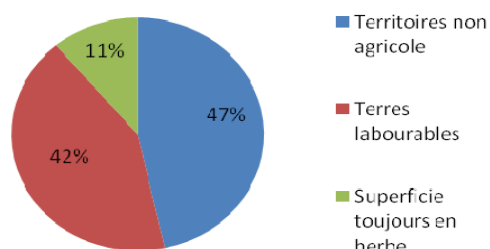
correspondaient à des cultures industrielles et 133 ha de prairies permanentes concouraient à la diversité paysagère. L'élevage était également représenté avec un total de 90 bovins, 2326 volailles et 14 équidés.

Principaux résultats du recensement agricole (source : AGRESTE)	2000	1988
Nombre d'exploitations	8	14
dont nombre d'exploitations professionnelles	4	7
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	10	14
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	14	24
Nombre total d'actif sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)	9	23
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	562	598
Terres labourables (ha)	444	510
dont céréales	283	370
Superficie toujours en herbe (ha)	118	88
Nombre total		
- Bovins	90	79
- Volaille	2326	2870

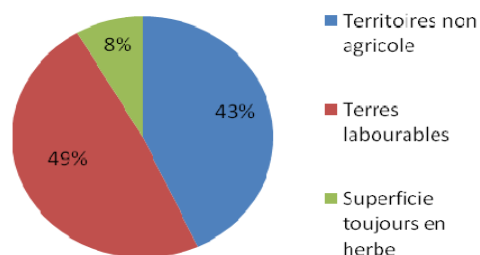




Occupation du territoire en 2000



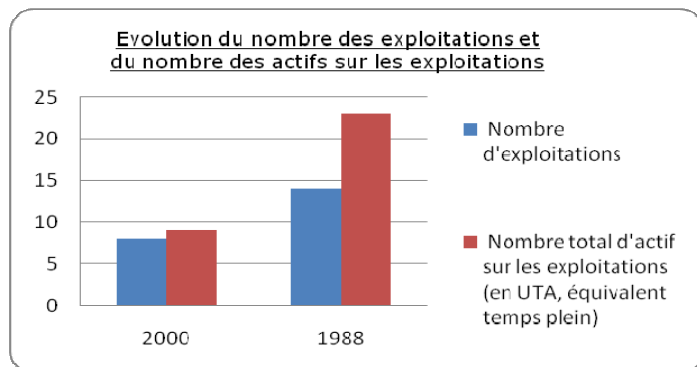
Occupation du territoire en 1988



Aujourd’hui, seulement trois exploitations agricoles sont encore en activité :

- Une exploitation céréalière rue de la Grenouillère qui complète son activité agricole par la vente de viande et d’asperges.
- Une exploitation rue des Ruelles qui est destinée à l’élevage de canard et à la production de foie gras sans OGM.
- Une exploitation rue de Vacheresse dont l’activité est principalement la culture céréalière.

Les actifs agricoles sont de moins en moins nombreux et sont essentiellement des membres de la famille de l’exploitant.



Le tableau ci-dessous (source : DDEA 78/SDAR) précise les surfaces aidées au titre de la Politique Agricole Commune (PAC) sur la période 2000/2008 et met en évidence l’augmentation de l’agriculture de ce secteur.

	2000 (ha)	2008 (ha)
Seigle	0	3.79
Blé tendre	114.64	100.57
Orge	58.11	108.1
Maïs	2.51	7
Autres céréales	12.99	0
Colza d’hiver	63.1	40.02
Gel	38.62	30.67
Gel industriel hors betterave	4.32	13.28
Légumes de plein champ	0	0.29
Fourrage annuel, plantes sarclées	0	7.72
Prairie permanente	22.92	90.82
Prairie temporaire	33.72	1.55
Autres utilisations	3.75	10.51
<b>Total</b>	<b>354.68</b>	<b>414.32</b>

Les travaux liés à la dernière opération de remembrement agricole ont été achevés en 1957.



**Le nombre d'exploitations agricoles en activité est en nette diminution**

Enjeu : maintenir l'activité agricole

Objectifs :

Préserver l'espace agricole de toute urbanisation

Éviter les constructions qui pourraient nuire à l'activité en créant des discontinuités dans le parcellaire agricole.

Garantir les déplacements et l'accès aux terres.

### 3.3.3 Les activités équestres

Le territoire présente une tradition équestre ancienne, remontant au XV<sup>ème</sup> siècle et exerce aujourd'hui un rayonnement important au niveau de l'Île-de-France, grâce à la présence du Centre régional des Haras nationaux aux Bréviaires, de centres équestres prestigieux, du Centre d'Enseignement Zootechnique de Rambouillet.

Les effectifs équinés sont en nette augmentation. Ils sont particulièrement importants dans les communes bordant la forêt de Rambouillet.

Les établissements équestres sont surtout tournés vers les activités de loisirs (école d'équitation, tourisme équestre), mais l'élevage est également bien représenté (chevaux de course, sport, selle) en particulier.

La majeure partie des établissements sont les écoles d'équitation (centres équestres mais aussi centres équestres - écuries de propriétaires, entraîneurs particuliers, poney-club),

### 3.3.4 Le tourisme

Le secteur de Mittainville bénéficie d'un patrimoine bâti rural et historique remarquable et d'importants espaces agricoles et naturels de qualité. Cet environnement remarquable en fait un secteur à fort potentiel touristique.

Les communes environnantes proposent également un patrimoine remarquable et des sites touristiques culturels de qualité, facteur de dynamisme touristique (musées de Saint-Arnoult, maison d'Elsa Triolet / Louis Aragon, château de Versailles, château de Maintenon, cathédrale de Chartres, château de Rambouillet, etc...).

Par ailleurs, de grands espaces ont été aménagés afin de permettre la pratique et le développement des activités de loisirs et nature : vélo, randonnée dans les forêts, centre équestre (5 km), montgolfière (11 km), golf (11 km), etc...

Les activités équestres touristiques sont largement développées dans le secteur de Mittainville en lien avec l'attrait de la forêt de Rambouillet et les possibilités de randonnées qu'elle offre.

En outre, une maison et table d'hôtes « l'Ombre Bleue » situé au hameau des Pâtis, permet d'accueillir jusqu'à 7 personnes (2 chambres avec salle de bain privative).

### 3.4 Les équipements et les services

Les équipements de la commune sont répartis essentiellement entre le bourg de Mittainville et le hameau du Pâtis. On retrouve au hameau du Pâtis les équipements techniques et administratifs que sont la mairie, l'école, la salle des fêtes, le bâtiment technique et la station d'épuration du Pâtis.

A Mittainville se concentrent les équipements « religieux » : l'église, le cimetière, et le monument aux morts.  
Par ailleurs, une deuxième station d'épuration est située au Val.

Les équipements sportifs :

Un terrain multisports situé au hameau du Pâtis permet la pratique d'activités sportives.

Les équipements scolaires et petite enfance :

L'école publique de Mittainville est située dans l'enceinte de la Mairie, elle comprend trois classes de deux niveaux :

- Une classe de Grande Section de maternelle/CP
- Une classe de CE1/CE2
- Une classe de CM1/CM2

En outre, la proximité du bassin parisien permet l'accès aux universités pluridisciplinaires et offre une large palette de formations.



La mairie

Enjeu : Répondre aux besoins en équipements et en services de la population actuelle et à venir.

Objectifs :

Identifier les besoins de la population selon les catégories d'âge.

Anticiper les besoins de la population âgée.

Favoriser l'accueil des jeunes ménages en proposant des structures d'accueil de la petite enfance.



La salle des fêtes

### 3.5 La vie associative

Il existe un véritable dynamisme de la vie locale, qui s'appuie sur un tissu associatif actif et diversifié. Plusieurs manifestations ont lieu tout au long de l'année : randonnées cyclotouristes, cyclo cross, concours de belote et tarot, etc.

On dénombre 7 associations actives à Mittainville, qui participent pleinement au développement de la commune. Les thèmes déclinés dans ces associations sont assez variés : sports, action solidaire, arts et musiques, culturelles, cadre de vie et loisirs.

#### Associations recensées à Mittainville

- ADAMI : l'Amicale des Aînés de Mittainville souhaite établir les liens entre les aînés et toute personne ayant du temps libre habitant la commune de Mittainville et éventuellement d'une commune environnante, en créant des rencontres et des activités (jeux de société, loisirs, goûters, repas, sorties, voyages etc).

*Siège social* : Mairie, 5 rue de la Mairie, 78125 Mittainville.

- Comité des fêtes de Mittainville a pour objet d'organiser et d'animer des fêtes, manifestations locales : kermesses, bals, concours divers, rencontres sportives ou culturelles.

*Siège social* : mairie, 5 rue de la Mairie, 78125 Mittainville.

- Association de protection du site et de l'environnement  
4, chemin de la Berthière 78120 MITTAINVILLE

- Le Hérisson Malin : association qui a pour vocation de :

- faire prendre conscience de la dimension humaine existant derrière tous les échanges ;
- valoriser des savoirs et des savoir-faire mal reconnus
- promouvoir la solidarité dans le cadre du développement local, grâce à des échanges multilatéraux de savoirs, de biens et de prestations de service de voisinage ;
- ouvrir un espace expérimental pour de nouvelles méthodes de travail, d'échanges, de coopération, de nouveaux modes de consommation, adaptées à la nature du territoire, ou pour des projets innovants facilitant notamment la vie quotidienne des habitants de ce territoire.

*Siège social* : 14, rue de la Croix-du-Val à Mittainville.

- Association Kaline s'occupe de la sauvegarde des chevaux en retraite

*Siège social* : 21, rue de Vacheresse, 78125 Mittainville.

- Société de pêche

- Société de chasse

## 4. Les mobilités, transports et déplacements

### 4.1 L'accessibilité et réseau routier

A l'écart des grands axes de circulation, la commune est desservie au nord par la RD 80 permettant de rejoindre Gazeran et Rambouillet vers l'ouest.

A partir de cet axe, la RD 71 emprunte le territoire communal du nord au sud en traversant Mittainville puis le sud des Pâtis et Launay avant de rejoindre Saint-Lucien (Eure-et-Loir). Cette voie permet les liaisons vers Epernon et Nogent-le-Roi.

La commune de Mittainville se trouve à quelques kilomètres d'un nœud viaire créé à Ablis par la confluence de nombreux axes routiers d'importance notoire. On y retrouve l'autoroute A11, les routes nationales 10 et 191.



### 4.2 Les transports en commun

La commune est desservie par la ligne 20 « Rambouillet – Mittainville – La Boissière-Ecole » de la société de transport Veolia Transport Rambouillet aux arrêts Eglise, Croix rouge, Renardière, Berthière, Les Pâtis, Le Poteau, L'Aunay, Le Val, Vacheresse. Cette ligne permet aux habitants de rejoindre Rambouillet en 20 min. Avec une fréquence régulière (environ 6 allers le matin et 7 retours l'après-midi), elle est accessible à tous et prévoit des rabattements sur les gares et les établissements scolaires.

Il n'y a pas de gare sur la commune de Mittainville. Les dessertes ferroviaires les plus proches se trouvent à Gazeran (9 km), Epernon (11 km), et à Rambouillet (18 km), sur la ligne SNCF Paris/Chartres.

**L'essentiel des déplacements se fait par le biais de la voiture.**

Enjeu : Limiter la dépendance à la voiture

Objectifs :  
Evaluer les flux domicile/travail.

Identifier les besoins de la population par rapport à l'offre proposée par Véolia.

Promouvoir le covoiturage permettant l'accessibilité aux gares mais aussi vers les pôles d'emplois.

### 4.3 Les modes alternatifs de déplacement

La situation de Mittainville aux confins du sud des Yvelines, à la limite de l'Eure-et-Loir explique que ses chemins conduisent autant vers les communes voisines yvelinoises que beauceronnes. Vers les bourgs de la communauté de communes Plaines et Forêts d'Yveline, les sentes conduisent principalement à La Boissière-Ecole et Hermeray.

Le circuit de grande randonnée des Yvelines (GR de Pays d'Yvelines) est accessible au niveau de Mittainville. Ce circuit pourra être emprunté dans une boucle de 5 km dénommée « Chemin de la Berthière » reliant Mittainville à Hermeray.

Il existe un autre circuit dénommé « Chemin Creux en direction de Mittainville » de 1,5 km (variante possible de 2,5 km) reliant La Boissière-Ecole à Mittainville.

A l'échelle intercommunale, la CCPFY s'associe au Conseil Général pour la mise en œuvre d'un schéma départemental des véloroutes et voies vertes. Adopté le 18 juin 2010, ce schéma a pour objectif de développer la pratique du vélo dans les déplacements quotidiens et les activités de loisirs. Le projet de la CCPFY est de relier l'ensemble des communes membres par des voies ou pistes cyclables.

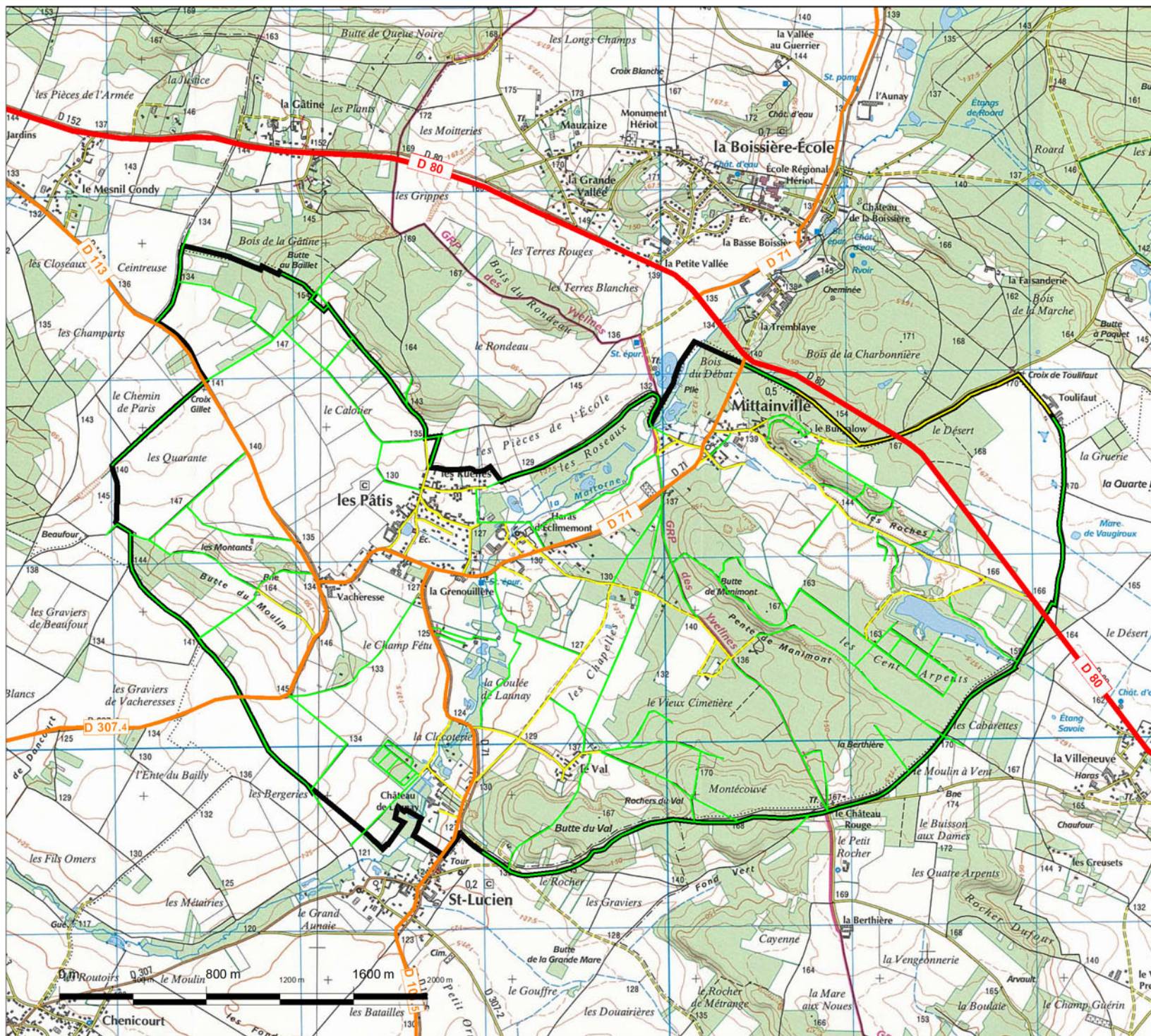
**Le cadre de vie et la configuration du territoire se prêtent bien aux circulations piétonnes et cyclables.**

Enjeu : Valoriser les circulations douces

Objectifs :  
Identifier les déplacements à l'intérieur de la commune.

Mettre en valeur les sentes et chemins piétons à partir du patrimoine naturel et bâti.





LEGENDE

- Liaisons départ. et communales :
- Route de transit d'importance départementale
- Route de desserte d'importance locale
- Route de desserte interne à la commune
- Chemin plus ou moins praticable, chemin d'exploitation, sentier

Département des Yvelines  
**Commune de Mittainville**  
 Plan Local d'Urbanisme

**Trame viaire**  
 hiérarchie des voies

## 5. Les réseaux techniques

### 5.1 L'eau potable

#### 5.1.1 L'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune est gérée par le syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable de la forêt de Rambouillet.

La commune bénéficie d'un réseau linéaire de 13 700 mètres.

Le S.I.A.E.P dispose de 8 forages répartis sur 5 sites de production :

- La Boissière-École : forage inutilisé
- Les Bréviaires : 18 m<sup>3</sup>/h et une profondeur de 45m
- Gazeran/Batonceau : 2 forages de 30 m<sup>3</sup>/h à une profondeur de 44m
- Gazeran/La Noue-Plate : 1 forage de 80 m<sup>3</sup>/h et une profondeur de 45m
- Hermeray: 2x13 m<sup>3</sup>/h et une profondeur de 40m
- Saint-Léger-en-Yvelines: 2 forages de 30 m<sup>3</sup>/h. et une profondeur de 50m

Le S.I.A.E.P dispose de 10 réservoirs avec une capacité totale de 3100 m<sup>3</sup>. Ces réservoirs sont situés sur les communes de :

- Adainville : 500 m<sup>3</sup>
- Bourdonné : 250 m<sup>3</sup>
- La Boissière-École : 350 m<sup>3</sup>
- Les Bréviaires : 250 m<sup>3</sup>
- Émancé : 200 m<sup>3</sup>

- Gazeran : 350 m<sup>3</sup> + bêche du surpresseur 300 m<sup>3</sup>
- La Hauteville : 150 m<sup>3</sup>
- Hermeray : 350 m<sup>3</sup>
- Saint-Léger-en-Yvelines : 400 m<sup>3</sup>.

L'eau est acheminée par gravité ou surpressée.

La population de Mittainville est alimentée par une eau provenant des forages d'Hermeray et le forage de la Noue Plate à Gazeran. L'unité de distribution est celle de Hermeray. Cette alimentation est actuellement gérée par Véolia Eau Rambouillet.

Une partie du périmètre de protection éloignée (PPE) des captages P1 et P2 d'Hermeray se situe sur la commune. Ceci ne constitue pas pour le moment une servitude d'utilité publique.

La déclaration d'utilité publique (DUP) des périmètres de protection de ces captages est en cours d'instruction.

#### 5.1.2 La qualité des eaux distribuées

La qualité de l'eau livrée aux usagers est une préoccupation importante de santé publique.

Assurer sa distribution à la population dans des conditions garantissant la sécurité qualitative et quantitative est un enjeu majeur. C'est un des objectifs du Plan National Santé Environnement (PNSE) et de la loi relative à la politique de santé publique du 9 août 2004 : « diminuer par deux d'ici 2008 le pourcentage de population alimentée par une eau de distribution publique dont les limites de qualité ne sont pas respectées pour les paramètres microbiologiques et les pesticides ».



En application du code de la santé publique, les services déconcentrés de l'Etat, assurent le contrôle sanitaire de l'eau potable.

**Date du prélèvement : 18/12/2013**

Unité de distribution : Mittainville / Origine de l'eau : eau souterraine

Gestionnaire : Véolia eau Rambouillet

En conclusion, l'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

Paramètre	Valeur	Limite de qualité	Référence de qualité
Ammonium (en NH4)	<0,05 mg/L		≤ 0,1 mg/L
Aspect (qualitatif)	0 qualit.		
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	3 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	<1 n/mL		
Bactéries coliformes /100ml-MS	<1 n/100mL		≤ 0 n/100mL
Chlore libre (2)	0,35 mg/LCl2		
Chlore total (2)	0,35 mg/LCl2		
Conductivité à 25°C	603 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Couleur (qualitatif)	0 qualit.		
Entérocoques /100ml-MS	<1 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Escherichia coli /100ml - MF	<1 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Odeur (qualitatif)	0 qualit.		
Saveur (qualitatif)	0 qualit.		
Température de l'eau (2)	7,000 °C		≤ 25 °C
Turbidité néphélométrique NFU	0,23 NFU		≤ 2 NFU
pH (2)	7,4 unitépH		≥6,5 et ≤ 9 unitépH
pH	7,7 unitépH		≥6,5 et ≤ 9 unitépH

## 5.2 L'assainissement

Le Schéma Directeur d'Assainissement est en cours d'actualisation.

Le réseau d'assainissement de la commune est de type séparatif avec une canalisation strictement réservée aux eaux usées et un exutoire (fossé, canalisation, ...) spécifique aux eaux pluviales.

La majorité des habitations de la commune est raccordée à une station d'épuration, seuls quelques écarts ne sont pas raccordables au réseau et dépendent donc du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) dont la compétence relève de la Communauté de Communes Plaines et Forêts d'Yvelines.

205 foyers sont raccordés à la STEP du Pâtis, 21 foyers sont raccordés à la STEP du Val.

Le réseau d'assainissement relié à la nouvelle station d'épuration du Pâtis est de type séparatif. La nouvelle station utilise un traitement biologique et a une capacité de 700 Equivalents-Habitants (E-H).

Seul le hameau du Val n'est pas raccordé à la nouvelle STEP.

Le syndicat intercommunal de la région de Rambouillet est compétent pour la gestion de l'assainissement collectif. Il gère le traitement des boues de la station d'épuration du Pâtis.

L'évolution de tonnage des boues à cession inférieure à 45 g/L entre 2005 et 2009 est la suivante :

2005 : 320 tonnes

2006 : 385 tonnes

2007 : 382 tonnes

2008 : 362 tonnes

2009 : 268 tonnes.

La station d'épuration du Pâtis est constituée d'un réseau d'assainissement de 6 203 mètres. Celle du Val a un réseau d'assainissement de 445 mètres.

Le rejet des eaux traitées dans l'ancienne station d'épuration emprunte la rivière de la Maltorne qui représente l'exutoire naturel de la vallée.

## 5.3 L'eau pluviale

Ce réseau n'est pas homogène sur la commune, il peut s'agir d'une canalisation en béton ou bien d'un simple fossé en contrebas des habitations.

Les exutoires d'eaux pluviales sont généralement la Maltorne, quelquefois, ils sont constitués par des mares ou des bassins.

Il n'existe aucune connexion entre le réseau d'eaux pluviales et le réseau d'eaux usées ou la station d'épuration.

### Enjeux :

La commune doit tenir compte des objectifs du SDAGE pour une meilleure gestion de l'eau.

Garantir l'approvisionnement d'une eau potable de qualité.

Gérer les rejets d'eaux usées et eaux pluviales est incontournable

## 5.4 La collecte et le traitement des déchets

Créé en 1965, le Syndicat Intercommunal d'Evacuation et d'Elimination des Déchets (SIEED) de la région de Monfort l'Amaury et Houdan gère la collecte et le tri sélectif sur 67 communes réparties sur l'ouest du département des Yvelines.

A Mittainville, la collecte s'effectue une fois par semaine : le vendredi pour les ordures ménagères et les emballages recyclables.

Depuis 2010, la collecte bi-compartmentée permet de profiter du passage de la benne des ordures ménagères, pour collecter simultanément les emballages sans mélange.

Les déchets ménagers et assimilés sont conduits au centre de traitement et de valorisation des déchets ménagers de Thiverval-Grignon. Ce centre est géré par un syndicat mixte : le SIDOMPE.

Sur l'ensemble de son territoire, le SIEED met en permanence un réseau de colonnes à verre. Celles-ci sont collectées par la société SEPUR et le verre est revendu à la Verrerie Saint Gobain pour recréer de nouvelles bouteilles. A Mittainville, elle se situe au carrefour entre la RD 80 et la RD 71.

Du 1<sup>er</sup> avril à la mi-décembre, le ramassage des déchets verts s'effectue à un rythme hebdomadaire.

Les habitants de Mittainville peuvent utiliser la déchèterie de Boutigny-sur-Opton (28). Les encombrants sont collectés deux fois par an.

Les pneus, batterie et produits dangereux peuvent être déposés aux déchèteries de Houdan ou de Garancières (78).

2009	Tonnages (en tonnes)	Ration par habitant (en kg)	Variation 2008-2009 % (en poids)
Ordures ménagères	16467.99	264.34	-4.8%
Encombrants	1862.68	29.9	-9.9%
Emballages	1597.6	25.64	-11.8%
Déchets verts	8098.6	130	-2.7%
Verres	2116.68	32.37	-3.3%
Papiers	1020.21	16.38	-9.9%
Déchèteries	5933.53	95.24	14.3%
<b>TOTAL 2009</b>	<b>36997.14</b>	<b>593.29</b>	<b>-1.9%</b>
<b>TOTAL 2008</b>	<b>38229.98</b>	<b>605.27</b>	<b>0.2%</b>
<b>TOTAL 2007</b>	<b>38137.82</b>	<b>603.81</b>	<b>9%</b>

Globalement en 2009, il a été observé :

- une baisse du tonnage des ordures ménagères (-4,8 %)
- une baisse du tri sélectif (-11,8%)
- une baisse du tonnage des déchets verts (-2.7%)
- une baisse du tonnage d'encombrants (-9.9%)
- une baisse de la collecte du verre (-3.3%)
- une baisse de la collecte du papier (-9.9%)
- une hausse du tonnage engendré par les déchèteries (+14.3%).

## **SYNTHESE DU FONCTIONNEMENT COMMUNAL : ATOUS ET FAIBLESSES**

### **Points forts :**

- Situation géographique facteur de dynamisme démographique
- Croissance moyenne annuelle supérieure à celle du département : 2.55%/an entre 1999 et 2006
- Caractère familial de la commune :
  - population jeune (moins de 14 ans : 24%)
  - nombre moyen de personnes par ménage élevé (2.9 personnes par ménage)
- La présence d'activités économiques variées : une vingtaine d'entreprises artisanales et de service (2007 : 34 établissements actifs, hors agriculture et 32 salariés)
- La persistance d'une activité agricole céréalière qu'il convient de préserver : 3 exploitations agricoles toujours en activité.  
Diversification des activités agricoles (vente de produits de la ferme) qu'il convient de soutenir
- Un potentiel touristique sur la commune et sur les communes voisines (activités liées à la nature)
- La bonne intégration du territoire communal dans le réseau viaire à l'échelle intercommunale (proximité

d'axes importants, cheminements doux avec les communes limitrophes)

- La prise en compte de l'éclatement des aires bâties dans la ligne de transports en commun (9 arrêts de bus)

### **Points faibles :**

- L'absence de commerces de proximité
- Marché du logement tendu : seulement 6 logements vacants (2.3%)
- Une offre foncière inadaptée à une population jeune.
- Peu de diversité de type de logements : 2.2% d'appartements
- Une offre locative insuffisante (8,5% de locataires)
- L'absence d'une gare sur la commune ou à proximité

## ***CHAPITRE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT***

# 1. Le milieu physique et naturel

## 1.1 *Le relief et la géologie*

### 1.1.1 Le relief

Le relief de Mittainville se définit principalement par le plateau beauceron, d'où le terroir tire sa richesse.

Situé au cœur de la vallée de la Maltorne, le territoire de la commune présente un aspect relativement mouvementé, dû au travail des eaux qui ont creusé la vallée.

En vallée, le point le plus bas se situe à la pointe sud du territoire communal à proximité du Château de Launay, avec une altitude de 121 mètres.

Le hameau de Pâtis est à 127 mètres, le bourg de Mittainville culmine à 139 mètres. On remarque que la vallée descend en pente douce du nord vers le sud.

Sur le plateau, les points les plus élevés de la commune se trouvent à 170 mètres aux lieux-dits « Croix de Toulifaut » (nord-est) et « Montécouvé » (sud-est) dans un espace largement boisé.

Sur l'autre côté de la Maltorne, sur la rive gauche, s'étend un plateau agricole qui s'élève progressivement vers le nord. Le point culminant de ce versant est à 164 mètres.

### 1.1.2 La géologie

Le secteur géologique de Mittainville est un espace transitionnel entre le sud et le nord des Yvelines où s'opère une diminution de la couverture limoneuse et des calcaires de Beauce au profit de l'argile à meulière et des sables de Fontainebleau.

Les formations rencontrées sont des plus récentes aux plus anciennes :

#### - formations superficielles :

Les formations superficielles sont constituées de deux types de colluvions :

- Les colluvions alimentées pour l'essentiel par les argiles à meulière.

Elles sont constituées d'un agglomérat de débris meuliers entourés d'une matrice rouge argilo-sableuse, épaisses de 50 cm environ. Cette formation repose sur des sables de Fontainebleau argileux rouges avec lesquels elle constitue un complexe hydromorphe.

- Les colluvions alimentées pour l'essentiel par les sables de Fontainebleau.

Dans les fonds de vallons, ces colluvions peuvent être épaisses de plusieurs mètres. Elles reposent souvent sur un dallage de meulière remaniée.

#### - formations éoliennes :

- Les limons de plateaux :

Ces formations éoliennes sont principalement formées sur les versants exposés au nord et à l'est. Ces « limons de plateaux » reposent sur une surface irrégulière et imperméable.

- alluvions :

Ces alluvions forment un « tapis » d'une épaisseur d'environ 3 mètres de part et d'autre de la Maltorne, sur une largeur d'environ 250 mètres.

- formations de substrat :

Cette formation présente principalement à l'ouest de Mittainville, est une formation argileuse à meulière de Montmorency.

On rencontre aussi la craie blanche à silex en roche-mère.

### 1.1.3 La pédologie

Les sols formés sous l'action de divers facteurs de pédogénèse sont tributaires pour une partie, de leurs caractéristiques, des matériaux originels issus en particulier des formations superficielles.

L'analyse géologique du secteur de Mittainville montre l'importance des formations argileuses à meulières. Celles-ci sont connues pour leur très faible perméabilité dans l'économie en eau et l'évolution des sols qu'elles portent.

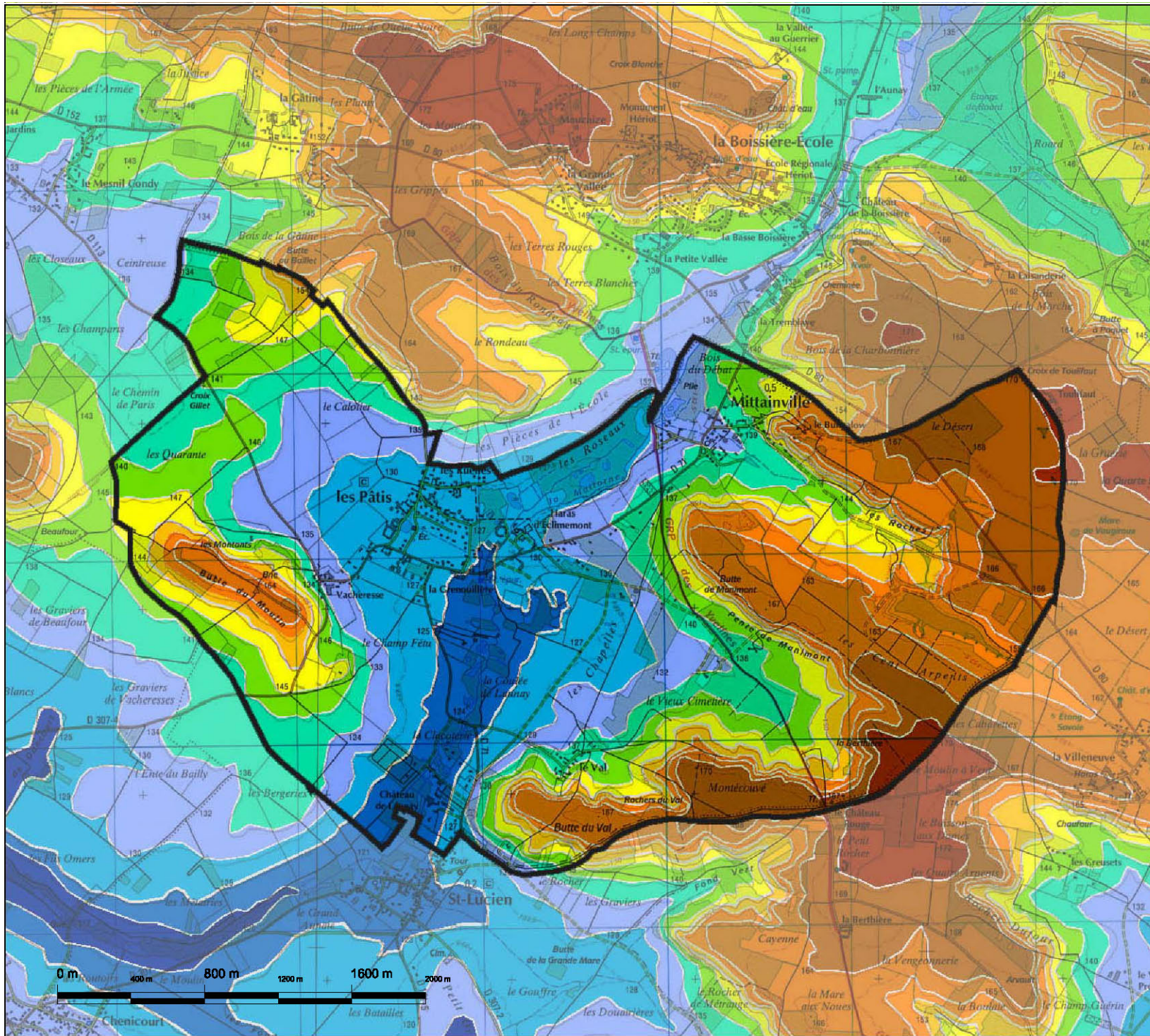
Les formations éoliennes sont sur un substrat peu perméable ce qui les rend facilement engorgés d'eau et portent ainsi des sols hydromorphes.

Par conséquent, sur Mittainville et en particulier au niveau des Ruelles et du Pâtis, nous rencontrons un sol hydromorphe fréquemment gorgé d'eau. La nappe alluviale se rencontre à moins d'un mètre de profondeur.

LEGENDE

alt. maxi : 170 m  
alt. mini : 121 m  
amplitude : 49 m

- de 180 m à 185 m
- de 170 m à 175 m
- de 165 m à 170 m
- de 160 m à 165 m
- de 155 m à 160 m
- de 150 m à 155 m
- de 145 m à 150 m
- de 140 m à 145 m
- de 135 m à 140 m
- de 130 m à 135 m
- de 125 m à 130 m
- de 120 m à 125 m
- de 115 m à 120 m



Département des Yvelines  
**Commune de Mittainville**  
Plan Local d'Urbanisme

Carte du relief

EN PERSPECTIVE  
Urbanisme & Aménagement  
2, rue des Ombres - 78130 Châteaufort  
Tél. 03 37 30 36 70 Fax 03 37 30 36 82  
Courriel : urbanisme@perspectiveurbanisme.fr





## 1.2 L'hydrographie

Le réseau hydrologique est constitué d'une part d'un réseau de surfaces et d'autre part d'un réseau souterrain.

### 1.2.1 Le réseau de surface.

Le territoire de la commune se situe à l'amont de la Maltorne sur la masse d'eau R250, située de sa source au confluent de l'Eure.

Ce cours d'eau scinde le territoire communal en son centre suivant une orientation nord-sud, il coule dans une zone de faible relief, en partie boisée et arrose plusieurs milieux bâtis : le bourg, le lieu-dit La Grenouillère, Les Pâtis et le hameau de Launay.

La rivière occupe la vallée, elle a une pente faible et de nombreuses mares sont présentes, ce qui confirme le caractère plat de ce secteur et montre l'imperméabilité des sols. L'humidité constante est concrétisée par la présence de boisements caractéristiques et quelques marécages.

Cette unité hydrographique est majoritairement couverte par une agriculture de type intensif (grandes cultures céréalières), à l'exception de l'amont (élevage dans le Perche).

La Maltorne est un affluent de la rive droite de l'Eure et un sous-affluent de la Seine. Elle draine un bassin versant de 80 km<sup>2</sup> situé sur les départements des Yvelines et de l'Eure-et-Loir. Elle prend sa source en nord-est de la commune de La Boissière-Ecole au lieu-dit « le Passoir », dans la forêt de Rambouillet, à quelques kilomètres de Mittainville, et coule en direction du sud. Elle se jette dans

l'Eure à Chaudon, après un parcours de 19.5 km sur sept communes.

Le débit moyen de la Maltorne a été mesuré (1992-1993) à 30 l/s à l'entrée de La Boissière-Ecole. Cependant, le débit peut subir des variations importantes en fonction des manœuvres des vannes des étangs qui sont nombreuses le long des cours de la rivière.

Il n'existe pas de station de jaugeage sur ce tronçon, de cette façon, le débit d'étiage a été estimé à 15 l/s par la DDAF 78.

Le ruisseau Monette qui rejoint la Maltorne à Mittainville recueille les eaux du plateau de Toulifeau.



### 1.2.2 Les eaux souterraines

Le principal aquifère est représenté par la craie et le sable de Fontainebleau.

D'autres ressources en eau sont toutefois présentes dans les alluvions de la Maltorne. En effet, grâce à une couche imperméable, les eaux pluviales n'atteignent pas par infiltration directement la nappe de la craie.

Cette eau pluviale se retrouve stockée au niveau des alluvions et forme ainsi la nappe alluviale qui alimente la Maltorne.

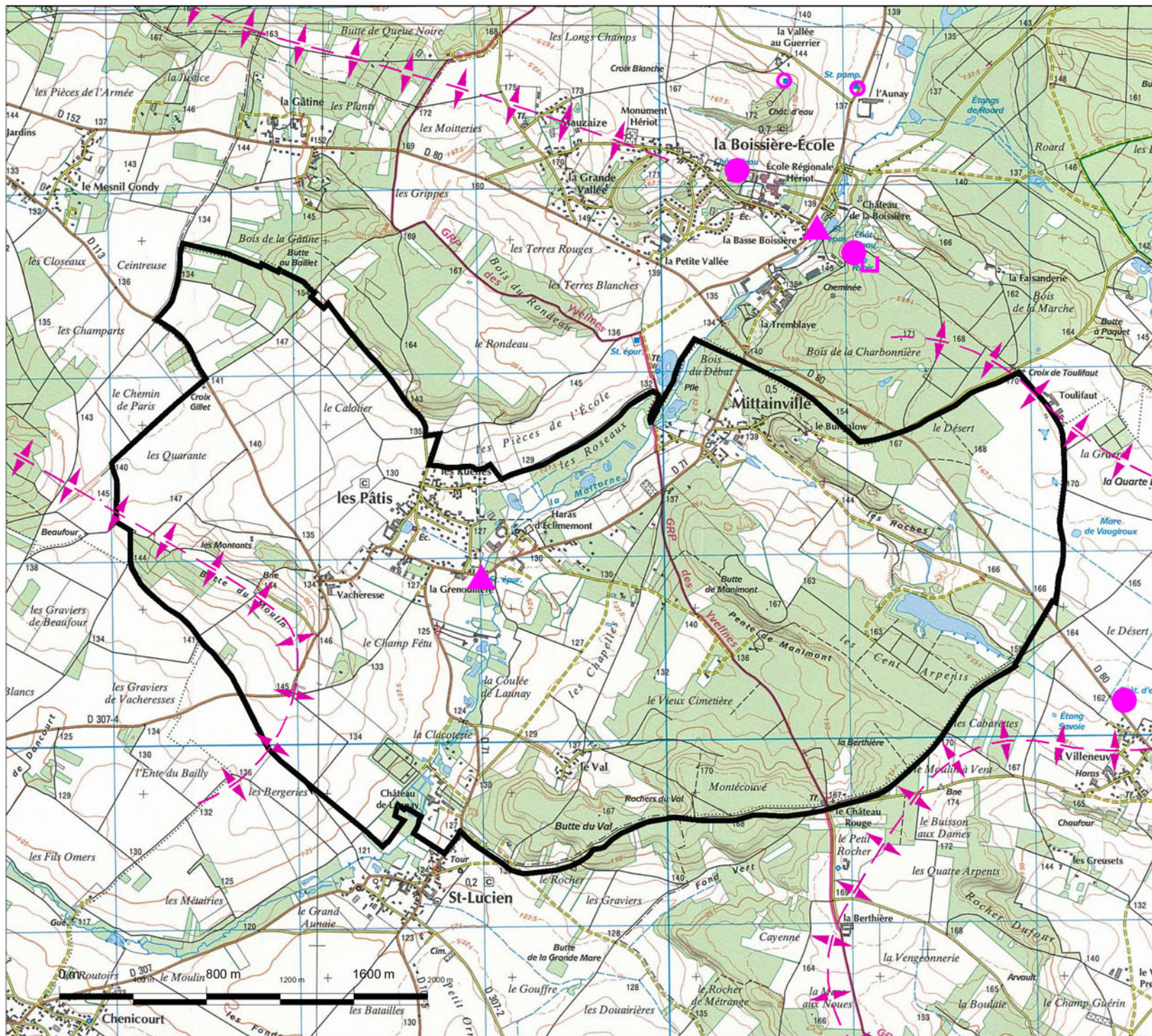
Cette nappe alluviale se rencontre à faible profondeur au niveau des Ruelles, du Pâtis, de la Grenouillère et de Mittainville.

### 1.2.3 Les ouvrages hydrauliques









Sur le territoire communal, 4 ouvrages hydrauliques ont été recensés par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

Il s'agit de trois puits au nord du territoire, à proximité du lieu-dit Le Bungalow.

Le quatrième ouvrage est une source au lieu-dit « Source du Camping » (hameau de Launay).



LEGENDE

-  Mare et étang en eau constan
-  Rivière et cour d'eau permana
-  Vallée sèche et fossé
-  Ligne de crête
-  Château d'eau
-  Station d'épuration
-  Réservoir (pompage communal)
-  Station de pompage (agricole)

Département des Yvelines  
**Commune de Mittainville**  
 Plan Local d'Urbanisme

**Hydrographie**



Chenicourt

### 1.3 La climatologie<sup>2</sup>

Comparativement aux autres climats français, le climat d'Ile-de-France est caractérisé par une certaine modération, pratiquement dans tous les domaines. L'Ile-de-France se trouve en effet dans un bassin, en limite des influences océaniques, à l'ouest et continentales, à l'est. On rencontre donc ces deux types de temps mais l'influence océanique a tendance à prendre le dessus, les deux climats étant alternés.

#### Les évolutions climatiques :

Les courbes de lissage montrent très nettement une évolution temporelle significative, de 2°C sur 40 ans, conforme aux tendances indiquées par les travaux du GIEC (Groupement d'Experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat).

Cette croissance s'est développée tout particulièrement les vingt dernières années.

Les modèles d'évolution élaborés par les experts internationaux du GIEC indiquent, outre l'intensification des températures moyennes une évolution des distributions saisonnières de pluie avec une croissance des pluies hivernales et une diminution des pluies printanières et estivales, soit un développement de l'aridité.

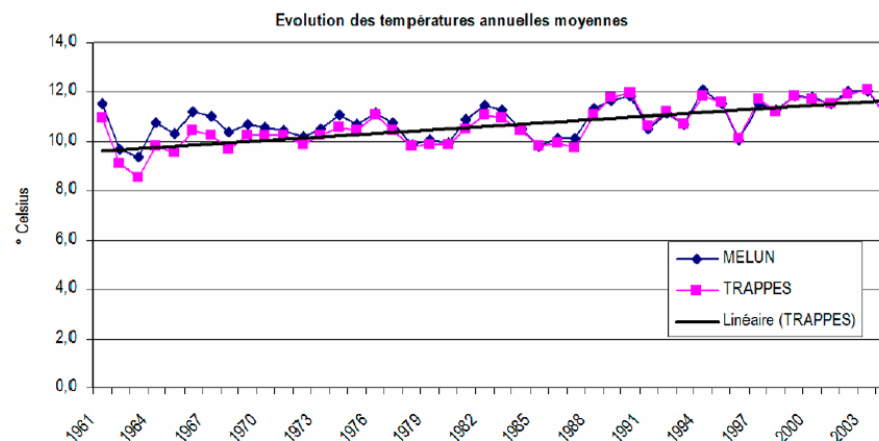
Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien constate déjà l'arrivée sur le territoire régional d'espèces

<sup>2</sup> Source : l'ensemble des données sont issues de la Météorologie Nationale et du « Diagnostic territorial du PNR de la Haute-Vallée de Chevreuse » de l'IAURIF.

végétales nouvelles dont l'aire de répartition traditionnelle est méditerranéoatlantique. Ceci s'explique par le fait que les régions de plus forte aridité du Bassin Parisien s'étendent de Paris vers le sud-ouest, en passant par la Beauce, région où les précipitations sont les plus faibles. Tandis que les évolutions fauniques montrent plutôt un développement ou l'arrivée d'espèces plus typiquement méridionales.

Par ailleurs, les phénomènes de type exceptionnel se multiplient (augmentation de la fréquence des tempêtes, des pluies intenses - donc des inondations), ce qui peut entraîner une augmentation de la vulnérabilité des sols à l'érosion et des dérèglements de réserves en eau des sols, tout particulièrement en période végétative.

#### Evolution des températures annuelles moyennes :



## Les températures :

Les températures moyennes annuelles mettent en avant l'îlot de chaleur produit par l'agglomération parisienne et provoqué par l'omniprésence des surfaces bétonnées, des chauffages urbains, de l'asphalte, etc. La différence entre le centre de Paris et la lointaine banlieue (Trappes ou Toussus-le-Noble) dépasse 2°5 en moyenne annuelle, ce qui est considérable. Le phénomène a tendance à s'accroître au fil des années, même si le réchauffement climatique général y est sans doute pour quelque chose à partir des années 80. La différence de température avec la banlieue et surtout la campagne, est notamment sensible en fin de nuit. Lorsque le vent est faible et que la nuit a été étoilée, elle peut atteindre 7 à 8°. En revanche, elle ne dépasse généralement pas 2 à 3° l'après-midi.

Températures moyennes mensuelles (station de Rambouillet) :

Mois	Station de Rambouillet
Janvier	2,7
Février	3,5
Mars	6,4
Avril	8,8
Mai	12,9
Juin	15,8
Juillet	18,1
Août	17,8
Septembre	14,9
Octobre	11,4
Novembre	6,4
Décembre	4,0
Année	10,2

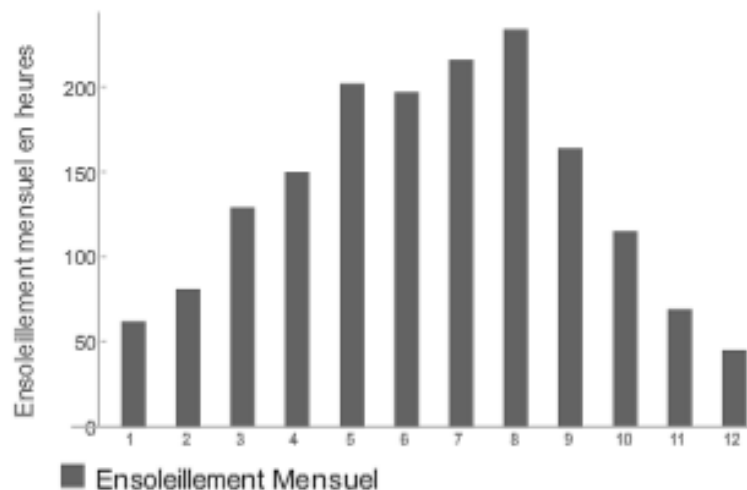
## Les gelées :

L'effet de l'îlot de chaleur parisien a bien entendu une conséquence sur le nombre moyen de jours de gel par an (carte ci-dessous). S'il ne gèle pas plus de 5 à 15 jours à Paris, on dépasse les 40 jours en grande banlieue, sur une zone au-delà de 30 à 40 km du centre de la capitale.

## L'ensoleillement :

Si on la compare à d'autres régions de France, l'Ile-de-France n'est pas une région très ensoleillée. Si le soleil brille environ 1 700 heures par an, la moyenne nationale est d'environ 1 850 heures. En revanche, le soleil est plus généreux qu'en Haute-Normandie, Picardie, Nord-Pas-de-Calais, Ardennes, Lorraine et Alsace où la moyenne est de l'ordre de 1 650 heures. Le minimum d'ensoleillement est observé en décembre, à la fois parce que les journées sont courtes mais également très grises - la part de l'ensoleillement n'est en effet que de 20 % et le nombre de jours où le ciel reste totalement couvert s'élève à 13. Le mois le plus ensoleillé est août avec 51 % de part de soleil en moyenne sur une journée et seulement un jour de ciel couvert en permanence.

### Ensoleillement normales mensuelles (station de Trappes) :



### **Le brouillard :**

Le brouillard est très fréquent sur les plateaux comme par exemple à Saint-Quentin-en-Yvelines (située aux abords de la bulle de chaleur parisienne et à 160 m d'altitude). L'îlot de chaleur provoqué par l'agglomération parisienne joue un rôle prépondérant car il empêche le brouillard d'atteindre le sol. On remarque également qu'en raison des vents d'ouest dominants, l'effet protecteur de l'îlot de chaleur parisien s'étend assez loin vers l'est.

### **Les précipitations :**

Ceci peut paraître assez paradoxal mais l'Ile-de-France est l'une des régions les plus sèches de France, du moins si

l'on tient compte du total de précipitations qui tombe sur l'ensemble d'une année. A la station de Trappes, les précipitations moyennes sur la dernière décennie sont proches de 700 mm par an alors que la moyenne nationale est d'environ 750 mm. Ces moyennes progressent de façon continue.

### Evolution des précipitations (station de Trappes) :

Période	Moyenne annuelle (mm)
1961-1970	642
1971-1980	671
1981-1990	706
1991-2000	709
1995-2004	742

Ces moyennes décennales montrent une croissance de la pluviométrie mais il reste difficile de mettre en avant une tendance évolutive lourde.

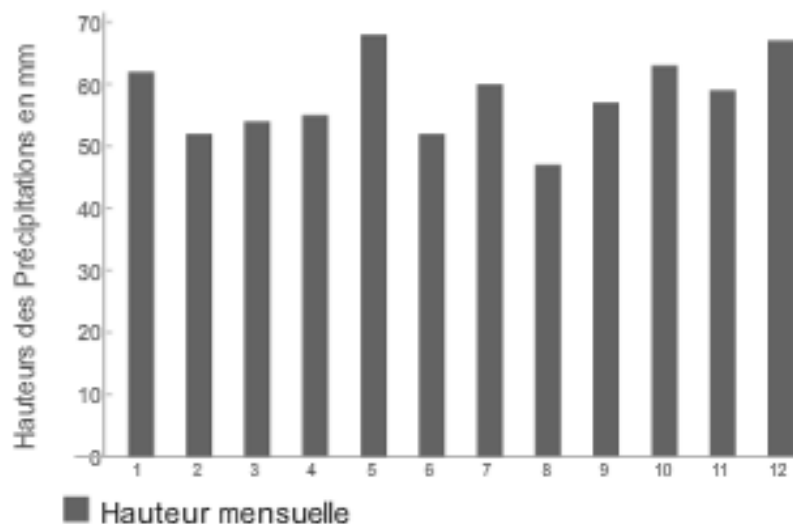
A la station de Rambouillet, la moyenne annuelle entre 1951 et 1980 est de 635 mm.

Le nombre moyen de jours de pluie ou de neige est en revanche beaucoup plus important et au-dessus de la moyenne nationale et oscille entre 160 et 170 par an, ce qui représente en moyenne un jour sur deux.

En revanche, ces pluies sont rarement de forte intensité. En période chaude, les orages peuvent toutefois s'avérer très violents car les vastes plaines céréalières qui caractérisent la région, favorisent les conflits de masses d'air. Les mois les plus orageux sont juin, juillet et août mais des orages peuvent se produire en toute saison,

même en hiver (1 fois tous les 5 à 10 ans). Les orages d'hiver n'ont rien à voir avec les orages d'été car l'intensité des précipitations ainsi que l'activité électrique sont généralement beaucoup plus faibles.

#### Précipitations normales mensuelles (station de Trappes) :



Si le nombre de jours où l'on peut observer de la neige n'est pas très élevé, il varie beaucoup d'une région à l'autre, à cause de l'îlot de chaleur parisien mais également du fait que la région est située en limite des influences continentales déjà perceptibles en Seine-et-Marne. L'est de ce département reçoit en effet davantage de neige que le département des Yvelines. On observe également une grande différence entre le centre de Paris où la neige ne tient que très rarement au sol, et le plateau de Saint-Quentin en Yvelines (160 m d'altitude) où la couche peut

dépasser les 5 cm pendant plusieurs jours voire plusieurs semaines d'affilée. Concernant la répartition dans le temps, elle est assez étalée car il peut neiger de la fin octobre à la mi-mai.

#### **Le vent :**

Les vents dominants soufflent du sud-ouest (surtout en hiver et en automne). Les vents du nord-est (bise) sont également assez fréquents (notamment en hiver et en été). En revanche les vents ne viennent que très rarement du sud-est. Il ne s'agit bien souvent que de phases très temporaires (avant une perturbation).

L'Ile-de-France n'est pas réputée pour être une région très venteuse. Toutefois, la quasi absence de reliefs et sa position assez proche des influences maritimes l'expose à un certain nombre de phénomènes violents. De fortes rafales de vent peuvent être observées en toutes saisons, notamment au passage de profondes dépressions sur les Îles-britanniques, la mer du nord et le Bénelux, entre le mois d'octobre et le mois de mars. Les orages peuvent également occasionner de puissantes rafales, notamment en saison chaude. L'Ile-de-France est d'ailleurs l'une des régions où les tornades sont les plus fréquentes car les vastes plaines céréalières favorisent les conflits de masses d'air.

## 2. Le milieu naturel

### 2.1 Les grandes entités paysagères

Les axes naturels ou anthropiques permettent de se situer dans le paysage. Ainsi les routes évoquées précédemment, mais surtout la Maltorne qui traverse la commune du nord au sud, sont des éléments de lecture du paysage, et de différenciation au sol.

Les affectations naturelles des sols sont également un enjeu pour la compréhension du territoire communal. En effet, elles permettent, au même titre que l'étude du relief ou des aires urbanisées, de cerner le caractère de l'ensemble et les spécificités à protéger.

La commune voit cohabiter trois types de paysages, dont les caractéristiques (essences végétales, hauteurs et perspectives émises, relief) diffèrent. Ces entités sont, respectivement :

- un espace agricole, de grandes cultures et de prairies, à l'ouest de la Maltorne,
- la vallée qui est occupée par des prés et des bois, végétation caractéristique des zones humides ;
- un massif boisé qui s'est développé sur le relief, essentiellement à l'est.

#### 2.1.1 Le plateau agricole

A l'ouest de la Maltorne, les espaces naturels, cultures ou prairies, offrent de belles perspectives : ainsi depuis le cimetière une vaste prairie permet de dégager une vue unique sur l'église de Mittainville. On aperçoit également de

cet endroit l'église de La Boissière-Ecole entre deux boisements. On peut ici percevoir une réminiscence de la Beauce encore proche ; l'alternance assez brusque entre cultures et espaces boisés rappelle ponctuellement un paysage de gâtine. Ces espaces de plateau côtoient un relief plus marqué, ce qui renforce les vues portées ; la butte du Moulin, non loin de la route départementale n°113, offre ainsi une large vue sur le Val de Mittainville.



#### 2.1.2 La vallée de la Maltorne

La vallée, secteur très fermé, offre un paysage intéressant et très sensible.

Le relief joue là encore un rôle important puisqu'il participe de la différenciation entre les entités naturelles. La végétation renforce également l'impact visuel de la Maltorne : aux espaces très arborés qui la bordent succèdent brusquement des étendues planes, cultivées ou non, mais souvent rases (prairies en majorité couvertes de graminées).



En sus de sa place géographique centrale dans le territoire de Mittainville, le fond de vallée offre une alternative assez rare aux grandes étendues qui l'entourent. Ce corridor vert est agrémenté de petits plans d'eau récurrents, et la continuité de l'ensemble profite très certainement aux écosystèmes qui y vivent.

*Exemple de panorama vers la vallée de la Maltorne*



### 2.1.3 Les espaces boisés

La commune de Mittainville est située dans le massif forestier de Rambouillet avec :

- au nord-est, le bois de la Charbonnerie
- au nord, les Roseaux
- à l'est, les Cent Arpents.

Les espaces boisés impriment au paysage la marque d'un charme propre aux franges de l'Ile-de-France. On les trouve principalement sur les buttes et à l'est de la commune où le relief est assez accentué.

Le territoire communal est ainsi recouvert à plus de 30% par des bois.



**Le paysage se caractérise par une mixité de l'occupation des sols avec la présence d'un plateau agricole, de massifs forestiers et d'une zone humide (la vallée de la Maltorne).**

Enjeu : Préserver et valoriser ce patrimoine naturel

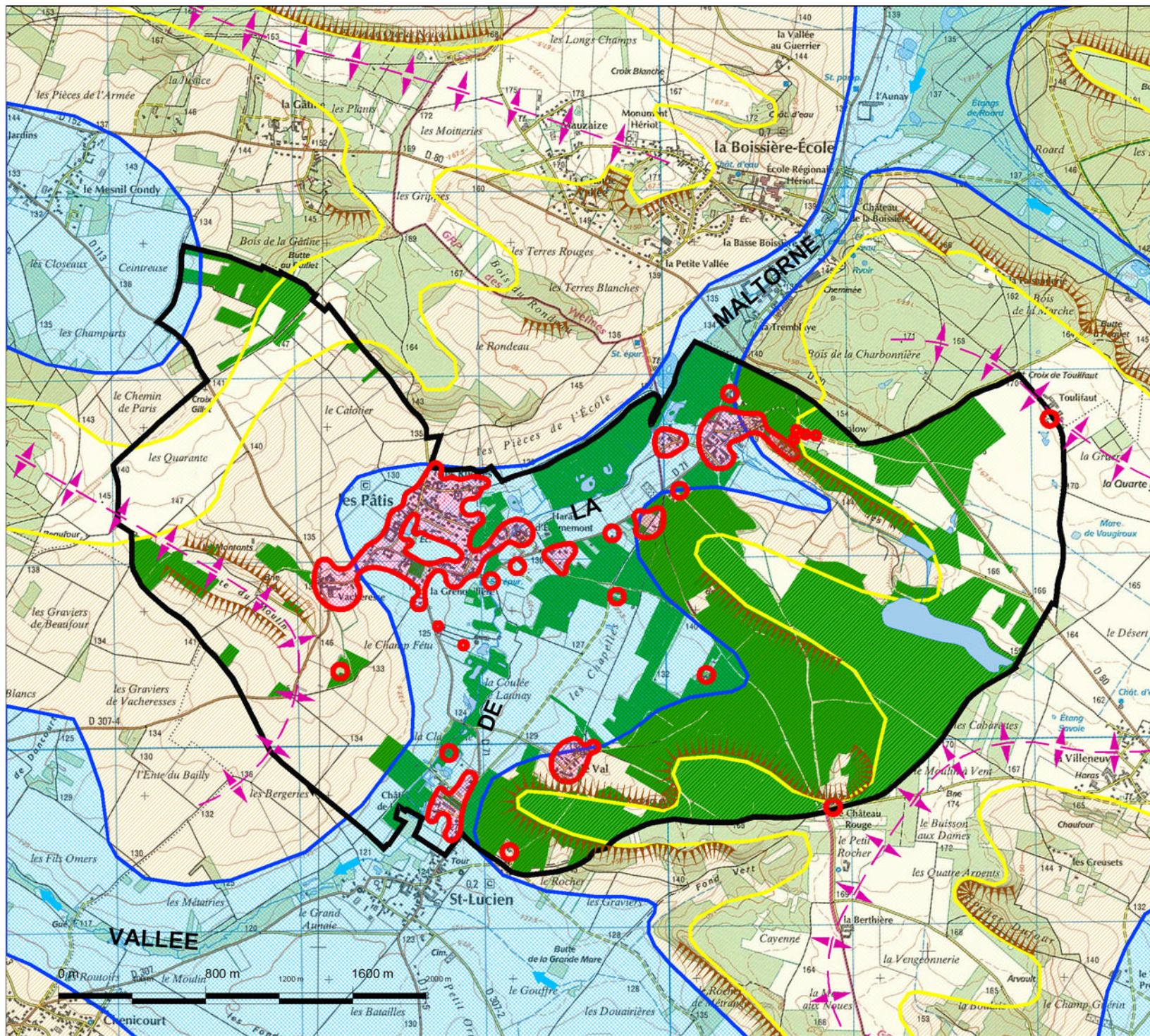
Objectifs :

Développer une logique de préservation des continuités paysagères et écologiques à l'échelle communale pour atteindre une concordance globale (département, région).

Conserver les perspectives visuelles sur le plateau, la vallée.

Permettre à la population la visibilité de ce milieu et aussi de le parcourir.

Maîtriser le développement des infrastructures et du bâti qui pourraient fragiliser ce milieu naturel.



LEGENDE

-  Vallée
-  Plateau
-  Coteau
-  Rupture de pente
-  Ligne de crête
-  Espace boisé
-  Zone bâtie

Département des Yvelines  
**Commune de Mittainville**  
 Plan Local d'Urbanisme

Unités paysagères

EN PERSPECTIVE  
 Urbanisme & Aménagement  
 2 - rue des Cloches - 78200 Châteaufort  
 Tél : 02 37 30 20 70 Fax : 02 37 30 44 48



## 2.2 Les outils de protection du milieu

### 2.2.1 Les zones naturelles d'intérêts écologiques faunistiques et floristiques

Les ZNIEFF constituent une référence en matière de protection environnementale et une identification scientifique pour des secteurs particulièrement intéressants sur le plan écologique. Pour autant, les ZNIEFF ne représentent qu'un inventaire des principaux espaces naturels, elles n'ont aucune valeur juridique. Elles servent principalement de base de référence lors de l'élaboration ou de la révision des PLU, qui doivent prendre en compte l'existence de secteurs à protéger pour leur richesse écologique.

Il existe sur le territoire de Mittainville trois zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique : deux de type I et une de type II.

Les ZNIEFF de type I couvre un secteur de grand intérêt biologique ou écologique. Alors que les ZNIEFF de type II sont des grands ensembles naturels riches, ou peu, modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes, qui peuvent inclure des zones de type I et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

L'ensemble des ZNIEFF recensées à Mittainville sont comprise uniquement sur le périmètre du territoire communal :

- ZNIEFF (n°78407002) de type I « l'étang des Cents Arpents »

- ZNIEFF (n°78407001) de type I « prairie humide de la Grenouillère » superficie : 5 ha

- ZNIEFF (n°78407022) de type II « boisement et zones humides de Mittainville »

Sur le territoire de l'Eure-et-Loir, deux ZNIEFF sont situées à proximité du territoire communal de Mittainville :

- ZNIEFF de type I « Bois de Tuilay » sur la commune de Faverolles.

- ZNIEFF de type II « Vallée de l'Eure de Maintenon à Cherizy », sur les communes de Senantes et Saint-Lucien.

### 2.2.2 Le schéma départemental des espaces naturels

Le conseil général des Yvelines s'est doté d'un Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN) modifié par délibération du 16 avril 1999 et visé dans le schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY).

Sur la commune, le SDEN préconise de prendre les dispositions utiles, notamment réglementaires, visant à assurer la protection et la mise en valeur des espaces naturels par l'affirmation des fonctions suivantes :

- une fonction d'intérêt écologique pour la vallée de la Maltorne ainsi que pour le secteur du bois de Roches et de l'étang situé à proximité ;

- une fonction d'intérêt paysager pour les espaces boisés et leurs lisières situés à l'est de la commune (Bois des Cent Arpents, buttes de Manimont, Butte du Val,...)

ainsi que pour les boisements plus épars de la butte du Baillet située au nord de la commune ;

- une fonction agricole pour les espaces agricoles situés à l'ouest et au sud du hameau des Pâtis (lieudits le Cormier, la Butte du Moulin, La Clecoterie...), pour le lieu-dit Les Chapelles et autour de la Ferme de Toulifeau.

### 2.2.3 La forêt de protection du massif de Rambouillet

Le massif forestier de Rambouillet a été classé en forêt de protection par décret du 11 septembre 2009. Ce classement concerne 25 280 ha, 40 communes (dont 65 hectares sur Mittainville) et environ 2 800 propriétaires, ce qui fait du massif de Rambouillet la deuxième plus grande forêt de protection en France depuis que ce statut a été créé en 1922.

Les dispositions du statut de « forêt de protection » sont codifiées aux articles L.411-1 à 141-7 et R.141-1 à 141-42 du Code Forestier.

La forêt de Rambouillet est une vraie forêt périurbaine, essentielle au bien-être des 10 millions de visiteurs annuels mais surtout de la population riveraine (90 000 habitants rien que dans les 40 communes du noyau central de Rambouillet). La forêt et le paysage sont les éléments essentiels de l'attractivité de ce secteur des Yvelines. Ils sont pourtant menacés par le développement de l'urbanisation et des infrastructures.

La forêt de Rambouillet abrite aussi une grande variété de milieux, à l'origine d'une faune et d'une flore intéressante. L'intérêt de ces espèces a justifié la désignation de 3 sites Natura 2000 et de 600 hectares de réserves biologiques

domaniales. La préservation de ces espèces et habitats remarquables, la bonne gestion du gibier et des populations de cerfs qui ont fait la réputation du massif, nécessitent d'éviter le cloisonnement de la forêt. C'est le deuxième motif du classement en forêt de protection.

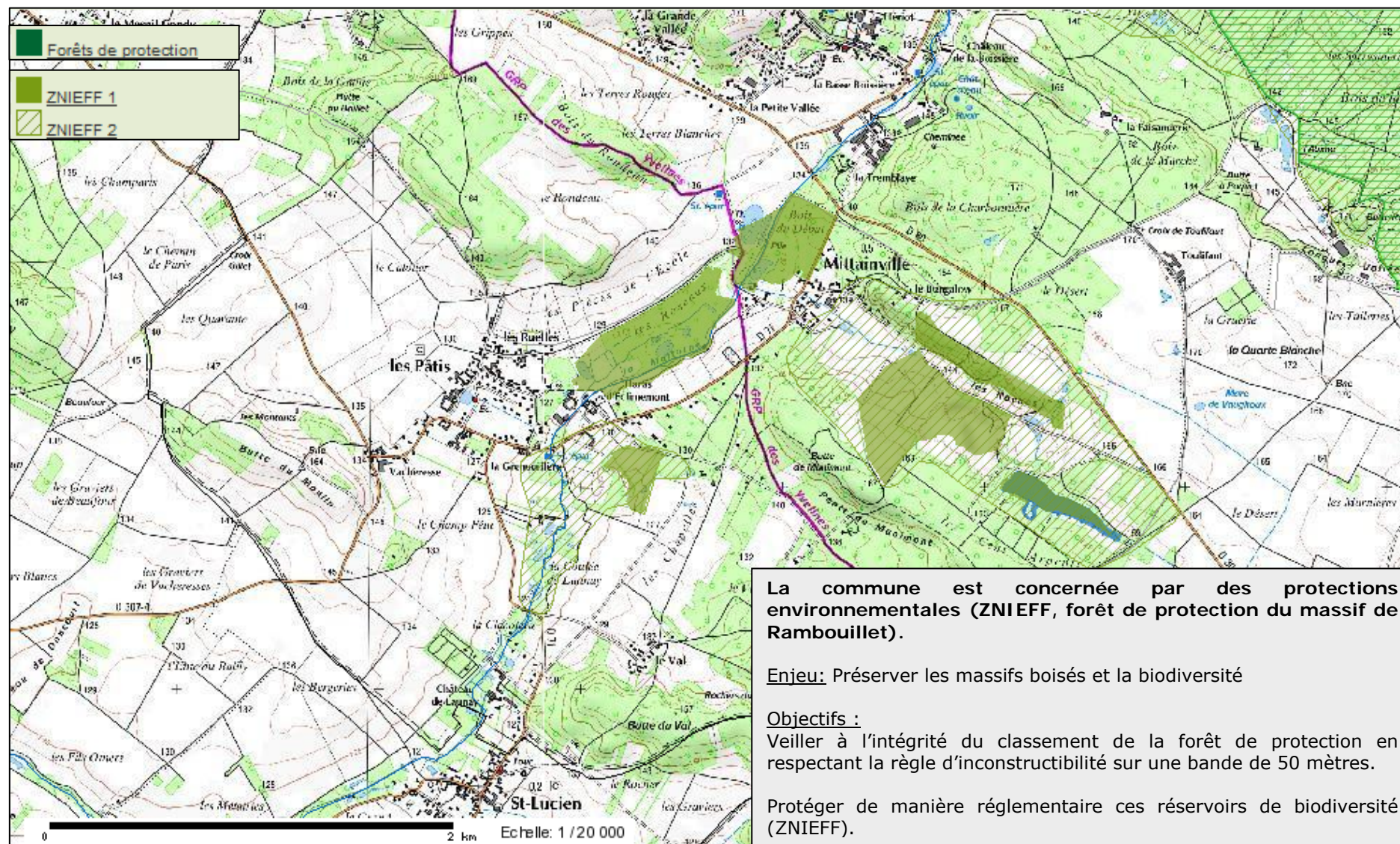
Par ailleurs, bien que cela ne fasse pas partie des motifs explicites du classement mentionnés dans le code forestier, la sécurité des approvisionnements en eau potable (en quantité mais surtout en qualité) apparaît comme un motif supplémentaire de protéger le massif de Rambouillet.

Comme la forêt de Fontainebleau, d'ailleurs classée en forêt de protection en 2002, le massif de Rambouillet est un espace remarquable aux portes de Paris.

Son classement permet de protéger un ancien massif royal, historique, et qui a encore toutes les caractéristiques et le fonctionnement d'un vrai grand massif forestier. Pour des raisons écologiques et le bien-être de la population, certes, mais aussi parce qu'il existe encore une vraie économie forestière à Rambouillet.

La forêt domaniale couvre plus de 14 000 hectares ; et la moitié du massif est composée de parcelles privées, appartenant pour 40% à des propriétaires de plus de 25 hectares soucieux de bien gérer leur forêt, qui ont doté leur propriété d'un plan simple de gestion.

Secteurs de protection du patrimoine naturel  
(source : DIREN Ile-de-France)



#### 2.2.4 La protection des espaces boisés et de leur lisière par le SDRIF

Le SDRIF prévoit qu'en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle construction sera proscrite à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares. L'extension limitée des bâtiments existants est toutefois possible.

La commune de Mittainville est concernée par cette disposition étant donnée la présence des espaces bâtis du village, des hameaux de Launay et du Val à proximité des espaces boisés.

#### 2.2.5 Les enveloppes d'alertes des zones humides en Ile-de-France

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la DIREN a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon les deux familles de critères mises en avant par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié - critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse. Elle s'appuie sur :

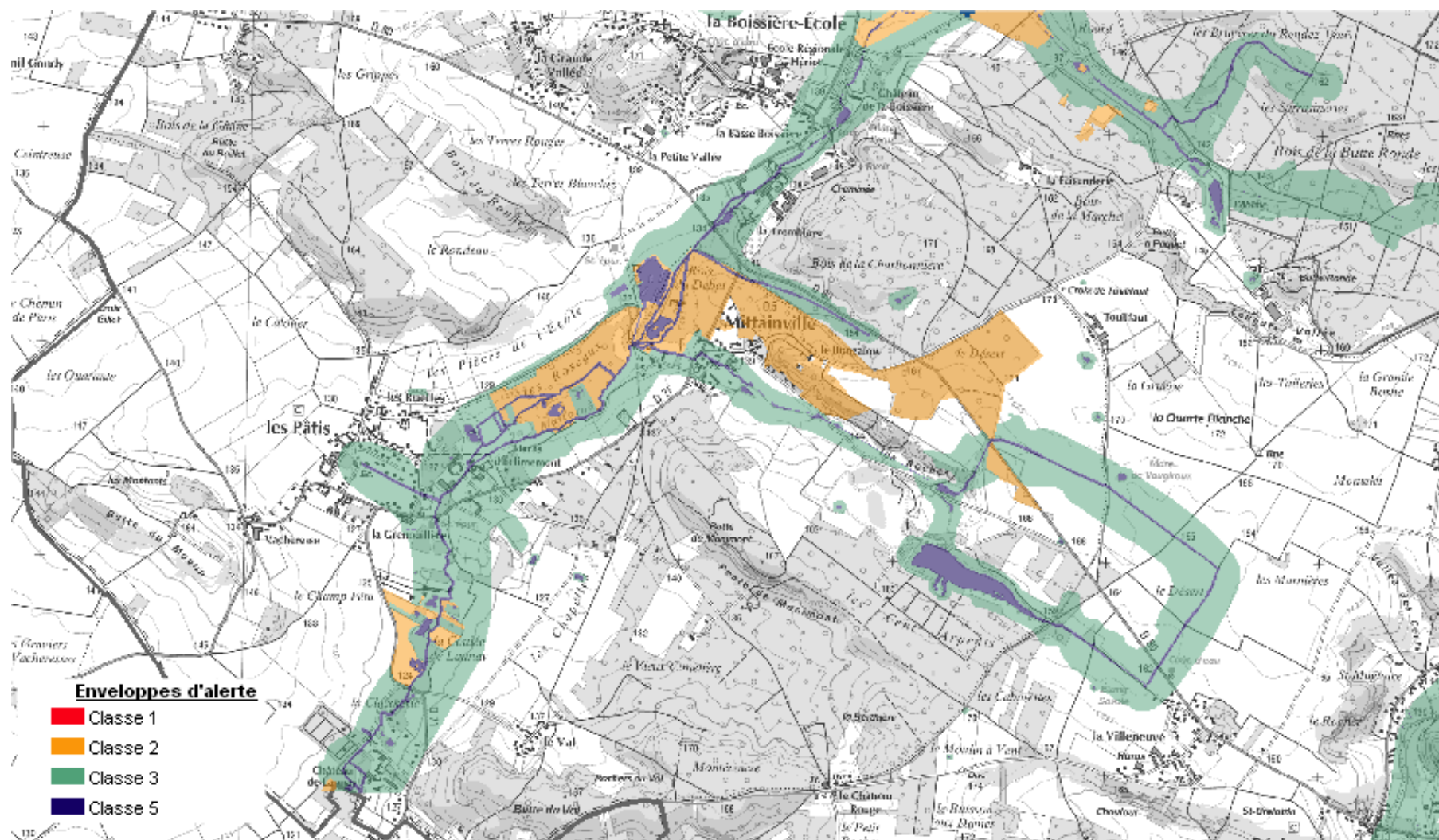
- Un bilan des études et une compilation des données préexistantes ;

- L'exploitation d'images satellites pour enrichir les informations sur le critère sol.

L'ensemble de ces données ont ainsi été croisées, hiérarchisées et agrégées pour former la cartographie des enveloppes d'alerte humides.

Hiérarchie des enveloppes sur Mittainville :

Classe	Type d'information
Classe 2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté
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.
Classe 5	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides



(source : DRIEE Ile-de-France)

## 2.2.6 Les espèces protégées

Différents textes de loi fixent la liste des espèces protégées relevant de l'intérêt mondial, communautaire ou national.

### Les protections européennes

La convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe, dite Convention de Berne, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 1982, fixe la liste des espèces protégées sur le territoire communautaire. Suite à cette première étape dans la protection des espèces, la communauté européenne est allée plus loin en publiant la directive Habitat. La portée de cette directive est beaucoup plus grande dans la mesure où elle vise à mettre en place un réseau d'espaces représentant toute la biodiversité de la communauté (démarche Natura 2000).

Les annexes de la directive Habitat complètent les annexes de la convention de Berne et listent les milieux en les classant en fonction de leur rareté et/ou de leur vulnérabilité.

Des milieux "prioritaires" sont ainsi définis qui doivent faire l'objet d'une protection stricte (appelée ZSC pour Zones Spéciales de Conservation).

### La protection de la biodiversité au niveau national

Un ensemble de textes régis par les articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'Environnement et par la circulaire du 27 juillet 1990 relative à la protection des biotopes nécessaires aux espèces vivant dans les milieux aquatiques définissent les mesures de protection des espèces et de leurs habitats.

Le site de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel présente la liste des espèces protégées en France par commune.

Mittainville recense sept espèces protégées réparties selon les catégories suivantes :

Nombre d'espèces protégées	7
Règlement (CE) n°338/97 modifié (1497/2003 du 18 août 2003) du conseil du 9 décembre 1996	Chouette chevêche, Chevêche d'Athéna Epipactis à larges feuilles
Convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe, 19/09/1979, Berne	Cerf élaphe Hirondelle de fenêtre et de rivage Chevreuil européen Chevreuil Ecureuil roux, Ecureuil
Arrêté du 17 avril 1981 modifié fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire	Chouette chevêche, Chevêche d'Athéna Hirondelle de fenêtre et de rivage
Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés et les modalités de leur protection	Ecureuil roux, Ecureuil
Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 modifiée par la directive 97/62/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage	Cerf élaphe



### 3. L'environnement bâti

En application de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit permettre la mise en œuvre d'un projet de territoire correspondant aux principes d'un développement durable, notamment par l'organisation d'une gestion cohérente des espaces et par une utilisation économe des ressources.

L'analyse de l'évolution des modes d'occupation des sols, étudiés par l'IAURIF montre une perte de 10,3 ha de la catégorie « espace rural » au profit de la catégorie « espace urbain construit » sur la période 1994-2003. Le poste le plus consommateur d'espace entre 1994 et 2003 a été la catégorie « habitats individuels » (+5,17 ha). Malgré cela, l'espace rural représente une composante essentielle de la commune (91.7%).

	1994		2003		Ecart (ha)
	ha	%	ha	%	
Bois et forêts	396.67		390.17		-6.5
Cultures	553.34		522.92		-30.42
Eau	9.34		9.55		0.21
Autre rural	23.79		50.14		26.35
<b>Total rural</b>	<b>983.14</b>	<b>92.7</b>	<b>972.78</b>	<b>91.72</b>	<b>-10.36</b>
Urbain ouvert	43.73	4.12	47.58	4.49	3.85
Habitats individuels	26.41		31.58		5.17
Habitats collectifs	0.05		0.05		0
Activités	6.39		6.88		0.49
Equipements	0.73		0.73		0
Transports	0.11		0.11		0
Chantiers et constructions	0		0.84		0.84
Total urbain et construit	33.69	3.18	40.19	3.79	6.5
<b>Total urbain</b>	<b>77.42</b>	<b>7.3</b>	<b>87.77</b>	<b>8.28</b>	<b>10.35</b>

### 3.1 *Les logiques urbaines et caractéristiques constructives*

#### 3.1.1 Les logiques d'urbanisation sur la commune

La superposition des cadastres de 1830 et de 2010 est un préalable nécessaire à la compréhension des logiques d'urbanisation à l'échelle communale. La lecture du cadastre « napoléonien » nous enseigne que les fondements de l'époque en termes de structure viaire, de parcellaire et d'organisation du bâti ont donné corps à l'organisation actuelle.

Les formes parcellaires et bâties en place en 1830 sont encore observables de nos jours sur le territoire de Mittainville. A cette époque, le bourg, les hameaux du Pâtis, de Vacheresse, du Val et de Launay existent déjà de façon autonome.

L'urbanisation prenait corps sous une forme différente suivant ces lieux de vie : quelques fronts bâtis s'organisaient sur d'étroites et profondes parcelles aux Pâtis (divisé entre le hameau des Pâtis au sud et celui des Ruelles, au nord) et dans une moindre mesure à Vacheresse. Le bourg, déjà moins structuré que le hameau des Pâtis, n'était constitué que de quelques rares bâtisses esseulées et de fermes. Le hameau du Val n'était, quant à lui, constitué que de quelques corps de ferme.

L'urbanisation actuelle est donc tributaire de cette organisation. Ce n'est que plus récemment que les constructions se sont installées le long des voies, reliant

entre eux certains hameaux autrefois tout à fait autonomes (Les Pâtis et Vacheresse par exemple).

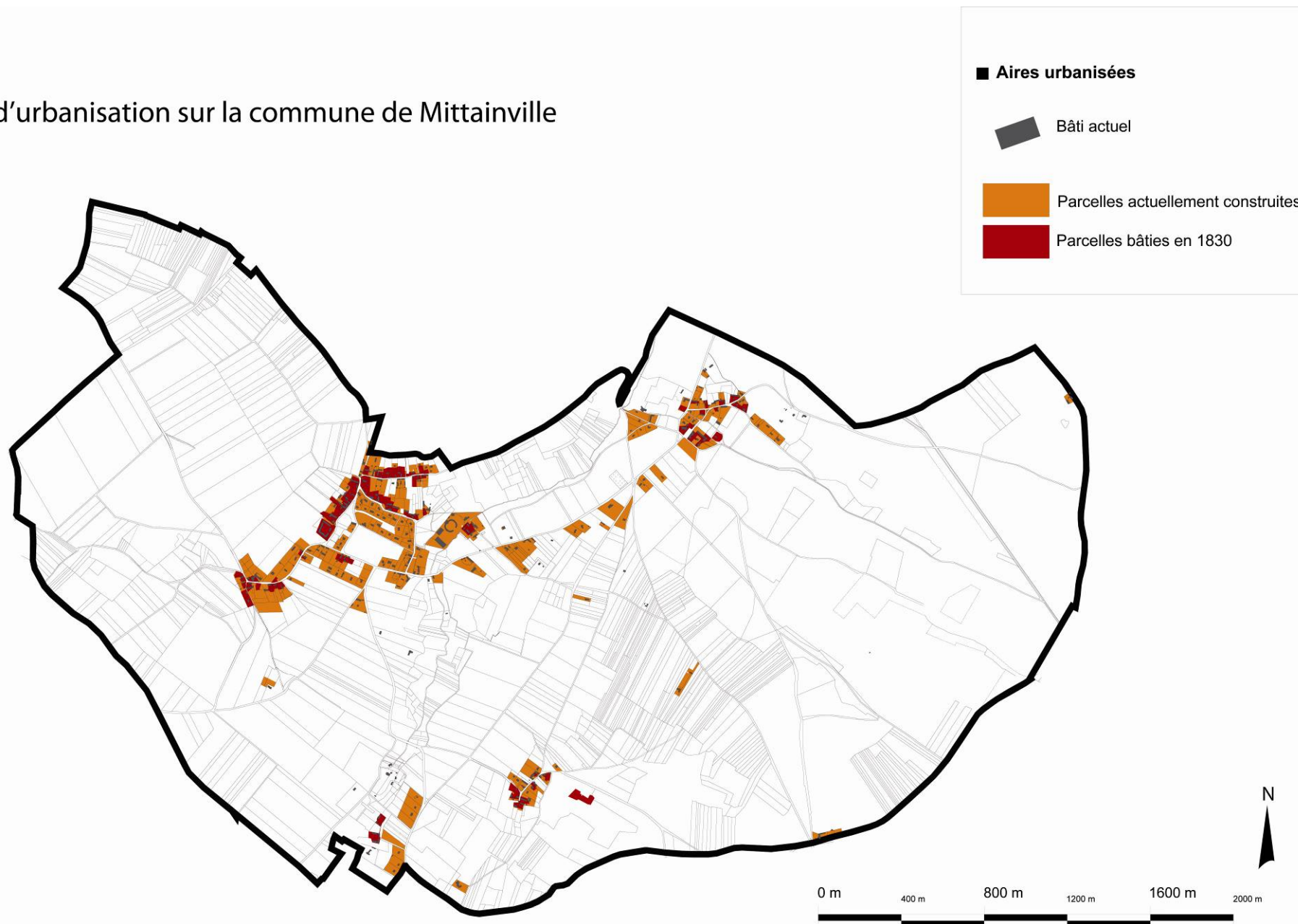
Une analyse plus fine du tissu révèle aux Pâtis par exemple, que le réseau viaire est resté le même dans son ensemble. Le parcellaire a subi des transformations, mais les divisions récentes restent décelables. Force est de constater que la commune n'a pas connu de remembrement.

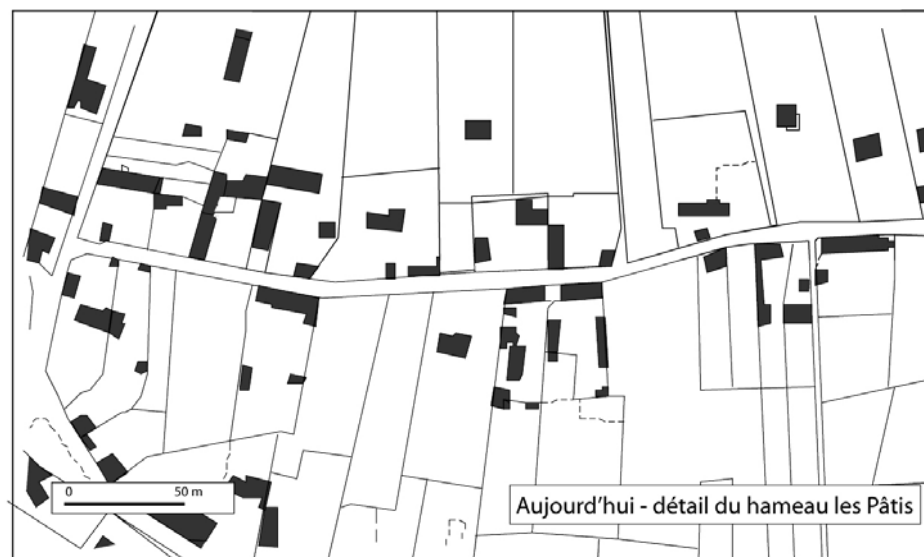
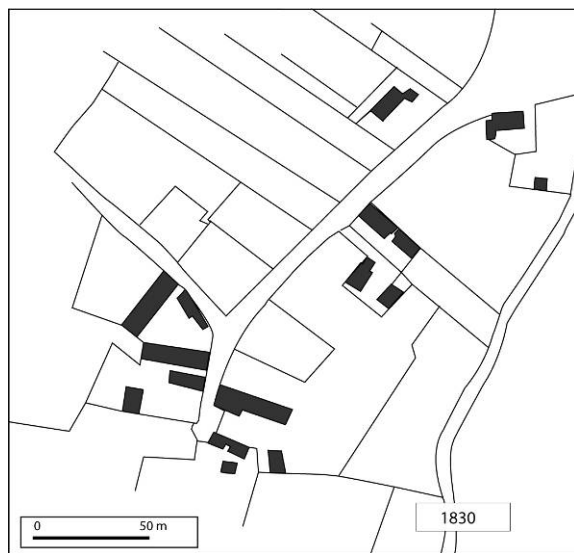
L'accroche à la rue semble n'avoir pas été directement remise en cause entre 1830 et la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle. Les détails cadastraux comparatifs ci-après mettent en évidence ces continuités constructives. Ces modalités ne se retrouvent pas systématiquement dans les lotissements contemporains.

Mettre en évidence de telles logiques permet d'évaluer les « centralités » et « pôles historiques » d'une commune, mais également la façon dont les premiers élans de construction ont été pris en compte.

Il apparaît que Mittainville a su conserver une véritable lecture de ses hameaux, et que malgré une récente urbanisation qui tend à relier certains espaces bâtis le long des routes, le mode d'occupation du sol actuel reste constitutif de l'identité de la commune. Pour l'avenir, le mode d'occupation des sols est en ce sens une base incontournable pour la définition d'un projet de développement. Tant les logiques de zones à urbaniser que l'implantation des constructions à la parcelle doivent être soigneusement réfléchies en fonction de cette histoire.

## Logiques d'urbanisation sur la commune de Mittainville





### 3.1.2 Le tissu bâti actuel

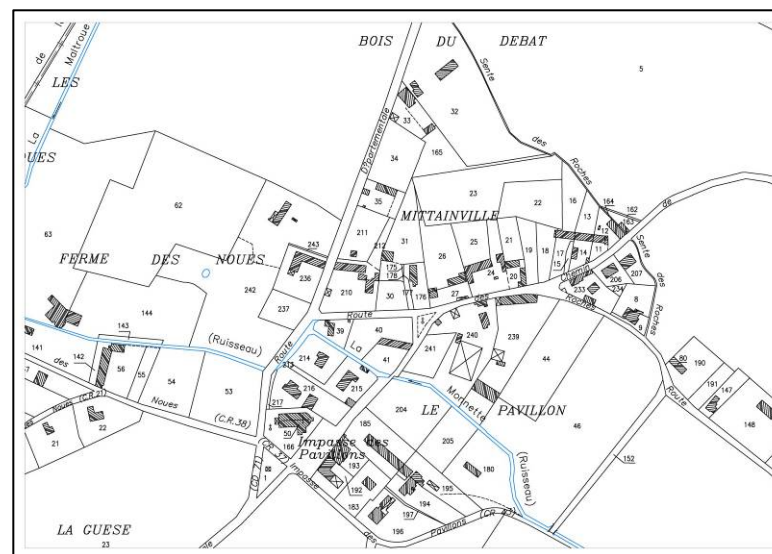
A l'échelle de la commune, les unités bâties sont toutes des hameaux. Cependant, les ensembles bâtis ponctuent le territoire communal de façon irrégulière et variée :

#### Le centre-bourg historique :

Nombre moyen de niveaux	R + 1 + combles
Type	Habitat individuel
Densité logements / hectare	6/8

- Le bourg historique de Mittainville regroupe d'anciennes constructions à proximité de l'église, dont une ferme implantée autour d'une cour. Il n'y a pas de continuité du bâti et la densité de construction est faible.

Ces anciennes constructions sont spécifiques car elles ne constituent pas des rues aux fronts cohérents ; l'absence de mitoyenneté traduit un tissu lâche et composite. On remarque que bien que les bâtiments soient implantés en retrait et suivent, pour la plupart, le sens de la voie. Les propriétés sont matérialisées par de petits murets ou des haies séparatives.





Source : archive départementale 78



### Le hameau des Pâtis :

Nombre moyen de niveaux	R + 1 + combles
Type	Habitat individuel
Densité logements / hectare	8/10

- Le hameau des Pâtis apparaît comme le véritable village.

La ferme fortifiée des Pâtis constitue la base de l'urbanisation du secteur et son architecture est l'emblème du hameau.

Un lotissement de 23 pavillons sur des grandes parcelles est venu modifier le caractère du village.

On trouve ainsi dans un même hameau des caractéristiques d'implantation différentes. Les bâtiments



Plan Local d'Urbanisme de Mittainville – Rapport de présentation

suivent toujours le sens de la voie, cependant les logements les plus anciens sont implantés à l'alignement. Dans les lotissements plus récents, c'est le muret de clôture avant qui crée la rue ; les constructions sont placées au centre de la parcelle et éloignées les unes des autres. Là où autrefois on créait un vaste cœur d'îlot non bâti, est aujourd'hui une voie de desserte intérieure, pour les habitations en second rideau.





Source : archive départementale 78





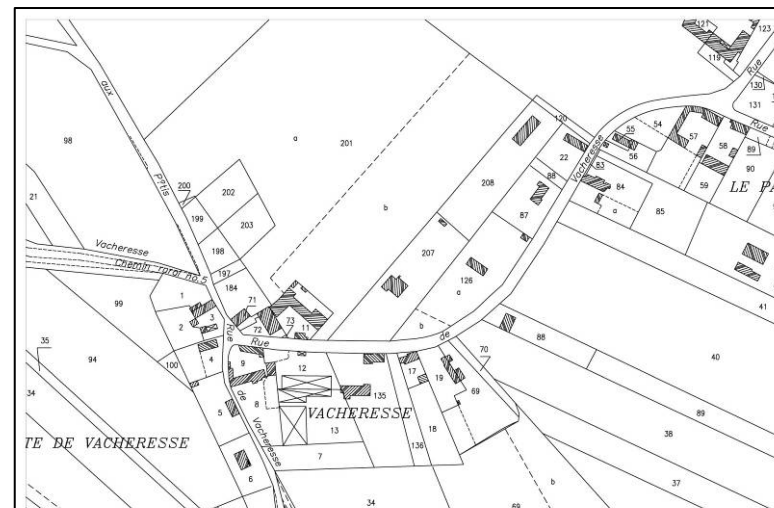
### Le hameau de Vacheresse :

Nombre moyen de niveaux	R + 1 + combles
Type	Habitat individuel
Densité logements / hectare	5

Comme le stipule le cadastre dit « napoléonien » de 1830, le hameau de Vacheresse est à l'origine un écart d'urbanisation organisé autour d'une succession de corps de fermes. Depuis lors, une conurbation entre les Pâtis et Vacheresse s'est opérée.

Initialement compact, ce hameau présente désormais une organisation linéaire le long de la rue de Vacheresse. La jonction entre les Pâtis et Vacheresse se caractérise par une urbanisation récente associée à la construction de pavillons en recul de l'emprise publique. Cette configuration marque une rupture significative dans l'organisation de la trame bâtie.

Notons que la présence de mur de clôtures et des haies permet de limiter le phénomène de mitage.



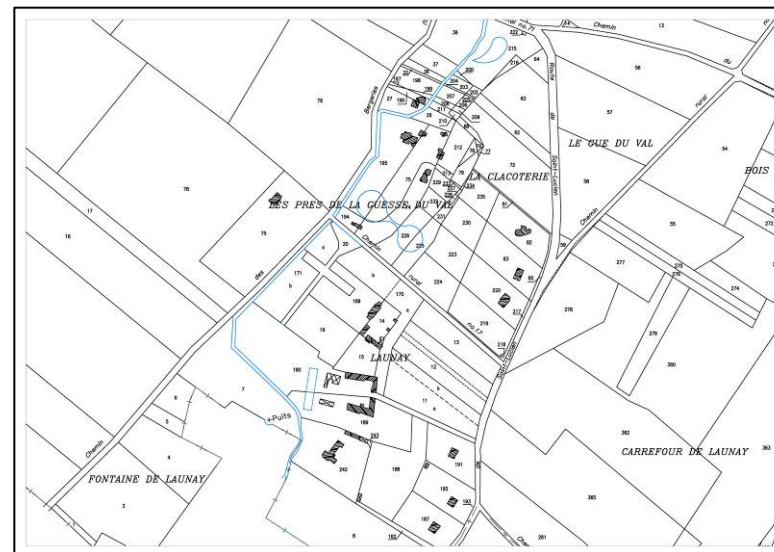
Source : archive départementale 78

### Le hameau de Launay :

Nombre moyen de niveaux	R + 1 + combles
Type	Habitat individuel
Densité logements / hectare	3

En périphérie nord du bourg de Saint-Lucien (Eure-et-Loir), le hameau de Launay est à l'origine constitué du château de Launay et du corps de ferme adjacent (source cadastre dit « napoléonien » de 1830).

C'est en marge du domaine du château que se sont implantées de nouvelles constructions de type pavillonnaire. L'essentiel de ces pavillons (une demi-douzaine) a été réalisé le long de la RD7. Sises sur des parcelles en lanière de grande superficie (+ ou - 3000m<sup>2</sup>) ces maisons sont exclusivement construites en retrait du domaine public qui se résume à l'emprise de la route départementale.





Source : archive départementale 78

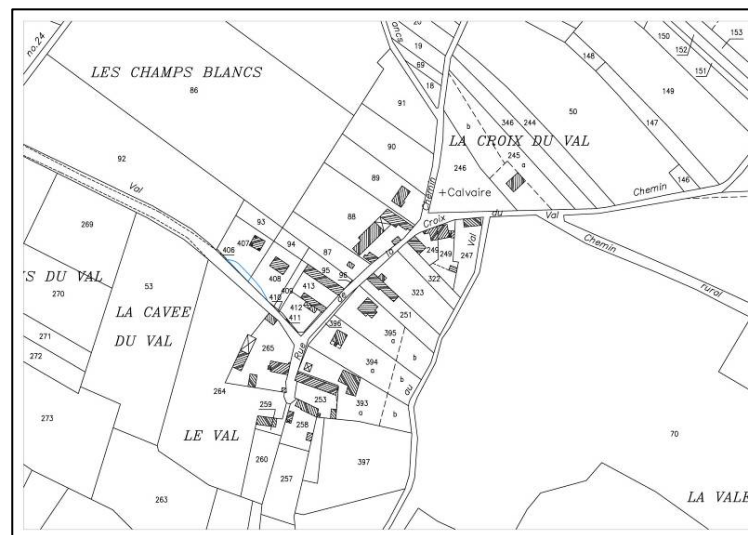
### Le hameau du Val :

Nombre moyen de niveaux	R + 1 + combles
Type	Habitat individuel
Densité logements / hectare	5

Bordé à l'est par la forêt, ce hameau s'incère dans un contexte géographique tourmenté comme l'indique son nom. En 1832 le Val n'est constitué que de 2 corps de fermes, dont l'un aujourd'hui a disparu, et de quelques constructions éparses.

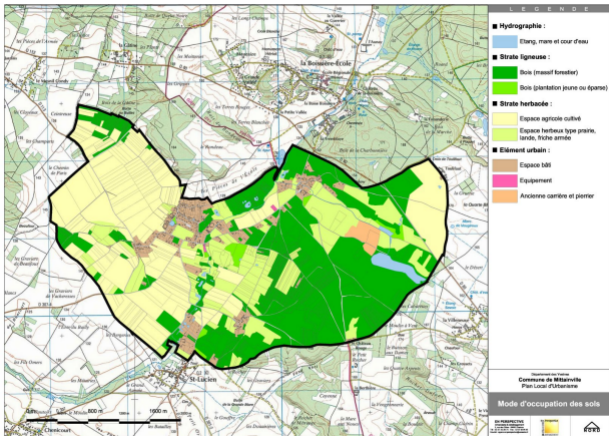
C'est la construction d'une demi-douzaine de maisons jusqu'à l'intersection au niveau du calvaire qui va donner au hameau du Val une configuration assez linéaire.

L'occupation foncière de ce hameau semble désormais optimale et ses possibilités de développement apparaissent minimales dans la mesure où les contextes géographiques et topographiques contraignent toute nouvelle forme de constructions.



Source : archive départementale 78





Mittainville

Les Pâtis

LEGENDE

■ Hydrographie :

■ Elang, mare et cour d'eau

■ Strate ligneuse :

■ Bois (massif forestier)

■ Bois (plantation jeune ou éparse)

■ Strate herbacée :

■ Espace agricole cultivé

■ Espace herbeux type prairie,  
lande, friche armée

■ Elément urbain :

■ Espace bâti

■ Equipement

■ Ancienne carrière et pierrier

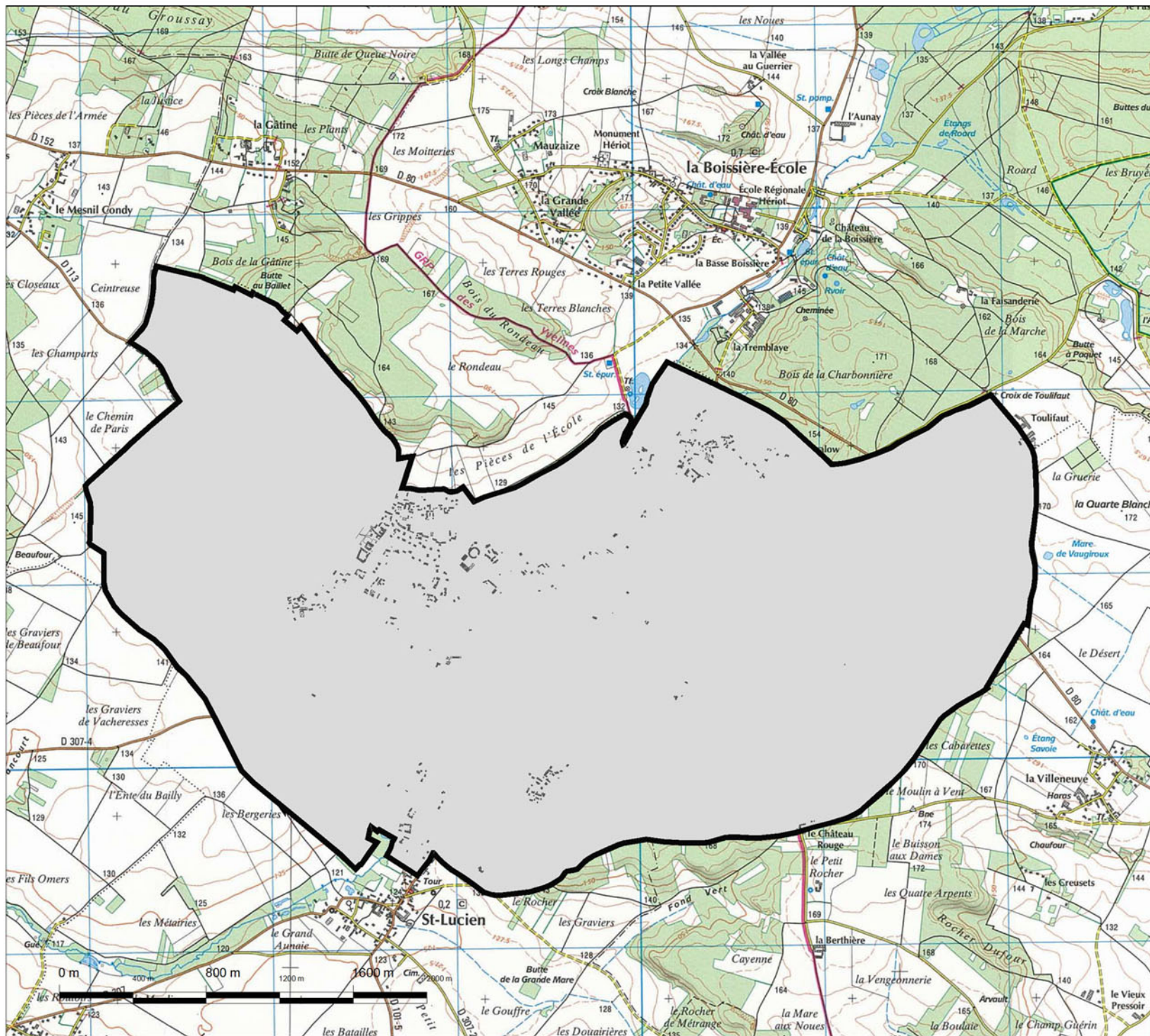
0 m 100 m 200 m 300 m 400 m

Departement des Vosges  
Commune de Mittainville  
Plan Local d'Urbanisme

Mode d'occupation des sols  
le bourg

EN PERSPECTIVE  
PROJET DE DEVELOPPEMENT  
D'URBANISME  
2015 - 2020



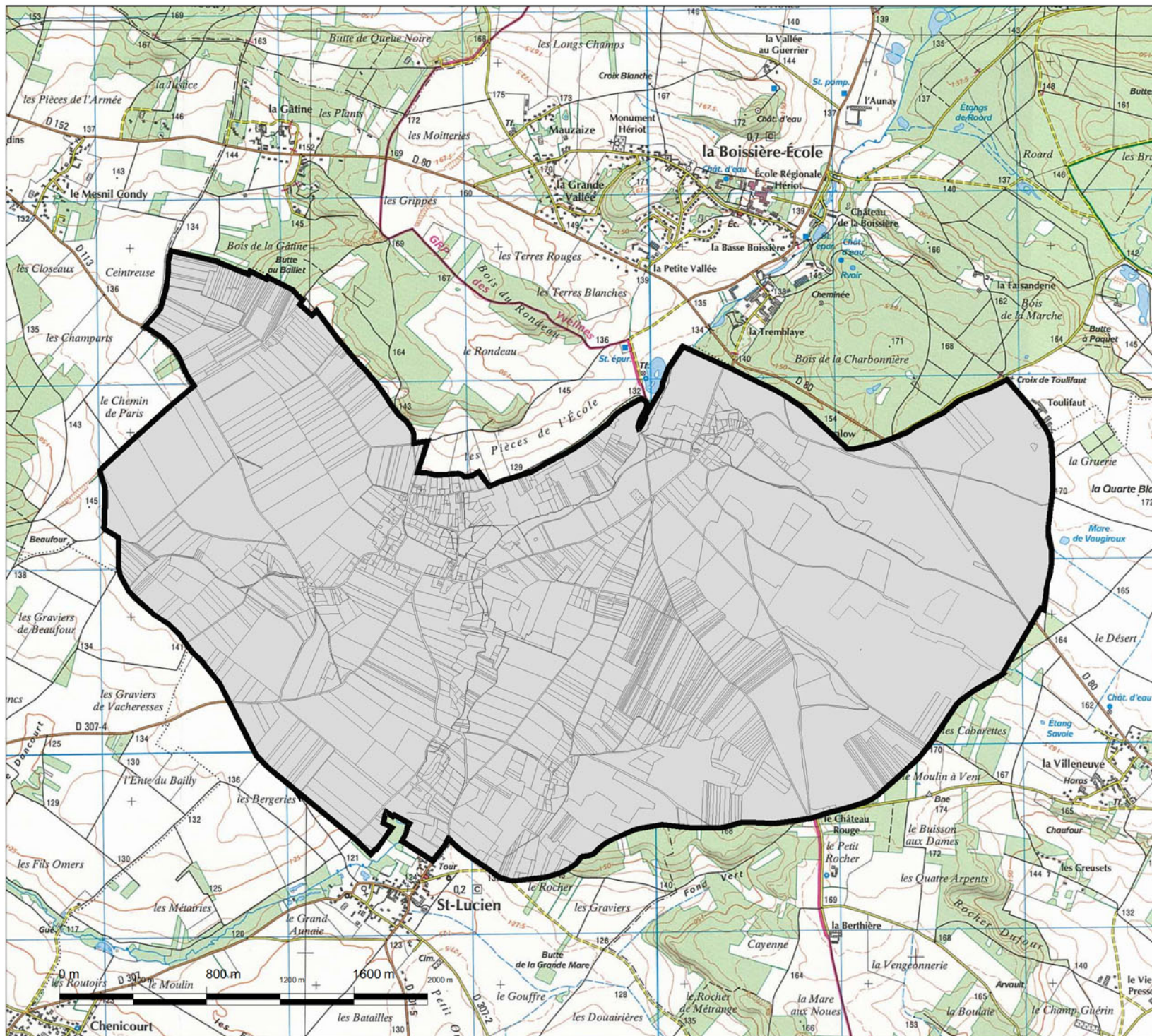


Département des Yvelines  
**Commune de Mittainville**  
 Plan Local d'Urbanisme

### Répartition du bâti

EN PERSPECTIVE  
 Urbanisme & Aménagement  
 2 rue des Côtes - 78000 Chartres  
 Tél. 02 37 50 24 75 Fax 02 37 50 24 40





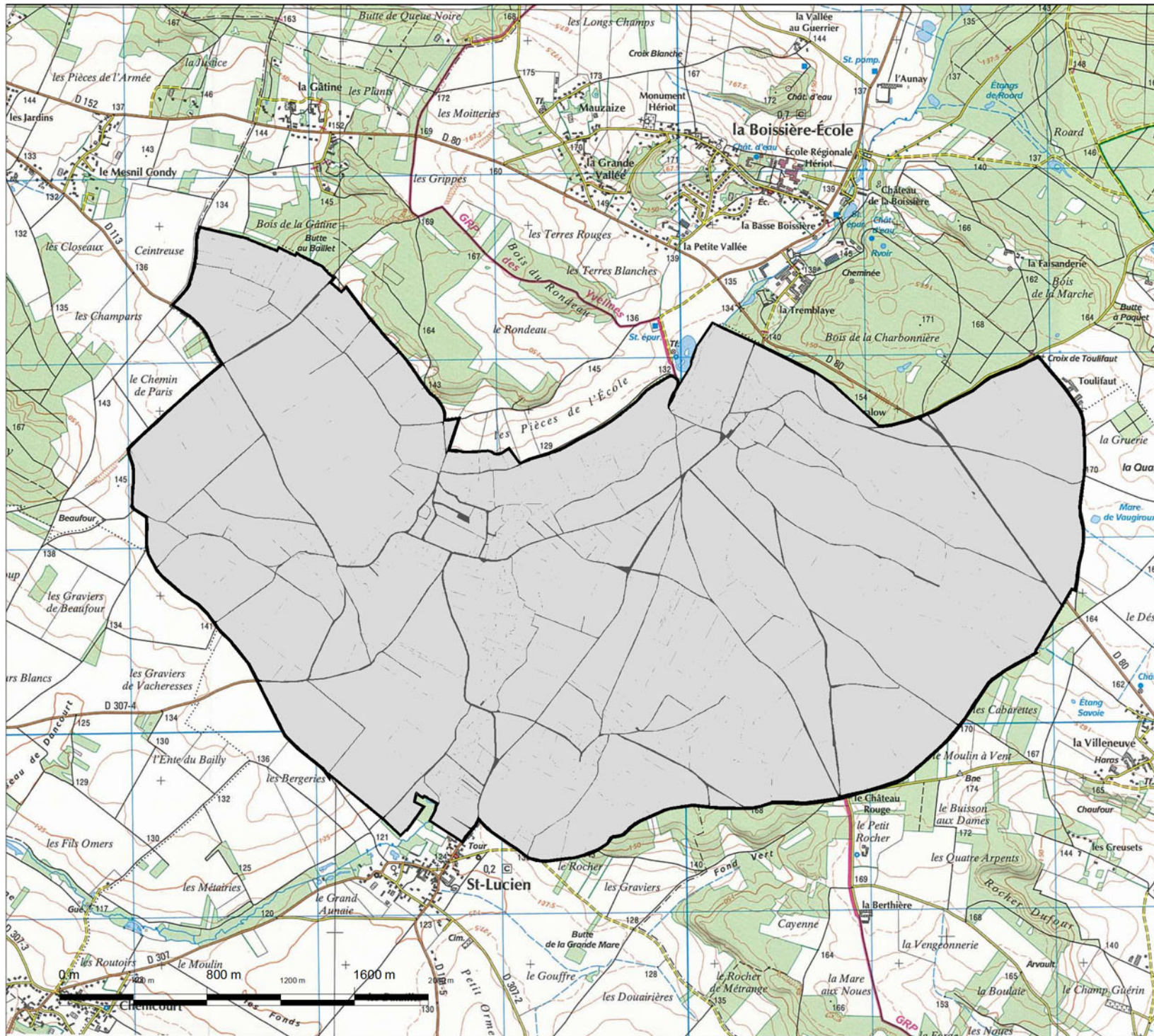
Département des Vosges  
**Commune de Mittainville**  
 Plan Local d'Urbanisme

**Parcellaire**

EN PERSPECTIVE  
 Urbanisme & Aménagement  
 2 - rue des Côtes - 55000 Chézeaux  
 Tél. 02 37 30 26 70 Fax 02 37 30 94 40







Département des Yvelines  
**Commune de Mittainville**  
 Plan Local d'Urbanisme

**Trame viaire**

EN PERSPECTIVE  
 Urbanisme & Aménagement  
 2 - rue des Cèdres - 78000 Châteaufort  
 Tél. 02 37 50 26 75 Fax. 02 37 50 34 49



**L'organisation urbaine reflète un éclatement des espaces bâtis répartis sur le bourg et les différents hameaux.**

Enjeu : Limiter l'étalement urbain

Objectifs :

Définir une logique de développement dans les limites de la trame bâtie existante.

Mener une réflexion sur le développement potentiel de certains espaces bâtis.

Identifier et quantifier les disponibilités foncières existantes et à venir.

### **3.2** *Le patrimoine bâti*

#### L'église paroissiale Saint-Rémy

L'église Saint-Rémy, édifée en pierre vers 1215, semble avoir été construite à l'emplacement de l'ancienne chapelle qui était sans doute en bois. Cet édifice au style roman présente un vaisseau orienté est-ouest avec treize baies.



A l'origine, il comportait une abside à cinq pans et trois travées et fut agrandi en 1651 par l'entrée actuelle et trois autres travées.

Peu d'églises dans le canton ont conservé la traditionnelle charpente lambrissée qui laisse apparaître les pièces maîtresses, entrants et poinçons. Celle de Mittainville porte la date de 1651 et est richement sculptée d'anges, de feuilles de vignes et de raisins. Il semble que le seigneur de l'époque, Jean de Saint Pol soit le commanditaire de cette œuvre à laquelle il a largement participé. Le charpentier qui a effectué les travaux est Jacques Laroche. L'église est classée au titre des Monuments Historiques depuis le 12 avril 1972.

L'église abrite une belle cuve baptismale en pierre de style roman fermée par un dôme, un tabernacle et un superbe maître-autel sculpté et peint semblant daté de la fin du XVII<sup>ème</sup>.

#### **Le patrimoine vernaculaire :**

Moins prestigieux, mais tout aussi témoin du passé que le patrimoine précédent, le patrimoine vernaculaire s'étend au delà du cadre strict des éléments architecturaux remarquables. Mittainville présente des éléments patrimoniaux qu'il convient de recenser :

#### Le Manoir d'Eclimemont

Ce manoir construit en pierres de meulières, grès, moellons et pierres de taille s'élève à la place de l'ancienne seigneurie de Clinomont, vassale de celle de Vacheresse et

deuxième fief de Mittainville. Il comporte plusieurs éléments remarquables dont une porte et des fenêtres sculptées datant du XV<sup>ème</sup> siècle.

Ce manoir est actuellement très restauré.

Le manoir portait les armes de la famille Goguier de Brichanteau, qui ont été réemployées aux Pâtis au XIX<sup>ème</sup>. Les écuries sont aussi remarquables.

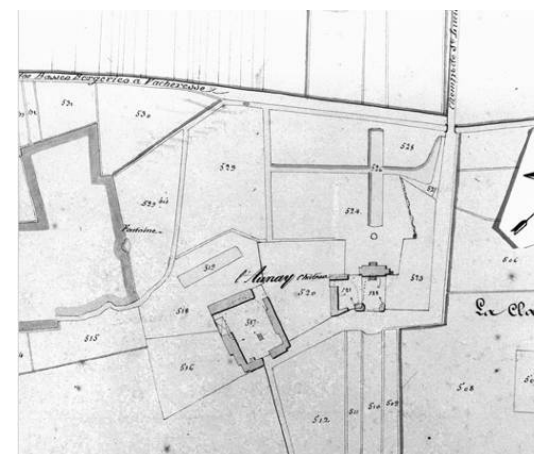


*lagenealogie.com*

## Le Château de Launay

Ce château semble avoir été construit à la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle par Clément de Montaigu qui fit l'acquisition de ce fief seigneurial en 1769. Il n'existait alors qu'une ferme avec ses dépendances.

En 1775, il entreprit de grands travaux et fit construire la maison principale telle que nous la voyons aujourd'hui en utilisant les matériaux locaux : grès d'Hermeray, tuiles cuites sur place.



### La ferme, rue de la Mare

Ancienne ferme seigneuriale fortifiée dans laquelle on entrait jadis par un pont-levis et qui était entourée de douves. Elle possédait deux tours qui ont été détruites par le temps.



### La ferme du Pâtis, rue de la grenouillère

Cette ferme construite vraisemblablement au XVIII<sup>ème</sup> siècle présente une vaste cour carrée fermée du côté de la rue.



Le logis a été reconstruit en réutilisant les matériaux de la ferme et on remarque le décor très inventif de la brique sur les deux façades principales du logis qui borde les oculus, les fenêtres, les portes et les angles qui permettent de le dater vers 1890.

### Le lavoir

Situé à Mittainville, rue du lavoir, il est propriété publique. Il a été restauré en 2005.



### La Mairie-Ecole

Construit en meulière et silex en 1832, ce bâtiment situé place de la Mare abrite la mairie et l'école.



### Pompe à eau Dragor

Au lieu-dit du Val se trouve une pompe à eau en fonte qui présente un bec d'écoulement en forme de museau de lion.

### **Les sites archéologiques :**

Trois sites archéologiques ont été repérés sur la commune :

- aux abords de l'église ;
- à l'ouest de la Butte de Manimont ;
- au lieu-dit « Le Cormier ».

### **Les murs**

L'actuel POS a répertorié les murs anciens et les fronts bâtis à conserver au titre de l'article L123-1-7. A ce titre, toute occupation ou utilisation des sols dans les secteurs concernés par cette protection doivent préserver l'unité architecturale du quartier ou de l'îlot et la mise en valeur des ensembles architecturaux et paysagers.

### **Le patrimoine agricole :**

D'après les données de l'INSEE, le nombre d'exploitations agricoles encore en activité a diminué ; puisqu'entre 1988 et 2010, elles sont passées de 14 à 3. Ainsi la cessation d'activité peut entraîner une perte des usages des bâtiments agricoles voir un délaissement des corps de ferme. Ce bâti est le témoin d'une activité passée, de l'identité du village, d'un savoir-faire architectural, ce qui implique de le considérer comme valeur patrimoniale.

Véritable patrimoine commun du village, ce bâti doit être mis en valeur. Cette valorisation entraîne divers

questionnement. Quelle réaffectation envisager ? Faut-il rénover, restaurer ou conserver ? L'enjeu étant d'inventorier le bâti agricole et de mener une réflexion sur son devenir.

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ouvre la possibilité de changement de destination dans la zone agricole. Elle concerne les bâtiments existants qui n'ont plus d'usage sur une exploitation toujours en activité. Dans ce cas, le bâtiment non-exploité n'est pas agrandi, il s'agit uniquement d'un changement de destination :

- l'article L. 123-3-1 (loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003) dispose que : « Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole ».

- l'article R 123-7, alinéa 2 (décret 9 juin 2004) qui définit le contenu de la zone agricole dispose : « Est également autorisé, en application du 2° de l'article R 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ».

- l'article R 123-12 dispose « Les documents graphiques prévus à l'article R 123-11 font également apparaître s'il y a lieu : dans les zones agricoles, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole »

Parmi les documents d'urbanisme, le PLU peut agir sur la conservation, la rénovation et la réhabilitation de ce bâti. Pour conserver l'identité architecturale du patrimoine, le PLU spécifie des règles esthétiques à respecter pour les nouvelles constructions ou les réhabilitations de bâtiments. Le 4° de l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme précise en effet que le PLU peut déterminer « *des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant* ». Il peut aussi protéger un ou plusieurs éléments architecturaux particuliers comme le stipule le 7° du même article : « *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.*

Enjeux :

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et vernaculaire

Inventorier le patrimoine dit remarquable (bâtis, lavoirs, murs...)

Permettre une mutation du bâti agricole

## 4 Les ressources naturelles et leur gestion

### 4.1 *Les eaux souterraines et superficielles*

#### 4.1.1 La ressource en eau

La Nappe de Beauce : complexe aquifère des calcaires de Beauce qui s'étend sur 9 000 km<sup>2</sup> entre la Seine et la Loire. Sa capacité de stockage évaluée à 20 milliards de m<sup>3</sup>.

Le réservoir est principalement libre. De ce fait il est réalimenté directement par les pluies efficaces (processus d'infiltration) et contribue à l'alimentation naturelle des cours d'eau : la Loire, le Loing, la Seine, la Drouette, l'Orge...L'alimentation naturelle de la nappe par les pluies est en moyenne de 110 mm par an, soit environ 1 milliard de m<sup>3</sup>.

La nappe de Beauce est utilisée pour l'alimentation en eau potable, l'industrie et l'irrigation. Le développement des activités humaines et en particulier l'agriculture céréalière a généré des modifications importantes des conditions d'équilibre de cette dernière.

#### 4.1.2 La qualité des eaux

##### La Maltorne :

La qualité de l'eau de la Maltorne est globalement moyennement bonne (classe 2).

L'évaluation de l'état écologique de la Maltorne nécessite des compléments de connaissance, mais des enjeux liés aux altérations morphologiques, aux rejets ponctuels et

aux pollutions diffuses (nombreux étangs, traversées de massifs forestiers, rejets diffus, ...) ont d'ores et déjà été identifiés sur cette masse d'eau.

La masse d'eau souterraine (66% de la surface de l'unité hydrographique) est contaminée par les nitrates et les pesticides et elle doit faire l'objet de mesures spécifiques pour une meilleure gestion de la ressource pour atteindre le bon état quantitatif.

Au niveau de Mittainville on recense par exemple des rejets provenant de :

- l'étang de la ferme des Noues
- la station d'épuration
- l'étang du château de Launay.

D'après le service de gestion et de police des eaux, la qualité des eaux de la rivière chute en classe 3 à l'aval de La Boissière-Ecole et revient en classe 2 à la suite de décantations successives dans les étangs.

L'objectif fixé sur l'ensemble de la rivière est l'obtention d'une eau de qualité passable (classe 2).

Les travaux de la commission géographique Seine-Aval montrent des facteurs de risque de non atteinte du bon état en 2015 pour la masse d'eau : le ruissellement (moins problématique sur le secteur qu'en Eure-et-Loir grâce aux couverts des prairies), la morphologie, l'érosion et les pollutions diffuses (nitrates, pesticides). L'amont du secteur qui nous concerne est plus particulièrement impacté par une DCO forte, qui s'atténue à l'aval. A l'inverse, ce sont les nitrates et matières phosphorées qui atteignent des teneurs déclassantes à Mittainville avec une altération en matières phosphorées hors classe en 2005-2006.

La renaturation du lit mineur, l'amélioration de l'éclaircissement, l'effacement des ouvrages et l'amélioration de la gestion des vannages et du ruissellement sont des pistes d'actions pour améliorer les habitats, en parallèle aux efforts à apporter sur la qualité de l'eau (pollutions diffuses et rejets urbains phosphorés).

#### La Nappe de Beauce :

La qualité de l'eau de la Nappe de Beauce est aujourd'hui dégradée par la présence de plusieurs polluants d'origine agricole. La nappe peut en effet être polluée là où elle n'est pas naturellement protégée par des couches géologiques imperméables et dans les secteurs où il existe des forages mettant en relation plusieurs niveaux.

Les sources de pollution à l'égard des masses d'eaux de surface et des masses d'eaux souterraines, peuvent provenir :

- de l'agriculture intensive, des nitrates et phosphates qui entraînent l'eutrophisation des cours d'eau.

D'autant que les champs agricoles sont situés sur les parties topographiques les plus hautes. Lors des précipitations, les eaux se déversent directement dans la rivière par le biais des vallons.

- de l'utilisation de produits phytosanitaires.

- des infrastructures routières par les eaux de ruissellement.

- des effluents urbains car leur rejet s'effectue dans des rivières dont le débit est faible.

#### La masse d'eau souterraine « craie altérée du Neubourg/Iton/Plaine de Saint André »

Cette masse d'eau est contaminée par les pesticides et par les nitrates. Elle est en mauvais état quantitatif, en raison des exportations d'eau potable du bassin de l'Avre vers Paris. Pour atteindre le bon état quantitatif la masse d'eau doit faire l'objet de mesures spécifiques pour une meilleure gestion de la ressource.

#### **4.1.3** La gestion des eaux : le SDAGE

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a institué, à deux niveaux spatiaux différents, deux types de documents de planification des usages de la ressource « eau » :

- les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) fixant, au niveau des six grands bassins hydrographiques français, les objectifs à atteindre et les préconisations générales pour y arriver,

- les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) déclinant les premiers à l'échelon local. Ceux-ci sont désormais renforcés par la nouvelle loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30/12/2006, les rendant ainsi plus opérationnels.

La commune de Mittainville est touchée par les orientations prescrites dans le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.



## **Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands**

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été adopté le 29 octobre 2009. Ce SDAGE est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, "les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux" (article L.212-1 du code de l'environnement) à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Cette gestion prend en compte les adaptations aux changements climatiques (article L.211-1 du code de l'environnement) et la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole (article L.430-1 du code de l'environnement).

### **Les objectifs du SDAGE**

- les objectifs de qualité des eaux de surface continentales et côtières

L'objectif à atteindre est de maintenir les masses d'eau en bon état, voire en très bon état, ou d'atteindre le bon état. Pour les masses d'eau naturelles, cet objectif prend en compte :

- l'objectif de bon état chimique ;
- l'objectif de bon état écologique.

Pour les masses d'eau fortement modifiées (MEFM) et les masses d'eau artificielles (MEA), cet objectif comprend :

- l'objectif de bon état chimique (identique à celui des masses d'eau naturelles) ;
- l'objectif de bon potentiel écologique.

- l'objectif de bon état écologique

L'objectif de bon état écologique consiste à respecter des valeurs pour les paramètres biologiques, les paramètres physico-chimiques et les polluants spécifiques qui ont un impact sur la biologie. Cet objectif varie en fonction du type de masse d'eau, comme défini dans les circulaires du 2005/12 du 28 juillet 2005 et 2007/23 du 7 mai 2007. Pour chaque type de masse d'eau ont été identifiés un ou plusieurs sites considérés comme des sites de référence. La restauration et la non dégradation du bon état correspondent à l'atteinte ou au maintien, pour l'ensemble des milieux aquatiques, de 75 % de la biodiversité maximale identifiée dans les masses d'eau de référence. Pour les masses d'eau continentales, les paramètres biologiques qui contribuent à l'état écologique sont constitués des trois indicateurs biologiques suivants :

- les algues avec l'Indice Biologique Diatomées (IBD) noté sur 20 ;
- les invertébrés (insectes, mollusques, crustacés,...) avec l'Indice Biologique Global Normalisé (IBGN) noté sur 20 ;
- les poissons avec l'Indice Poisson en Rivières (IPR) avec une notation particulière.

Pour la physico-chimie, les paramètres contribuant à l'état écologique sont :

- les paramètres du cycle de l'oxygène (carbone organique, ammonium, oxygène dissous...)
- ;
- les nutriments (azote et phosphore) ;
- la température ;
- la salinité ;

- le pH ;
- les polluants spécifiques synthétiques et non synthétiques.

Pour les plans d'eau, les éléments normatifs sont en cours d'élaboration aux niveaux national et communautaire. Les objectifs sont actuellement fixés à dire d'expert.

- L'objectif de bon potentiel écologique

L'objectif de bon potentiel écologique concerne les masses d'eau fortement modifiées et artificielles de chaque catégorie : rivières, plans d'eau, canaux, eaux estuariennes et côtières. Les masses d'eau fortement modifiées sont celles qui ont subi des modifications importantes de leurs caractéristiques physiques naturelles du fait des activités humaines. Pour ces masses d'eau, la réduction des impacts ou la remise en cause des activités sont estimées à un coût disproportionné. Les masses d'eau artificielles sont celles créées de toute pièce par une activité humaine. Les valeurs seuils pour la chimie et la physico- chimie sont identiques à celles des masses d'eau naturelles. Par contre, les valeurs d'objectif des paramètres biologiques sont différentes. Les éléments normatifs sont en cours d'élaboration aux niveaux national et communautaire. Les objectifs proposés sont fixés à dire d'expert.

- Les objectifs de bon état par masse d'eau

L'objectif pour une masse d'eau est par définition l'atteinte en 2015 du bon état ou du bon potentiel. Pour les masses d'eau en très bon état, bon état ou bon potentiel actuellement, l'objectif est de le rester (non dégradation, c'est-à-dire qui ne doit pas changer de classe d'état).

- Les objectifs de qualité des eaux souterraines

Au-delà des éléments fixés par le code de l'environnement, des objectifs spécifiques pour les eaux souterraines sont ébauchés dans la directive cadre 2000/60 et précisés dans la directive fille sur les eaux souterraines 2006/118 du 12 décembre 2006. Ces éléments sont repris dans l'arrêté du 17 décembre 2008 :

- les critères du bon état chimique ;
- l'obligation d'inverser les tendances à la hausse des concentrations en polluants, par la mise en œuvre des mesures nécessaires à cet objectif dès que les teneurs atteignent au maximum 75 % des normes et valeurs seuils. Concernant les substances dangereuses, la directive fille rappelle l'obligation de prévenir ou de limiter l'introduction de toutes substances dangereuses (voir annexes DCE). Elle rappelle également la nécessité d'assurer la continuité de la protection assurée par la directive 80/68.

- le bon état chimique

L'état chimique d'une eau souterraine est considéré comme bon lorsque :

Les concentrations en polluant dues aux activités humaines ne dépassent pas les normes de qualité en nitrates et pesticides, ainsi que les valeurs seuils fixées dans le cadre de l'arrêté du 17 décembre 2008 du ministre chargé de l'environnement, ou les normes de qualité définies au titre d'autres législations communautaires. Pour les masses d'eau faisant l'objet d'une pollution spécifique, des valeurs seuils supplémentaires établissent l'objectif à atteindre vis-à-vis de ce polluant ;

Il n'empêche pas d'atteindre les objectifs fixés pour les eaux de surface alimentées par les masses d'eau souterraines, et en particulier pour les milieux aquatiques spécifiques ;

Aucune intrusion d'eau salée due aux activités humaines n'est constatée.

- les tendances à la hausse

Les obligations relatives à l'évolution des concentrations dans les masses d'eau souterraines sont :

- D'identifier les tendances à la hausse des concentrations de polluants pour les masses d'eau qui risquent de ne pas atteindre le bon état ;
- D'inverser ces tendances par la mise en place du programme de mesures visé à l'article 11 de la DCE ;
- Le suivi nécessaire à démontrer l'inversion de la tendance.

- Les objectifs de qualité retenus pour chacune des masses d'eau souterraines du bassin seine et cours d'eau côtiers normands

Les objectifs environnementaux retenus pour les masses d'eau souterraines :

- la non dégradation des eaux et l'inversion de tendance ;
- le délai fixé pour atteindre le bon état ;
- les paramètres responsables du risque de non atteinte du bon état chimique, pour chacune des masses d'eau ;
- l'atteinte de l'équilibre quantitatif.

- Les objectifs de quantité des eaux souterraines

L'état quantitatif d'une eau souterraine est considéré comme bon lorsque les prélèvements ne dépassent pas la

capacité de renouvellement de la ressource disponible, compte tenu de la nécessaire alimentation en eau des écosystèmes aquatiques de surface et des zones humides directement dépendantes.

Les masses d'eau souterraines sont donc considérées en mauvais état quantitatif dans les cas suivants :

- L'alimentation de la majorité des cours d'eau drainant la masse d'eau souterraine devient problématique ;
- La masse d'eau présente une baisse tendancielle de la piézométrie (niveau) ;
- Des conflits d'usages récurrents apparaissent.
- Au regard des critères ci-dessus, l'objectif de toutes les masses d'eau du bassin est le bon état quantitatif à l'horizon 2015.

- Les objectifs de quantité des eaux de surfaces

Du fait de l'absence de déséquilibre global marqué entre les prélèvements en eau et la ressource disponible dans le bassin Seine et cours d'eau côtiers normands, la problématique de gestion des étiages ne vise pas à gérer des déséquilibres structurels. Elle vise à faire face à des situations exceptionnelles ou locales de sécheresse et de surexploitation de la ressource en eau souterraine, au regard notamment de son rôle d'alimentation des écosystèmes aquatiques.

Des objectifs de quantité en période d'étiage sont définis aux principaux points de confluence du bassin et autres points stratégiques pour la gestion de la ressource en eau appelés points nodaux.

La gestion des débits des cours d'eau est intimement liée à la gestion des nappes et aux objectifs quantitatifs.

- Les objectifs liés aux zones protégées.

Conformément au 5 du IV de l'article L.212-1 du code de l'environnement, les exigences liées aux zones faisant l'objet de dispositions législatives ou réglementaires particulières en application d'une législation communautaire spécifique doivent être respectées (santé / habitats et espèces / nutriments)

- Les substances prioritaires et dangereuses

La directive 2006/11/CE (ex 76/464/CEE) sur les substances dangereuses définit le cadre européen d'action concernant la pollution causée par certaines substances dangereuses déversées dans le milieu. De nombreux textes précisent ces dispositions par la suite.

- Les objectifs spécifiques aux zones de protection des prélèvements d'eau destinée à la consommation humaine

La DCE prévoit explicitement le respect en 2015 de tous les objectifs environnementaux et des normes s'appliquant aux zones protégées.

Pour les zones désignées pour le captage d'eau destinée à la consommation humaine (appelées zones protégées AEP), la directive précise l'obligation de respecter en 2015 à la fois :

Les objectifs environnementaux définis dans la DCE et notamment le respect des seuils correspondant à l'objectif d'état défini pour chaque masse d'eau ;

Les normes de qualité établies dans le cadre de la DCE (substances prioritaires) et des directives substances dangereuses ;

La directive eau potable (80/778/CEE, modifiée par la directive 98/83/CEE) ;

La réduction des traitements pour l'AEP, en prévenant la dégradation de la ressource. Il s'agit d'arrêter ou d'inverser les tendances à la hausse des concentrations en polluants. Pour chaque paramètre, c'est l'objectif le plus strict qui est à respecter (DCE article 4.2).

Ces objectifs spécifiques ont été transposés en droit français (code de l'environnement, de la santé publique,...).

- La définition des zones protégées pour les prélèvements d'eau destinée à la consommation humaine

La DCE assimile ces zones protégées aux " masses d'eau servant à l'alimentation en eau potable ". Toutefois la définition des masses d'eau souterraines sur des critères d'homogénéité hydrogéologique ou écologique conduit à des surfaces bien supérieures à celles de l'aire d'alimentation du captage.

Il est nécessaire de prévoir un effort particulier pour l'usage eau potable sur un périmètre adapté. Ce périmètre doit correspondre au secteur, en surface, qui participe à l'alimentation de la nappe captée, par percolation à travers le sol, par des infiltrations dans des fissures, bétoires,... ou par ruissellement. La zone protégée est donc définie comme étant l'aire d'alimentation de captage (AAC).

- La définition des seuils de vigilance et d'action renforcée pour les eaux souterraines destinées à la fabrication d'eau potable

Pour les eaux souterraines il est défini :

Un seuil de vigilance :

- pour les nitrates de 25 mg/l, reconduisant la valeur définie dans le SDAGE de 1996 ;

- pour les pesticides de 0,05 µg/l par substance et de 0,25µg/l pour la somme des pesticides ;
- pour des paramètres spécifiques, leur seuil sera de 50 % de la norme eau potable.

Un seuil d'action renforcée prescrit par la directive fille 2006/118 relative aux eaux souterraines qui impose la mise en œuvre des actions lorsqu'une concentration au maximum équivalente à 75 % des normes de qualité et des valeurs seuils est atteinte (soit 37 mg/l pour les nitrates ; 0,075µg/l par pesticides et 0,35 µg/l pour la somme des pesticides).

Pour des paramètres spécifiques, leur seuil sera de 50 % de la norme eau potable.

- Les zones protégées destinée à l'AEP

Le Grenelle de l'environnement définit comme prioritaire une liste de 238 captages sur lesquels seront mis en place prioritairement les programmes d'actions prévus à l'article R.212- 14 du code de l'environnement. Ces programmes s'appuient sur l'orientation 13 du SDAGE et si nécessaire sur les dispositions prévues par l'article R.114 du code rural. Au-delà de ces captages prioritaires, il reste important de conduire des actions sur les captages classés en catégorie 3 et 4 de la disposition 39 du SDAGE.

- La surveillance de la qualité des eaux

La surveillance se fait actuellement dans le cadre, d'une part, des textes réglementaires relatifs à l'eau potable et, d'autre part, dans le cadre des réseaux de surveillance de la qualité de l'eau (surface et souterraine).

Le dispositif de surveillance de l'eau brute doit être accentué pour les captages présentant une tendance à la

hausse ou des dépassements des seuils définis ci-dessus, afin de définir les actions à engager et d'en assurer le suivi. Réalisés par l'autorité administrative et le maître d'ouvrage des réseaux d'alimentation en eau potable, sur la qualité de l'eau servant à la production d'eau potable, les bilans annuels doivent permettre de confirmer le classement défini dans l'orientation 13 du SDAGE et de suivre les résultats de la mise en œuvre du programme de mesures.



environ 263 MWh/an<sup>3</sup> concernant le patrimoine bâti public, l'éclairage public et le carburant des véhicules municipaux. Le patrimoine bâti représente <sup>3</sup>/<sub>4</sub> de la consommation d'énergie.

#### 4.3.2 Les énergies renouvelables

Comme de nombreux pays industrialisés, la France s'est engagée, dans le cadre du protocole de Kyoto, à limiter ses émissions de gaz à effet de serre pour lutter contre le changement climatique. Une politique nationale volontariste se poursuit à travers le renforcement du Plan Climat, la mise en place de la loi de Programme fixant les Orientations de la Politique Énergétique (Loi POPE) et le Grenelle de l'environnement pour maîtriser et réduire les consommations énergétiques et les émissions associées.

La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement prévoit que la France s'engage à porter la part des énergies renouvelables à au moins 23 % de sa consommation d'énergie finale d'ici à 2020.

Par ce texte d'application, les collectivités de plus 50 000 habitants devront adopter un Plan Climat Energie Territorial dans les 5 ans. La Communauté de Communes Plaines et Forêts d'Yvelines a donc pour obligation de préparer un PCET.

Contrairement aux énergies fossiles, les énergies renouvelables sont inépuisables puisqu'elles font appel à des gisements qui se renouvellent naturellement.

---

<sup>3</sup> Ce chiffre correspond à une moyenne nationale.

Certaines d'entre elles présentent également l'avantage de ne pas produire de gaz à effet de serre.

#### Le potentiel solaire

Le soleil est une énergie abondante, gratuite, locale et non polluante. L'Île de France bénéficie d'un nombre important d'heures d'ensoleillement (1 650 à 1850) par an. On distingue deux applications de captage de l'énergie solaire par l'intermédiaire de capteurs solaires : le solaire thermique (production de chaleur) et le solaire photovoltaïque (production d'électricité).

Le rayonnement solaire moyen annuel est de 1 150 kWh/m<sup>2</sup> en Île-de-France. Les capteurs thermiques peuvent ainsi fournir environ 60% des besoins en eau chaude sanitaire et 30% des besoins en chauffage.

En habitat individuel on compte généralement 1m<sup>2</sup> de capteur thermique pour produire 50 litres d'eau chaude sanitaire par jour (en moyenne une personne consomme 70 litres par jour). Ainsi une surface de 4 m<sup>2</sup> de panneaux conviendrait aux besoins d'une famille.

Les capteurs thermiques doivent être combinés avec un autre type d'énergie pour répondre aux besoins en chauffage.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques (producteur d'électricité) est intéressante dans le cas de bâtiments présentant de grandes surfaces (équipements municipaux, bâtiments agricoles...).

### Le potentiel éolien

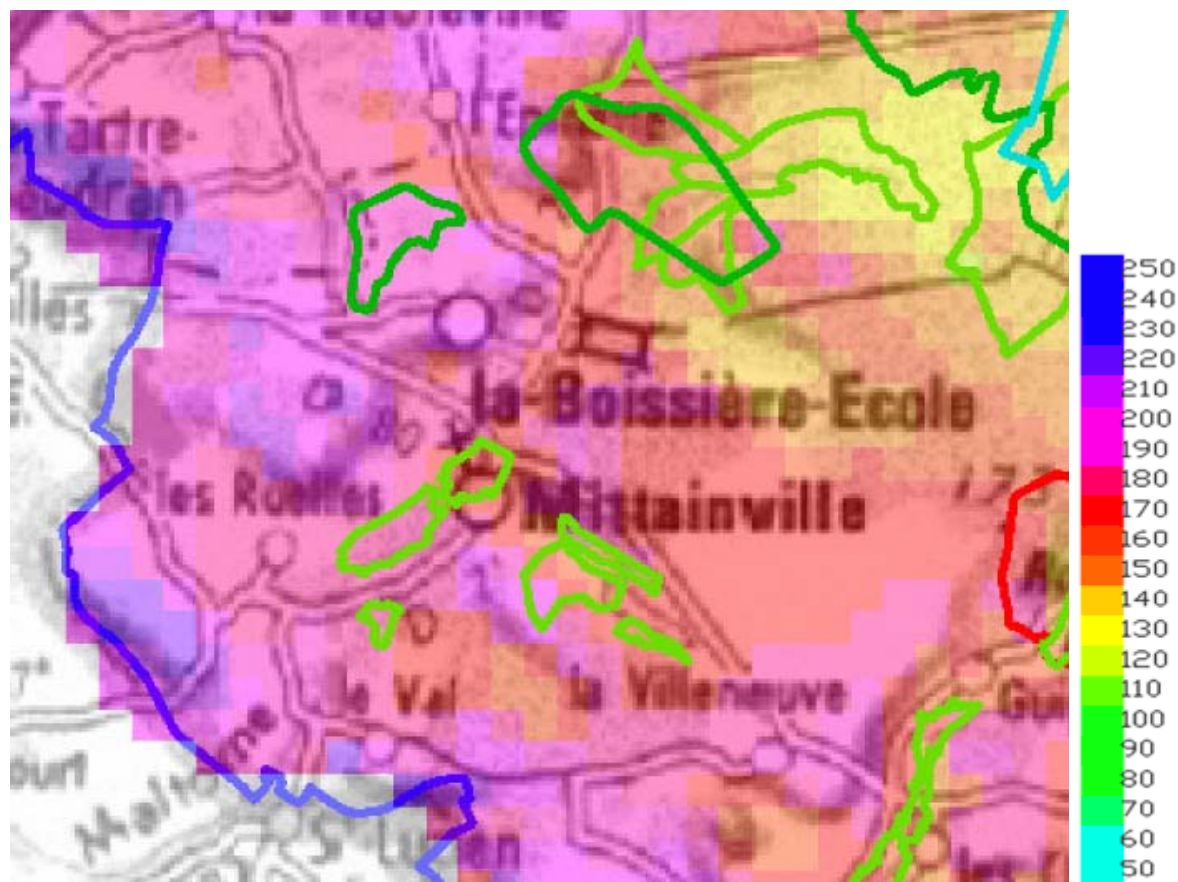
Le vent est une source d'énergie inépuisable et non polluante. Cependant le rendement d'une éolienne dépend de la vitesse moyenne du vent, de l'implantation sur des lignes de crêtes où les obstacles sont limités.

La production d'un parc éolien dépend de la qualité de vent du site. En moyenne, les sites français produisent 2 300 heures par an sur les 8 760 heures que compte une année. Pour donner un ordre d'idée, la production d'un parc de 10 MW, soit 4 éoliennes de 2,5 MW, correspond aux besoins d'électricité domestique hors chauffage de 5 650 foyers, soit près de 15 000 personnes.

Les sites d'implantation des éoliennes sont soumis à des réglementations européennes et nationales qui régissent :

- la protection des sites, des paysages et du patrimoine culturel
- la protection de la nature (milieux et espèces)
- la navigation aérienne civile et militaire
- la prévention et la réduction des risques et des nuisances

Le territoire de Mittainville est un secteur potentiel pour l'installation d'éoliennes du fait de points hauts relativement dégagés.



### Inventaires :

-  ZNIEFF de Type 1 - (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)
-  ZNIEFF de Type 2 - (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)
-  ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux)

Source : ARENE



## Le potentiel de biomasse

Le terme de « biomasse » regroupe toutes les matières organiques qui peuvent dégager de l'énergie soit par combustion directe ou suite à une étape de transformation.

La biomasse comprend trois familles principales :

- Le bois énergie ou biomasse solide
  - Le biogaz
  - Les agro carburants
- Les nombreux boisements présents sur le territoire communal offrent des ressources potentielles de bois énergie (bûches, plaquettes, granulés...).
- L'ONF a développé une filière « Energie Bois » et propose une offre commerciale de granulés de bois, le bois de bûches et les plaquettes forestières (copeaux de bois).
- Le biogaz est un gaz combustible. Il sert à la production de chaleur ou d'électricité. Ce sont les matières organiques qui libèrent le biogaz lors de leur décomposition selon un processus de fermentation (méthanisation). Sous-produits de l'industrie agro-alimentaire, boues des stations d'épurations, lisiers animaux ou déchets agricoles peuvent être méthanisés. La méthanisation est avant tout un moyen de valoriser les déchets.
- Elle présente un grand intérêt pour l'activité agricole, l'environnement et le contexte énergétique local.
- Le Parc encourage les projets locaux de méthanisation à la ferme.
- Le potentiel d'agro carburants est lié à l'activité agricole, avec la culture de céréales et d'oléagineux.
- Il existe principalement deux filières de production d'agro

carburants (appelés aussi biocarburants) : l'éthanol pour les véhicules essence et le biodiesel ou huile végétale pour les véhicules diesel. Ils peuvent être utilisés purs (éthanol, biodiesel), ou comme additifs aux carburants classiques.

L'éthanol est produit en France à 70 % à partir de la betterave, et à 30 % à partir de céréales. Le biodiesel est issu des graines oléagineuses (colza, tournesol).

## Le potentiel géothermique

La géothermie est l'unique énergie renouvelable à flux continu.

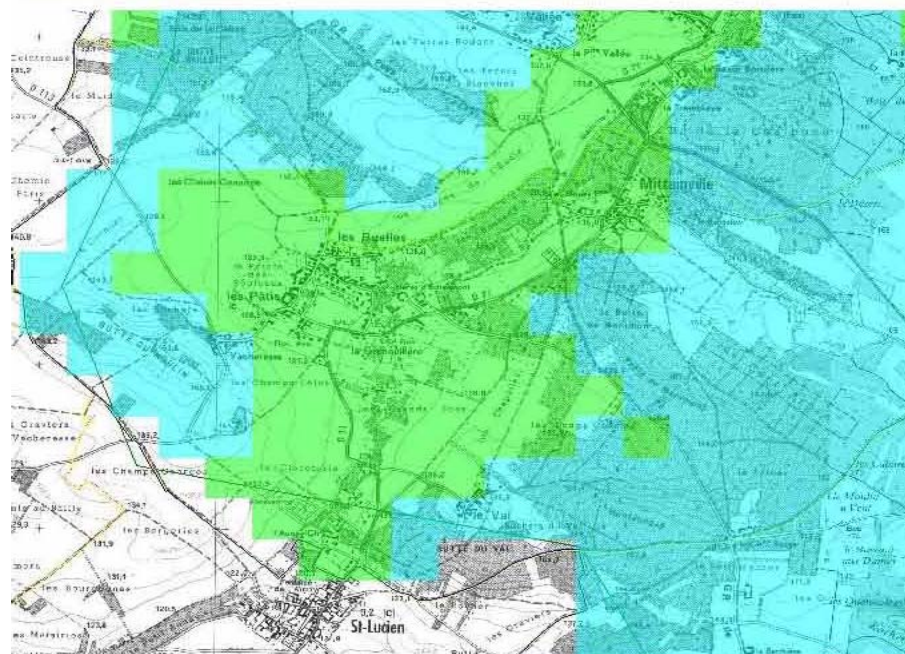
Il existe trois types de géothermie :

- la géothermie à haute énergie qui sert à la production électrique. L'eau est captée sous forme de vapeur.
- la géothermie basse énergie utilisée pour le chauffage urbain. Le niveau élevé de la température de l'eau permet son utilisation directe pour alimenter les réseaux de chaleur.
- la géothermie très basse énergie pouvant servir au chauffage de maisons individuelles. La chaleur est prélevée par un dispositif associant une pompe à chaleur et un capteur enterré dans le sous-sol (peu profond). La surface des capteurs enterrés correspond à 1,5 fois la surface habitable.

Le BRGM en partenariat avec l'ADEME, EDF et la Région Ile de France a réalisé un atlas sur la géothermie très basse énergie en région Ile de France, document à caractère indicatif (la détermination exacte des caractéristiques de la ressource nécessite une étude de faisabilité) présentant la ressource géothermale contenue dans les nappes souterraines régionales de 0 à 100 mètres de profondeur et

devant permettre d'orienter les projets de pompe à chaleur.

Cet outil est destiné aux maîtres d'ouvrages potentiels, bureaux d'études, décideurs des collectivités territoriales, afin qu'ils puissent déterminer la possibilité d'utiliser la géothermie lors d'un choix énergétique.



**Potentiel Géothermique sur la commune de: Mittainville**

**Nappe de l'Oligocène**

Potentiel : moyen  
Profondeur : inconnue  
Débit : 2-10m<sup>3</sup>/h

**Le territoire présente certains atouts pour l'utilisation d'énergies renouvelables.**

Enjeu : diversifier les sources d'énergie et encourager l'utilisation d'énergies renouvelables.

Objectifs :

Porter une réflexion sur l'utilisation d'énergies renouvelables en ce qui concerne les bâtiments publics et l'éclairage public.

Sensibiliser la population au développement durable en communiquant et en informant des pratiques et utilisations possibles des énergies renouvelables.

Prendre en compte le futur Plan Climat Energie et Territoire à l'échelle de la commune.

## 5. Les pollutions, risques et nuisances

### 5.1 Les risques naturels

#### Risque d'inondation

La commune de Mittainville est concernée par l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation de la Maltorne et la Guesle.

Le risque naturel relatif aux inondations à Mittainville est une réalité, pour preuve les différentes prises d'arrêtés durant la dernière décennie :

- 22/08/1991 : Inondations, et coulées de boue,
- 25/12/1999 : Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain
- 02/10/2000 : Inondations et coulées de boue.

Afin de réduire les dommages lors des catastrophes naturelles, il est nécessaire de maîtriser l'aménagement du territoire, en évitant d'augmenter les enjeux dans les zones à risque et en diminuant la vulnérabilité des zones déjà urbanisées.

#### Aléa retrait – gonflement des argiles

Compte tenu de la nature géologique des sols rencontrés, le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux est particulièrement présent en Ile-de-France. La prévention de ce risque n'interdit pas la constructibilité d'un terrain mais implique des règles de construction à adapter en fonction de la nature du sol rencontré.

Le phénomène de retrait-gonflement concerne exclusivement les sols à dominante argileuse. Certaines argiles dites "gonflantes" changent de volume selon la teneur en eau du sol : retrait lors d'une sécheresse, gonflement en période humide. Par définition, l'aléa retrait-gonflement est la probabilité d'occurrence spatiale et temporelle des conditions nécessaires à la réalisation d'un tel phénomène. Parmi les facteurs intervenant dans la réalisation de ce phénomène, on distingue classiquement des facteurs de prédisposition et des facteurs de déclenchement :

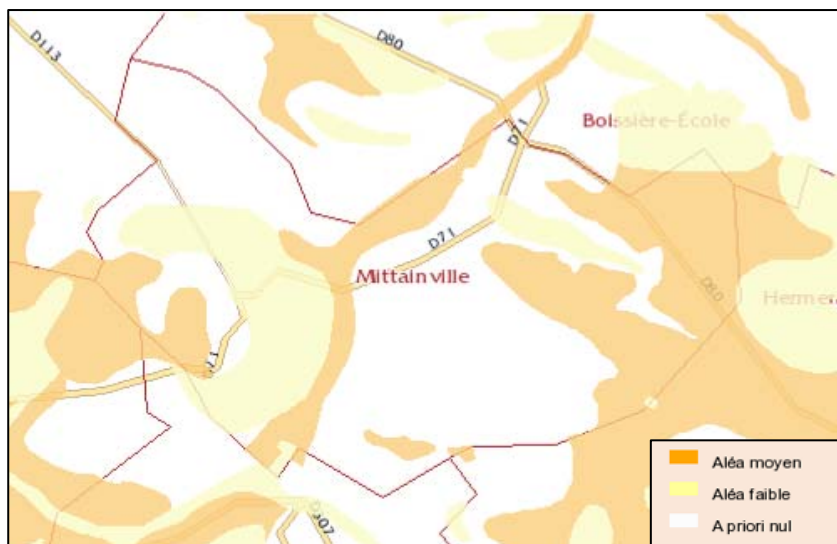
- Les facteurs de prédisposition sont ceux dont la présence induit le phénomène de retrait-gonflement, mais ne suffit pas à elle seule à le déclencher. Ces facteurs sont fixes ou évoluent très lentement avec le temps. On distingue les facteurs internes qui sont liés à la nature du sol et des facteurs d'environnement qui caractérisent plutôt le site. Les facteurs de prédisposition permanents conditionnent en fait la répartition spatiale du phénomène. Ils permettent de caractériser la susceptibilité du milieu vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

- Les facteurs de déclenchement sont ceux dont la présence provoque le phénomène de retrait-gonflement, mais qui n'ont d'effet significatif que s'il existe des facteurs de prédisposition préalables. La connaissance des facteurs déclenchant permet de déterminer l'occurrence du phénomène (autrement dit l'aléa et non plus seulement la susceptibilité).

Les dégâts se manifestent par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion

des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés). Les maisons individuelles sont les principales victimes de ce phénomène.

La commune est concernée par des aléas retrait et gonflement des argiles de nul à moyen. L'aléa moyen concerne principalement les coteaux et la partie est du territoire communal. Il couvre une partie des secteurs urbanisés de la commune.



Source : BRGM

### **Risque d'exposition au plomb**

Un arrêté préfectoral du 2 mai 2000 a inclus la totalité du département des Yvelines comme zone à risque d'exposition au plomb.

Le décret du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, impose la réalisation d'un constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) en cas de vente de tout ou partie d'immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949, sur tout le territoire français.

## **5.2 Les nuisances**

### **Nuisances sonores :**

Le bruit est la première nuisance citée par 80% des citoyens français. Le législateur a mis en place un dispositif réglementaire adapté pour limiter cette source de nuisances.

Les infrastructures de transports terrestres constituent généralement la première source de nuisance sonore: voies ferrées, autoroutes...

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 et l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit demandent à ce que les structures soient répertoriées en fonction de leur niveau sonore et que des zones de nuisances engendrant des limites à l'aménagement soient définies autour de ces axes.

Le règlement du PLU peut, dans les secteurs les plus affectés par le bruit de transports interdire les

constructions les plus sensibles ou assortir leur autorisation au respect de conditions spéciales.

Par ailleurs, l'article L.571-1 du Code de l'Environnement instaure la nécessité de la lutte contre le bruit qui peut nuire à la santé des populations. Le PLU constitue un outil de prévention permettant de prendre en compte en amont les contraintes acoustiques liées à l'implantation des voies de circulation mais aussi d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'équipements de loisirs.

#### **Pollution atmosphérique :**

Les principaux polluants de l'air sont :

- Le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>)
- Le monoxyde de carbone (CO)
- Les oxydes d'azote (NO et NO<sub>2</sub>)
- Les particules en suspension (PM<sub>10</sub> et PM<sub>2,5</sub>)
- Les composés organiques volatils (COV).
- L'ozone (O<sub>3</sub>) : ce composé contribue à l'effet de serre.

Il peut favoriser également des irritations oculaires et des troubles respiratoires.

La loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) fixe les modalités de surveillance de la qualité de l'air, de prévention et d'adoption de mesures d'urgence en cas de pollution élevée. Le décret n°2002-213 du 15 février 2002 fixe les seuils d'alerte et les valeurs limites à ne pas dépasser pour chaque polluant surveillé par les réseaux de surveillance de la qualité de l'air agréés. Chaque seuil correspond à une concentration ayant des effets limités sur la santé. Ils ont été définis à partir des recommandations

de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) et d'études épidémiologiques.

Le secteur rural de Rambouillet dispose d'une station de mesures, située au Château de Pinceloup à Sonchamp, qui contrôle quotidiennement la teneur de ces composés dans l'atmosphère. Il ressort de ces analyses que le polluant présent en plus grande proportion est l'ozone, un composé issu de la transformation photochimique de polluants primaires (NO<sub>2</sub>, CO,...) sous l'effet de rayonnement ultraviolet solaire. La présence de ce composé est donc favorisée par les temps chauds et ensoleillés.

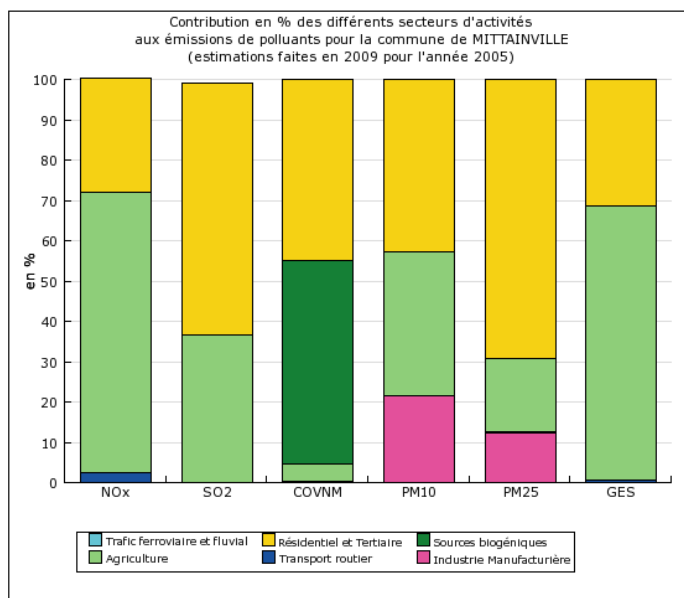
Les années 2007 à 2009 ont vu la teneur en O<sub>3</sub> de l'atmosphère du secteur de la forêt de Rambouillet dépasser régulièrement le seuil fixé par l'OMS pour la protection de la santé (15 jours où le seuil de 120 µg/m<sup>3</sup> fut dépassé pendant 8 heures). L'ozone reste à Mittainville, comme dans l'ensemble de l'Ile-de-France et des régions françaises, une problématique récurrente.

Les prévisions de qualité de l'air éditées sur le site Airparif concluent à une qualité moyenne de l'atmosphère dans le secteur de Mittainville puisque sur l'ensemble des polluants mesuré seul l'ozone a enregistré des dépassements.

## Emission à l'échelle de la commune :

Bilan des émissions annuelles pour la commune de MITTAINVILLE (estimations faites en 2009 pour l'année 2005)

Polluant	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales	4 t	1 t	26 t	5 t	3 t	4 kt



Source : Airârif

### **Carrière :**

Une zone d'extraction de sablons, située au nord de la Butte de Manimont, appartenant à la Société Sablusine a été autorisée par arrêté préfectoral du 2 décembre 1977 sur une surface de 108 ha pour une durée de 25 ans.

L'arrêté préfectoral n°96-124 du 25 Juin 1996 a précisé que les seuls terrains en exploitation et à exploiter jusqu'en 2002 sont limités à une superficie de 11 ha.

Il précise également le phasage et la nature de la remise en état de la carrière en fin d'exploitation, soit le 2 Décembre 2002.

Aujourd'hui, se pose la question de la remise en état de ce site.

### **Sites sols pollués :**

Selon la base de données BASOL, qui est un inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, il n'existe aucun site pollué répertorié sur la commune.

Selon la base de données BASIAS, qui est un inventaire des sites industriels et activités de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité potentiellement polluante, il n'existe aucun site répertorié sur la commune.

Néanmoins, avant tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site, conformément à la nouvelle réglementation du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion ou de réaménagement des sites pollués. Cette nouvelle réglementation précise que la construction d'établissement accueillant des populations sensibles (personnes de 0 à 18 ans, aires de jeux et espaces verts attenants) doit être évitée sur les sites pollués.

## ANALYSE CRITIQUE DU POS

Le plan d'occupation des sols actuellement en vigueur a été approuvé par délibération du 14/12/1983, puis modifié le 05/05/1988, révisé le 27/03/1997. Il a enfin fait l'objet d'une révision simplifiée le 08/12/2005.

Afin de préserver les espaces naturels, le POS a prévu un développement modéré de la commune, c'est-à-dire une croissance maîtrisée dans un souci d'économie de l'espace agricole et d'intégration dans l'environnement, s'appuyant sur les structures urbaines existantes.

Sur le bourg historique de Mittainville, le POS en vigueur met l'accent sur la nécessaire conservation des prairies et parcelles cultivées, en particulier face à l'église.

Un développement mesuré est envisagé dans sa partie sud pour qu'il puisse légèrement évoluer sans porter atteinte au site.

Le hameau « les Pâtis » associé au hameau de Vacheresse, est quant à lui considéré comme le véritable centre du village, du fait de la présence des principaux équipements publics (mairie, école,..) ; il est dès lors amené à recevoir un développement plus conséquent.

Tout en protégeant certains terrains de toute urbanisation pour sauvegarder des espaces verts publics, une remarquable pâture située en plein cœur du hameau mais également des perspectives paysagères, le POS permet de densifier et d'étoffer le hameau en offrant des droits à construire sur un certain nombre de terrains libres de toute occupation.

Cette politique est néanmoins proposée dans un souci d'intégration des nouveaux bâtiments au regard de la trame bâtie ancienne.

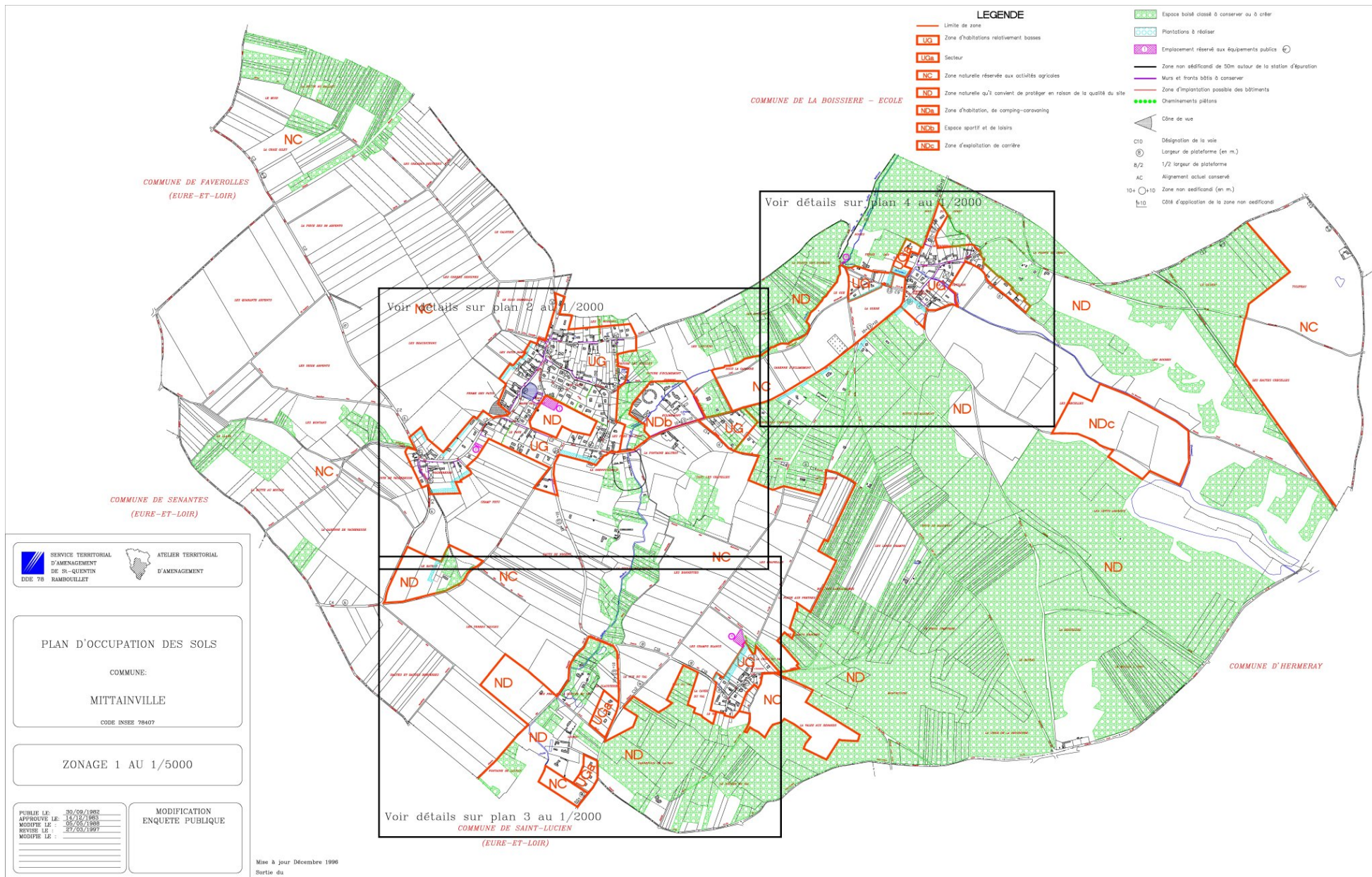
Pour les autres hameaux comme Le Val, Launay et la pièce des Crasseux, les possibilités de construction sont plus limitées mais possibles (zone UG).

L'objectif du POS est de n'atteindre le cap des 500 habitants qu'à l'horizon 2005. Cet objectif n'a pas été tenu puisqu'en 1999 la commune comptait déjà plus de 500 habitants.

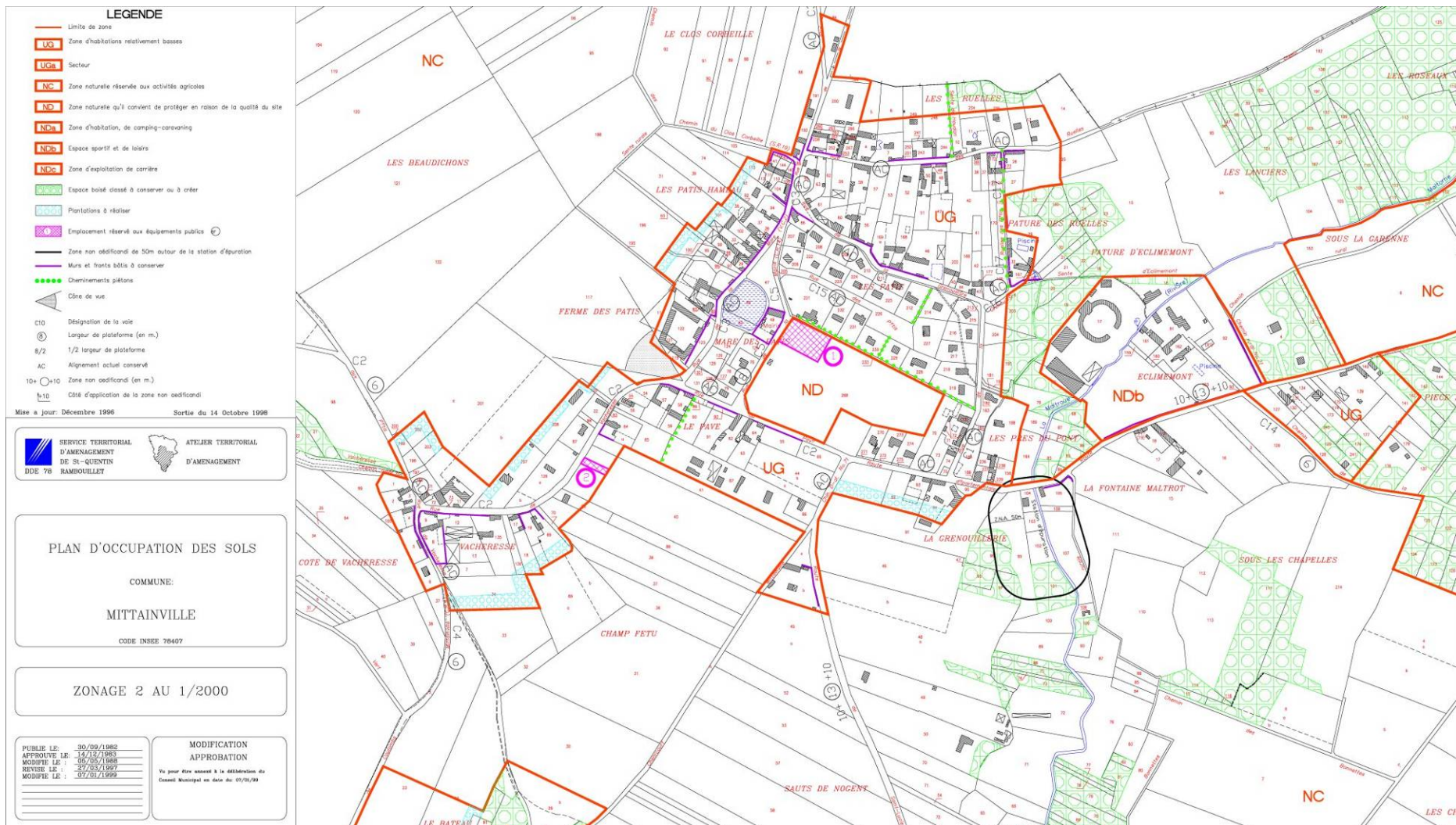
Le POS ne présente pas de zone à aménager au sens strict (zone NA) mais propose une logique d'urbanisation basé sur le comblement d' « espaces en creux » et d'espaces libres en continuité des zones déjà bâties (au sein des zones UG). En fonction des découpages et des répartitions des zones urbaines, il favorise un urbanisme plutôt linéaire le long des voies dotées d'infrastructures suffisantes.

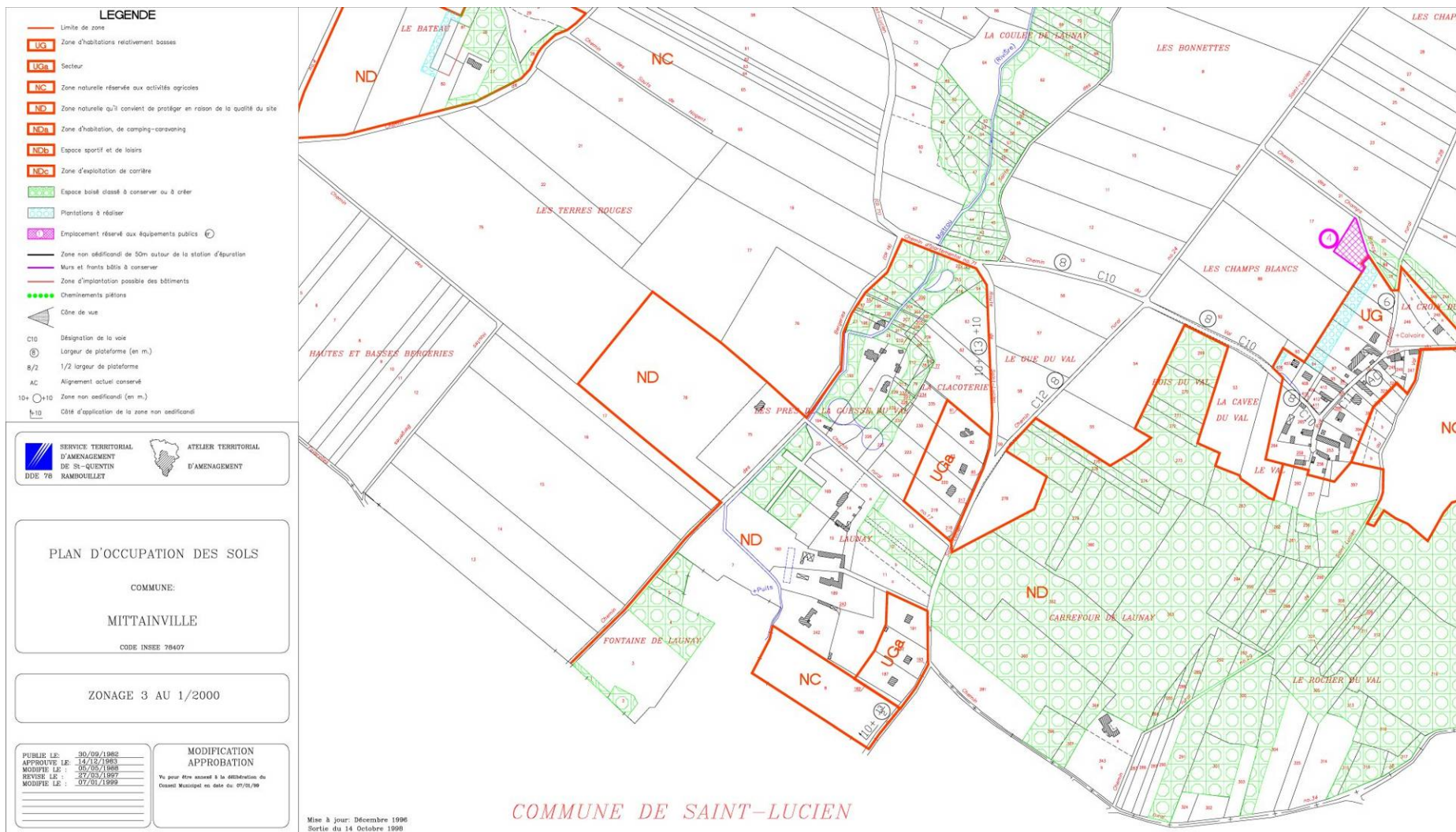
Ainsi, l'essentiel du développement pendant la durée de vie du Plan d'Occupation des Sols a été réalisé sur le hameau des Pâtis et Vacheresse et dans une moindre mesure sur le bourg et les hameaux du Val et de Launay, tous classés en zone urbaine et offrant dès lors les mêmes droits à construire.

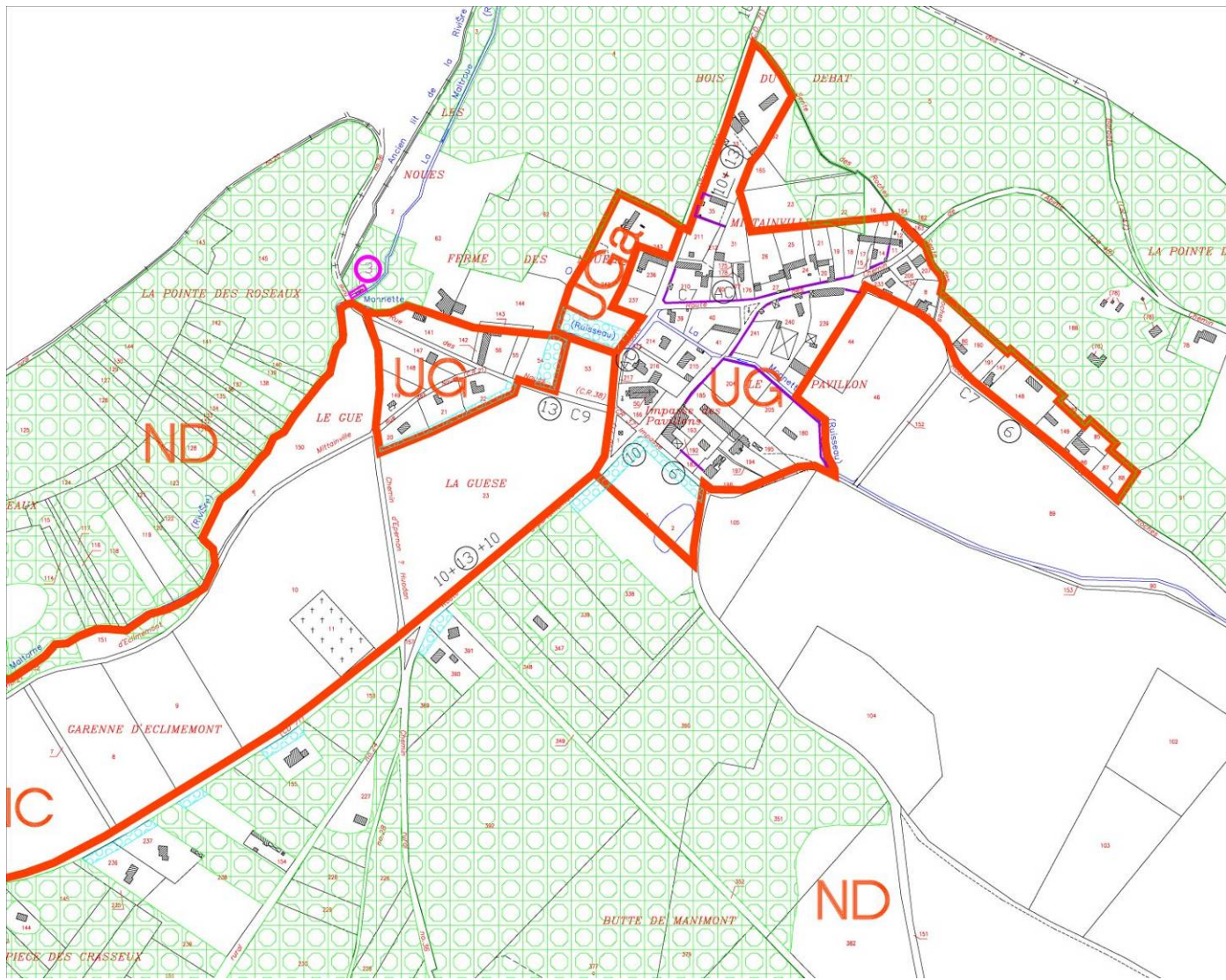
Le plan d'Occupation des Sols a certes permis d'épaissir les différentes structures bâties de la commune mais n'a pas permis d'instaurer de réelle hiérarchie entre les hameaux et d'encadrer une occupation éclatée qui revêt parfois la forme du mitage.







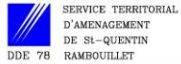




### LEGENDE

- Limite de zone
- UG Zone d'habitations relativement basses
- UGa Secteur
- NC Zone naturelle réservée aux activités agricoles
- ND Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site
- NDc Zone d'exploitation de carrière
- Espace boisé classé à conserver ou à créer
- Plantations à réaliser
- Murs et fronts bâtis à conserver
- C10 Désignation de la voie
- ⊕ Largeur de plateforme (en m.)
- 8/2 1/2 largeur de plateforme
- AC Alignement actuel conservé
- 10+ ⊕ +10 Zone non aedificandi (en m.)
- ⊕ +10 Côté d'application de la zone non aedificandi

Mise à jour: Décembre 1996 Sortie du 16 Juin 1997



SERVICE TERRITORIAL  
D'AMENAGEMENT  
DE ST-QUENTIN  
DDE 78  
RAMBOILLET



ATELIER TERRITORIAL  
D'AMENAGEMENT

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

COMMUNE:

**MITTAINVILLE**

CODE INSEE 78407

ZONAGE 4 AU 1/2000

PUBLIE LE : 30/09/1988

APPROUVE LE : 14/12/1983

MODIFIE LE : 05/05/1988

REVISE LE : 27/03/1997

MODIFIE LE : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

MODIFICATION  
ENQUETE PUBLIQUE

## **SYNTHESE DE L'ANALYSE DU TERRITOIRE : ATOUTS ET FAIBLESSES**

### **Points forts :**

- Une situation géographique stratégique (proximité de Rambouillet et de la capitale)
- Une accessibilité à la commune qui facilite la mobilité :
  - la gare SNCF de Gazeran (40 min de Paris-Montparnasse)
  - le maillage routier
  - de nombreux chemins de randonnée.
- Un territoire riche, de qualité environnementale et patrimoniale qu'il convient de préserver et de valoriser :
  - un patrimoine naturel de qualité, en lien direct avec le massif forestier de Rambouillet et la vallée de la Maltorne.
  - un patrimoine historique remarquable (église, ...) assorti d'un patrimoine vernaculaire (château de Launay, manoirs, fermes, lavoirs, ...) qui garantissent le charme de la commune.
- Une urbanisation concentrée à l'intérieure des zones déjà bâties et principalement au hameau du Pâtis. Le mitage du territoire a globalement été évité.

- De nombreux espaces verts publics et privés qui limitent l'impact de l'urbanisation sur la qualité environnementale du site.
- Des outils de protection des milieux (ZNIEFF, forêt de protection).
- Un traitement de l'espace public sobre mais de qualité.
- Des équipements publics qui garantissent le dynamisme de la vie locale.

### **Points faibles :**

- Une urbanisation dispersée sur plusieurs hameaux qui peut s'avérer problématique en matière de gestion communale (coût de la maintenance des infrastructures,..) et de gestion environnementale (mitage),
- Des constructions récentes quelques fois peu intégrées au contexte architectural local,
- Une qualité de l'eau de la Maltorne moyennement bonne (classe 2-3) : 66% de la surface de l'unité hydrographique est contaminée par les nitrates et les pesticides.

***CHAPITRE 3 :  
L'EXPLICATION ET  
LA JUSTIFICATION  
DES CHOIX  
RETENUS***

# 1. La prise en compte de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire

## 1.1 Les fondements du projet d'aménagement et son cadre réglementaire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est un projet commun, cadre du développement de problématiques diverses. Porté par la municipalité au travers du document d'urbanisme du PLU, il est décliné en zones et traduit spatialement par un plan de zonage. Les thèmes qu'il traite sont variés : l'analyse prospective adresse aussi bien la démographie que le logement et les dynamiques urbaines liées, que les activités, mobilités, paysages, espaces publics ...

Ce document opposable au tiers s'inscrit en conformité avec les dispositions générales des articles L.121-1 et L.110 du Code de l'Urbanisme. Ces derniers prévoient notamment la prise en compte de :

*- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables, la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

*- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

*- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Le P.A.D.D. doit donc s'inscrire en conformité avec les lois. Il doit également être compatible, c'est-à-dire ne pas être en contradiction, avec les objectifs et l'économie générale de documents de rang et d'échelle supérieurs comme les SCoT.

## 1.2 Les grands objectifs d'aménagement

Au regard du diagnostic, le P.A.D.D. développe donc un projet adapté au contexte territorial.

Le projet d'aménagement de la commune porte sur les résolutions suivantes, identifiées par l'analyse territoriale et en concertation avec les acteurs de la commune :

### - Maitriser la croissance

L'attrait que suscite la commune s'exprime au travers de son développement démographique. En effet, en l'espace de 14 ans, la population a augmenté de +23.78% pour atteindre 635 habitants en 2013. Dans le cadre de son développement, la municipalité cherche à encadrer sa croissance pour limiter les impacts sur son territoire. Il convient donc de :

- Continuer à développer l'offre résidentielle comme levier de croissance démographique, sans pour autant exclure toute forme de mutation dans l'habitat ancien
- Limiter toute forme de consommation superflue d'espace

### - Garantir la qualité environnementale et patrimoniale pour un développement durable

La position géographique et le cadre de vie qu'offre Mittainville amène la commune à subir une pression urbaine sans cesse croissante. Ainsi, la municipalité cherche à mettre en place des mesures visant à protéger les milieux les plus sensibles pour permettre une gestion durable de son territoire.

Il est ainsi attendu en ce sens de :

- Maintenir la qualité environnementale à travers la préservation et la valorisation du grand paysage, de la ressource en eau et la sauvegarde du patrimoine vernaculaire
- Favoriser toute forme de gestion économe de l'espace et de la construction

### - Renforcer le tissu économique à l'échelle locale

Mittainville tend à conforter son statut éminemment résidentiel. Malgré une économie locale omniprésente (services de proximité et artisanat), la commune présente un déficit d'emploi par rapport au nombre de logements. Cette appréciation se traduit concrètement par les migrations quotidiennes vers les pôles d'emplois situés hors de la commune et plus particulièrement sur Rambouillet.

Dès lors, la Municipalité cherche à asseoir les conditions nécessaires pour :

- Assurer la pérennité des services et des activités de proximité
- Garantir la vocation agricole du territoire
- Profiter du potentiel environnemental comme source de développement local

### - Affirmer la politique de développements des équipements, des espaces publics et des communications numériques

Les équipements participent à la bonne lecture et au bon équilibre de la commune. Mittainville dispose d'un panel assez important d'équipements tant sur le plan pédagogique que culturel ou sportif. Néanmoins, pour accompagner l'évolution des modes de vie et répondre aux

besoins de la population, il convient de compléter cette offre. Ainsi, les élus souhaitent :

- Renforcer les équipements existants
- Offrir de nouvelles prestations de services

**- Assurer la mobilité au sein du territoire**

La mobilité est une composante essentielle du dynamisme de Mittainville. Le fonctionnement de la commune nécessite de s'adapter à une augmentation constante de l'usage de la voiture. Dès lors, la municipalité cherche à :

- Sécuriser les déplacements à l'échelle du territoire
- Faciliter l'usage des modes de transports alternatifs à la voiture particulière
- Améliorer les conditions de stationnement

**- Répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

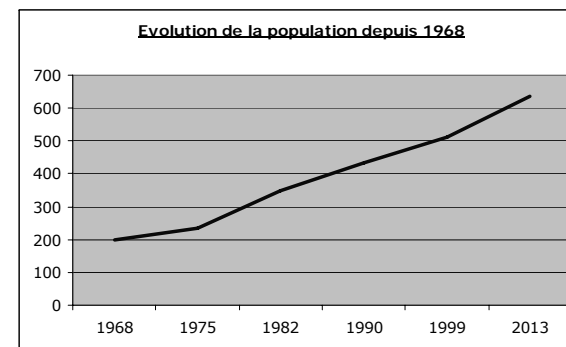
Dans le respect des dispositions réglementaires relatives à la Loi de Modernisation de l'Agriculture et à la loi portant engagement national pour l'environnement, cet objectif est décliné sur l'ensemble des orientations générales du PADD. Il est alors prévu de :

- S'inscrire dans une logique de satisfaction des besoins au sein de l'enveloppe urbaine existante et sur une seule zone à aménager clairement circonscrite (hameau de Mittainville),
- Favoriser la diversification des formes urbaines
- Poursuivre la réduction de la consommation d'espace par la densification des espaces bâtis.

### 1.3 Les enjeux démographiques et résidentiels

#### Les enjeux démographiques

C'est entre 1975 et 1982 que Mittainville a connu sa croissance la plus forte (+48.7%). Depuis lors, la croissance démographique a légèrement ralenti mais demeure toujours positive (+2.8%/an entre 1982 et 1990 / +1.9%/an entre 1990 et 1999 / +1.6%/an depuis 1999).



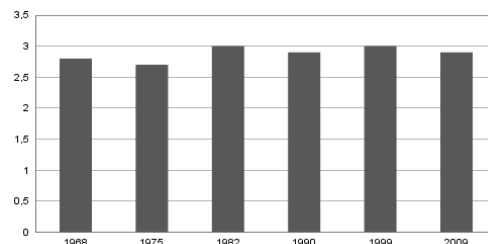
Evolution de la population	1968	1975	1982	1990	1999	2013
Population sans double compte	198	234	348	434	513	635

Taux démographiques (moyennes annuelles)				
1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2013
+2.4	+5.8	+2.8	+1.9	+1.6

Le taux de croissance démographique de Mittainville est comparativement au canton de Rambouillet largement supérieur (+0.6% par an pour le canton de Rambouillet contre +1.6% par an pour Mittainville). Ce dynamisme est largement lié à la qualité du cadre de vie de la commune (environnement et équipements) qui a su attirer notamment des jeunes ménages avec enfants. Il ressort de ce dynamisme démographique une structure des ménages qui met en avant le caractère familial de la commune (2.9



personnes par ménage en 2010). Néanmoins, cette variation reste à pondérer et il semble fort probable que la structure des ménages suivent les tendances nationales dans les années à venir.



À la vue de son évolution démographique durant cette dernière décennie, la Municipalité souhaite offrir les conditions nécessaires pour que la commune poursuive un rythme de croissance sensiblement identique aux dernières tendances enregistrées.

Suivant cette volonté, l'augmentation de la population attendue sur les dix prochaines années correspond à une croissance démographique annuelle voisine de 1 %. Une telle perspective démographique ne met pas en péril la qualité du cadre de vie de Mittainville qui a su jusqu'à présent concilier croissance démographique et préservation du caractère rural de la commune.

Pour satisfaire cet objectif démographique, la commune souhaite satisfaire l'offre de logements dans le respect des objectifs établis par les documents d'urbanisme de norme supérieure.

## Les enjeux résidentiels

- Répondre aux objectifs préconisés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France :

En cherchant à augmenter sa capacité d'accueil, la commune de Mittainville répond pleinement aux attentes du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France. Pour palier le manque de logements sur la région, ce dernier préconise :

- la relance de la construction pour « détendre » le marché
- la diversification de logements pour fluidifier les parcours résidentiels des Franciliens
- l'amélioration et la pérennité du parc existant

Pour répondre au contexte régional et à son objectif démographique, la commune cherche à poursuivre le développement de son offre de logements. Pour éviter que la commune n'ait qu'un statut « résidentiel », et par la même à maintenir et à développer ses équipements publics, Mittainville cherche à promouvoir la construction de produits de type individuel (maisons) généralement demandés par les primo accédant. Néanmoins, ce type de construction ne sera pas exclusif dans la mesure où la variété et la diversité des formes d'habitat seront des éléments pris en considération dans les projets à venir afin de tendre à une mixité urbaine et sociale.

La diversification des formes foncières et par la même d'habitat se traduira par l'accueil de différents types de population (appartenance sociale, âge, PCS ...) et par une offre à la fois en accession et en location.

### - Répondre aux objectifs préconisés par le Schéma de Cohérence Territoriale sud-Yvelines :

Considérée comme commune à dominante résidentielle dans les propositions de territorialisation des objectifs du SCOT au regard des caractéristiques des commune et d'une logique de Développement Durable, Mittainville doit, pour satisfaire ces mêmes objectifs, produire entre 3 et 4 logements par an à l'horizon 2021.

Pour garantir cette production de logements, le SCOT a déterminé, au regard des surfaces déjà urbanisées, une surface totale d'extension maximale à l'horizon 2021 (validité du SCOT et du PLU). Ainsi, pour Mittainville, le SCOT estime à 4 hectares la surface totale d'extension maximale potentielle à l'horizon 2021.

Compte tenu de l'organisation urbaine de la commune, le développement urbain de Mittainville doit s'effectuer dans des proportions entre extension et renouvellement urbain.

### Satisfaire l'offre de logements :

La croissance démographique de Mittainville impacte indubitablement sur l'état du parc de logements. Ainsi, sur la période 1999-2010, on dénombre 43 nouvelles résidences principales sur la commune. Ce chiffre est proche du rythme de construction enregistré, qui était de 37 nouveaux logements. Ceci traduit une mutation du parc de logements, qui peut s'expliquer essentiellement par la diminution du nombre de résidences secondaires.

Les tendances résidentielles observées récemment témoignent d'un parc en bonne santé, et d'une commune attractive.

Ce dynamisme démographique amène la commune à réviser son Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier reprend la logique d'optimisation des espaces bâtis et adopte une stratégie de développement fondée avant toute chose par l'optimisation de l'occupation du hameau des Pâtis (entité urbaine la mieux constituée) et dans une moindre mesure du bourg historique.

### **L'évaluation des perspectives démographiques et résidentielles**

#### Le calcul prospectif du point mort démographique :

Le point mort démographique permet de mettre en avant la nécessaire prise en compte du desserrement des ménages dans la structure globale de la population communale. Ainsi, avec un parc de logements qui resterait identique, la population tendrait à baisser.

Aussi, pour que la commune conserve un nombre d'habitants identique, Mittainville doit préserver un taux de construction incompressible. Aujourd'hui la taille moyenne des ménages est de 2.9 personnes par ménage. Si l'on estime que la taille moyenne des ménages continuera à diminuer pour atteindre **les 2.8 personnes par ménage en 2022**, pour conserver les 635 habitants de 2013, il faudra construire **10** résidences principales en plus des 216 existantes.

	2013	2022
Nombre total de résidences principales permettant le maintien du point mort démographique à l'horizon 10 ans		226
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	216	
Population maintenue	635	635
Nombre d'occupants moyen par logement	2.9	(estimation) 2,8
<b>Résidence principales nécessaires au maintien de la population</b>		<b>10</b>

### La répartition des résidences principales à créer

#### **L'identification des espaces en creux**

Conformément aux préconisations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) et du Schéma de Cohérence Territoriale du Sud-Yvelines (SCOT), la commune de Mittainville a cherché à développer prioritairement l'intérieur de son tissu urbain. Ce principe de développement répond aux logiques d'urbanisation entrevues dans le précédent document d'urbanisme (POS).

Seuls le hameau des Pâtis/Vacheresse et le bourg historique seront inscrits en zones urbaines dans lesquelles se dégagent **29 espaces en creux** urbanisables.

#### **La récupération des logements vacants**

La notion de « résidences principales à créer » n'implique pas nécessairement la création de logements. Il existe au sein du parc de logements une vacance. Néanmoins au regard de sa faiblesse (2.3% de l'ensemble du parc), celle-

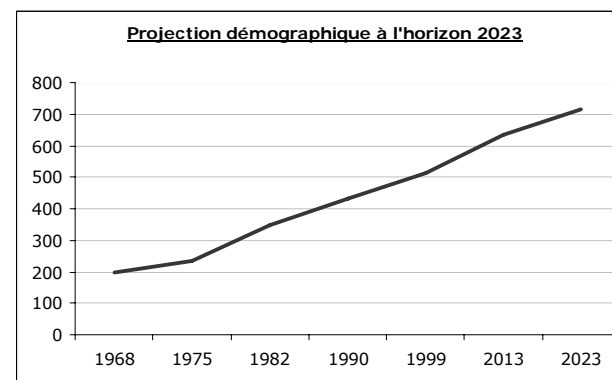
ci peut être assimilée à une vacance technique difficilement mobilisable pour satisfaire les objectifs de croissance démographique et de desserrement des ménages.

#### **Le développement urbain et démographique projeté**

Le projet d'aménagement tient compte de la configuration urbaine actuelle et de l'occupation du sol de la commune, et également de son rythme de développement des dernières années. Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la Municipalité souhaite tendre à une croissance démographique positive mais modérée afin de conserver le caractère rural de la commune.

L'objectif du projet d'aménagement est de permettre à Mittainville de conserver son dynamisme démographique, tout en assurant la protection du cadre de vie. Ainsi, la municipalité de Mittainville aspire à croître démographiquement selon un rythme de croissance de **+1 % par an**.

Mittainville devra donc accueillir environ 80 personnes dans les dix prochaines années, soit 8 personnes par an, pour une augmentation totale de la population de 12.66% d'ici 2023.



Taux d'augmentation annuel moyen projeté : 1%		
	Population totale	Habitants supplémentaires
2013	635	
2014	643	8
2015	650	8
2016	658	8
2017	666	8
2018	674	8
2019	682	8
2020	690	8
2021	699	8
2022	707	8
2023	715	8
		<b>80</b>
Soit une augmentation de : 12.66%		<b>715</b>

### **Le recours à une zone à urbaniser pour satisfaire le développement démographique et résidentiel**

Le choix de projet Mittainvillois, s'il est porté par la dynamisation du hameau des Pâtis, est avant tout de ne pas altérer le cadre de vie des habitants en place.

Ainsi, si l'optimisation de l'espace aggloméré est une évidence, ce, afin de ne pas modifier les limites de l'espace urbain au regard de l'espace naturel et agricole, il est toutefois proposé dans le projet communal de préserver certains espaces naturels intérieurs comme les jardins les plus remarquables de certains cœurs d'îlot et une large partie de la pâture centrale.

Ces entités, véritables respirations dans la trame bâtie sont des caractéristiques identitaires fortes, très emblématiques de l'image du hameau.

Dans ce contexte et en fonction de ce choix territorial, compte tenu de la faible vacance et du faible nombre d'espaces en creux identifiés en dehors des espaces paysagers précités, il est apparu que le seul travail de renouvellement et de comblement du milieu urbain existant ne pouvaient à eux seuls garantir les besoins fonciers nécessaires au développement de la commune.

Ainsi, le recours à une zone à urbaniser (AU), prise sur un secteur périphérique et vierge jusqu'à lors de toute occupation, est devenue une nécessité.

Une zone, couvrant une superficie de 9800m<sup>2</sup>, située au niveau de la rue de Vacheresse est portée dans le projet de PLU pour sa situation au regard du pôle de centralité du hameau mais aussi au regard de rôle de « rotule urbaine » qu'elle pourrait avoir en confortant la jonction entre les deux entités que sont Les Pâtis et Vacheresse.

Par ailleurs, le choix de cette emprise aux formes rationnelles, et en dehors de toute considération géographique et territoriale, permet d'asseoir les conditions nécessaires au développement démographique précédemment présenté et vital pour la pérennisation d'une dynamique démographique et résidentielle.

## En conclusion

Vues la croissance démographique attendue et la nécessaire prise en considération du desserrement des ménages, le PLU prévoit ainsi pour les 10 années à venir :

Logements nécessaires à la croissance	+29
Logements nécessaires au maintien des effectifs actuels	+10
A déduire logements possibles dans les espaces « en creux » mobilisables	-29
Total logement à prévoir en zone à urbaniser	<b>=10/12</b>

## 1.4 Les enjeux environnementaux : la trame verte et bleue

La Loi grenelle II du 12 juillet 2010 a défini la Trame Verte et Bleue (TVB) et impose la réalisation de Schémas Régionaux de Continuité Ecologique (SRCE). Cette même loi a introduit parallèlement la notion de continuité et de biodiversité dans le code de l'urbanisme et a ajouté des objectifs de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques au document d'urbanisme et donc au PLU. Ainsi le PLU doit intégrer la TVB.

La TVB est principalement constituée de trois éléments, qui, associées, forment les continuités écologiques :

- les réservoirs de biodiversité
- les corridors écologiques
- les cours d'eau et canaux constituant à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques

L'approche multiscalair de la TVB amène à la définir sur Mittainville au travers de :

- la vallée de la Maltorne (trame bleue)
- du massif boisé de Rambouillet (trame verte). Ce réservoir de biodiversité est d'importance nationale puisque caractérisé par une végétation et une faune à caractère atlantique, de nombreuses zones humides remarquables (tourbières acides, bas marais, grands étangs, petits cours d'eau, prairies) et une grande faune forestière. Sur Mittainville, ce réservoir de biodiversité s'appuie largement sur les ZNIEFF recensées sur le territoire communal, et sur

les boisements de plus de 100 hectares.

- plus largement, les espaces cultivés participent également à l'identité naturelle et donc à la biodiversité. Espaces naturels et agricoles apparaissent donc indissociables à la définition de la TVB.

**La sous trame « grandes cultures » :** à Mittainville le plateau agricole se déploie pour l'essentiel à l'ouest de la vallée de la Maltorne. Indispensables pour l'activité agricole, ces espaces de grandes cultures sont indissociables du paysage et abritent une grande biodiversité notamment à travers la présence de bosquets. L'absence de cours d'eau sur ces espaces de grandes cultures ne permet pas de définir une Trame Bleue. Néanmoins, différents éléments peuvent être pris en considération pour l'application d'une Trame Verte. Sur les espaces de grandes cultures, le PLU prévoit donc de préserver les boisements du plateau agricole en adoptant un zonage adapté (zone naturelle N) et classés en espaces boisés classés (art. L130.1 du CU). Quelques éléments naturels épars (haies) sont référencés et identifiés au plan de zonage au titre de l'article L123.1.5.7 du CU.

Pour répondre aux enjeux du développement démographique et résidentiel, 9 800m<sup>2</sup> de terres agricoles ont été inscrits en zone à urbaniser à court terme (1AU). Cette zone 1AU, bien qu'impactant les espaces de grandes cultures, fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation pour limiter l'impact de l'urbanisation sur la diversité et les continuités écologiques.

**La sous-trame bleue :** indissociables de la vallée de la Maltorne, ces espaces symbolisent la trame bleue de Mittainville. Dans une moindre mesure, le ruisseau de la Monette peut être associé comme tel. L'occupation du sol se répartit entre les prairies et les boisements qui forment une pluralité d'habitats supports de biodiversité.

La protection de ces espaces ouverts et l'affirmation de leur continuité trouvent leur corolaire dans le PLU par le recours à un zonage adapté en zone naturelle (N) de la vallée dans sa configuration la plus « généreuse », y compris les espaces bâtis (hameau de la Clacoterie) pour éviter toute forme de fragmentation dans les continuités écologiques. A cette inscription en zone N, viennent se superposer les boisements les plus significatifs classés en espaces boisés classés (art. L130.1 du CU).

**La sous-trame arborée :** les boisements du massif de Rambouillet constituent l'essentiel de la trame verte de Mittainville. En effet ce massif couvre plus de 30% du territoire communal et offre à Mittainville un réservoir écologique de première qualité. Soucieux de la pérennité du massif, le PLU a classé l'intégralité des boisements en espaces boisés classés (art. L130.1 du CU). Par ailleurs, les quelques éléments bâtis mitant cet espace ont été inscrits de manière globale dans la zone naturelle (N) qui couvre l'entièreté du massif. Enfin, le report de la bande de protection des lisières (dispositions établies par le SDRIF pour la protection des lisières des massifs de plus de 100 hectares) permet de garantir la préservation de cette interface naturelle, généralement propice aux jeunes pousses pionnières.

**La sous-trame herbacée naturelle ou artificielle :** au regard de la dimension rurale et forestière de la commune, les espaces bâtis constituent des habitats pour différentes espèces. Les abords de ces espaces constituent une zone de transition entre les espaces de grandes cultures, les espaces de fond de vallée et le massif forestier. Ainsi le bourg et les hameaux présentent une mosaïque de milieux eux-mêmes générateurs de diversité biologique et paysagère.

Le PLU permet d'asseoir les conditions nécessaires pour :

- préserver les continuités écologiques par le classement en zone naturelle (N) ou agricole (A) de l'ensemble des écarts et des hameaux du Val et de la Clacoterie
- limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols à travers les dispositions du règlement (articles 6,7, 11 et 13)
- maintenir les espaces naturels au sein de l'espace aggloméré (jardins, espaces récréatifs) par leur identification au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme

Globalement, le projet communal concilie développement/urbanisation nouvelle et protection des sites naturels et des paysages qui caractérisent la commune. L'objectif du PLU est de définir la TVB à travers :

- la protection des espaces naturels (boisements, prairies, coteaux, ressources) pour garantir les continuités écologiques et le maintien des zones de « réservoirs »
- la préservation de l'identité paysagère de la commune en conservant le cadre naturel et agricole

du territoire communal

- l'affirmation de l'identité rurale par des principes d'aménagement visant à porter le développement en continuité de l'espace bâti. La consommation de la ressource foncière a été limitée aux justes besoins de la collectivité

Néanmoins, la mise en place de TVB reste contrainte par l'existence de certaines « barrières » très étanches telles que les voies de communication.

## 1.5 L'organisation spatiale souhaitée

Au regard des enjeux et des perspectives précédemment cités, et sans pour autant porter préjudice à la valeur paysagère et environnementale de la commune, le projet d'aménagement de Mittainville propose une organisation spatiale dans un esprit proche du précédent document d'urbanisme (POS). La configuration urbaine de la commune se définit à travers son caractère respectueux de la dimension rurale et forestière ainsi que du contexte environnemental local.

Le PLU poursuit les principes de planification engagés par le POS par la mise en place d'un parti d'aménagement « équilibré » entre le territoire bâti, les zones naturelles et agricoles. De la sorte, les limites des espaces urbanisés, agricoles et naturels sont précisées afin d'éviter toute forme de développement spontané.

Les zones urbaines du PLU (zones Ua, Ub, et Ue<sup>4</sup>) sont délimitées en fonction de la surface urbaine existante. Ce principe permet ainsi de lutter contre l'étalement urbain et de contrer des occupations intempestives en second rideau au sein de la trame bâtie. La principale évolution réside dans le déclassement de certaines zones urbaines du POS (UG et UGa des hameaux de Launay, du Val et dans une moindre mesure du bourg historique le long de la RD71) en zone naturelle (N). L'effet attendu dans le PLU est de recentrer l'accueil d'une nouvelle trame bâtie sur les espaces « urbains » principaux, à savoir le bourg historique

---

<sup>4</sup> Ua : Zone urbaine bâti ancien / Ub : Zone urbaine bâti récent / Ue : Zone urbaine équipements

et le hameau des Pâtis. Ce principe amène une réduction de la surface générale des zones urbaines dans le PLU comparativement au POS (différence de 9.1 hectares entre les deux documents).

La zone à urbaniser à court terme (1AU) est une prérogative de ce PLU. Alors que le POS en vigueur ne disposait d'aucune zone à urbaniser, la volonté d'asseoir les conditions nécessaires au développement communal se traduit par la planification territoriale d'une zone à urbaniser à court terme. Le dimensionnement de cette dernière a été établie au regard de la prise en considération des besoins liés au desserrement des ménages, de la croissance démographique attendu, mais surtout du peu de potentiel urbanisable identifié en zone urbaine (zone Ua et Ub). De fait, la surface agricole allouée à la zone 1AU demeure peu importante (9 800m<sup>2</sup>).

Les zones agricoles (A) voient une partie de leur emprise diminuer (45.9 hectares) au profit de la zone naturelle. Ce changement d'affectation est la traduction d'une volonté municipale qui souhaite préserver les continuités écologiques au regard du contexte naturel de la commune. La vallée de la Maltorne, autrefois en zone agricole (Nc) est désormais en zone naturelle stricte (N).

Ainsi, la zone naturelle voit sa surface augmenter de manière significative. Les 54 hectares supplémentaires de la zone naturelle résultent certes du déclassement de certains terrains jusqu'alors classés en zone agricole, mais aussi du déclassement des hameaux du Val et de la Launay jusqu'alors classés en zones urbaines (ces hameaux sont



en secteur N\* qui proscrit toute forme de construction principale complémentaire).

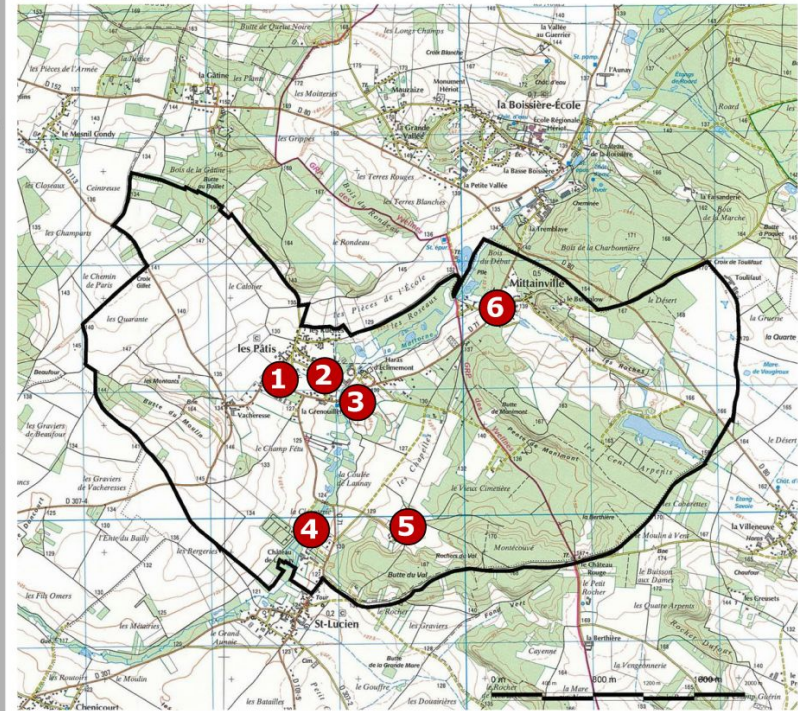
Le parti d'aménagement du PLU, a cherché avant tout à repenser le développement de la commune à travers la revitalisation du centre de vie, constitué par le hameau des Pâtis. Les espaces « en creux » disponibles et l'avènement de la zone à urbaniser permettent d'assurer l'accueil résidentiel de la commune. De la sorte, la configuration urbaine entrevue à travers le PLU, concentré en des secteurs précis, se définit par la recherche de l'optimisation du foncier sur l'espace de centralité et permet d'éviter toute forme de consommation superflue de l'espace, toute forme de dispersion et de mitage des petits hameaux et des écarts. L'effet escompté est bien de tendre à un développement durable fondé sur la maîtrise des investissements financiers liés au développement des infrastructures (routes, réseaux,...) mais aussi de laisser les ressources foncières nécessaires pour l'agriculture et l'activité équestre tout en privilégiant la préservation de la dimension environnementale de la commune.

## 1.6 La consommation des espaces agricoles

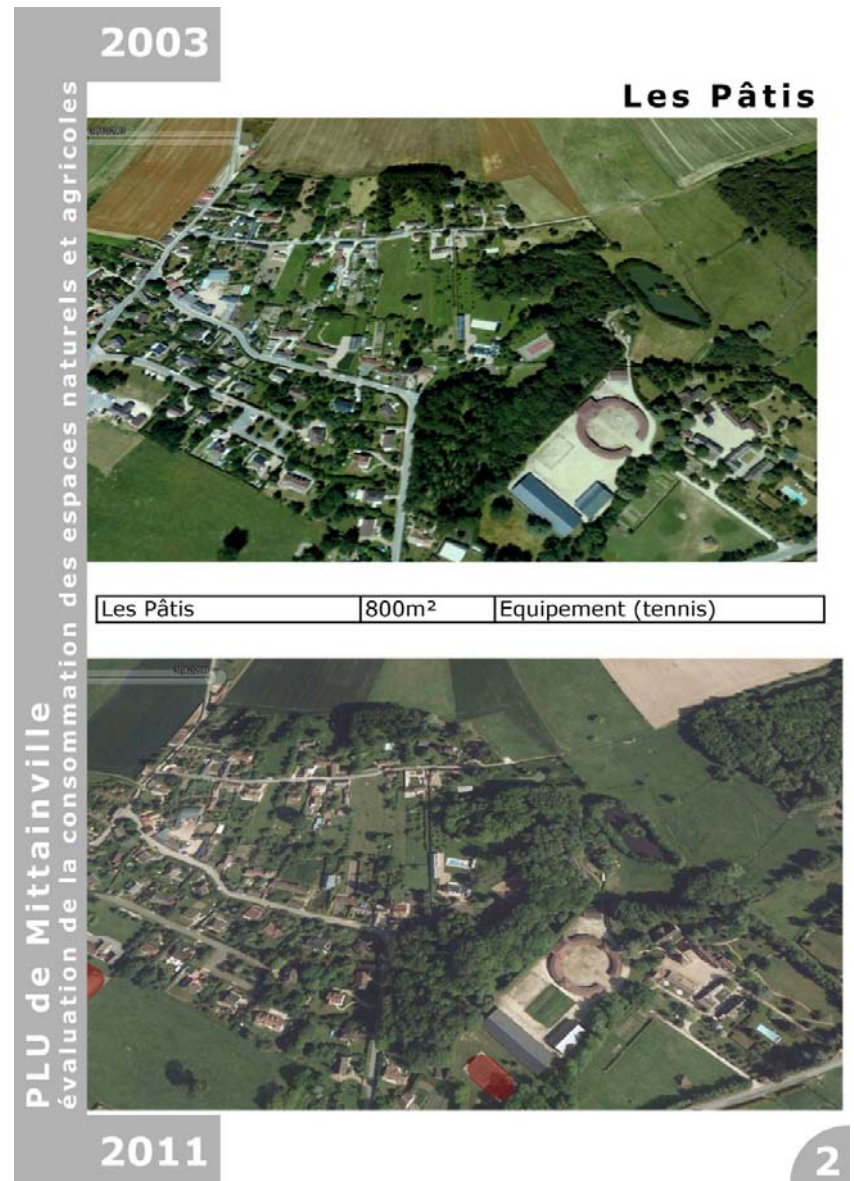
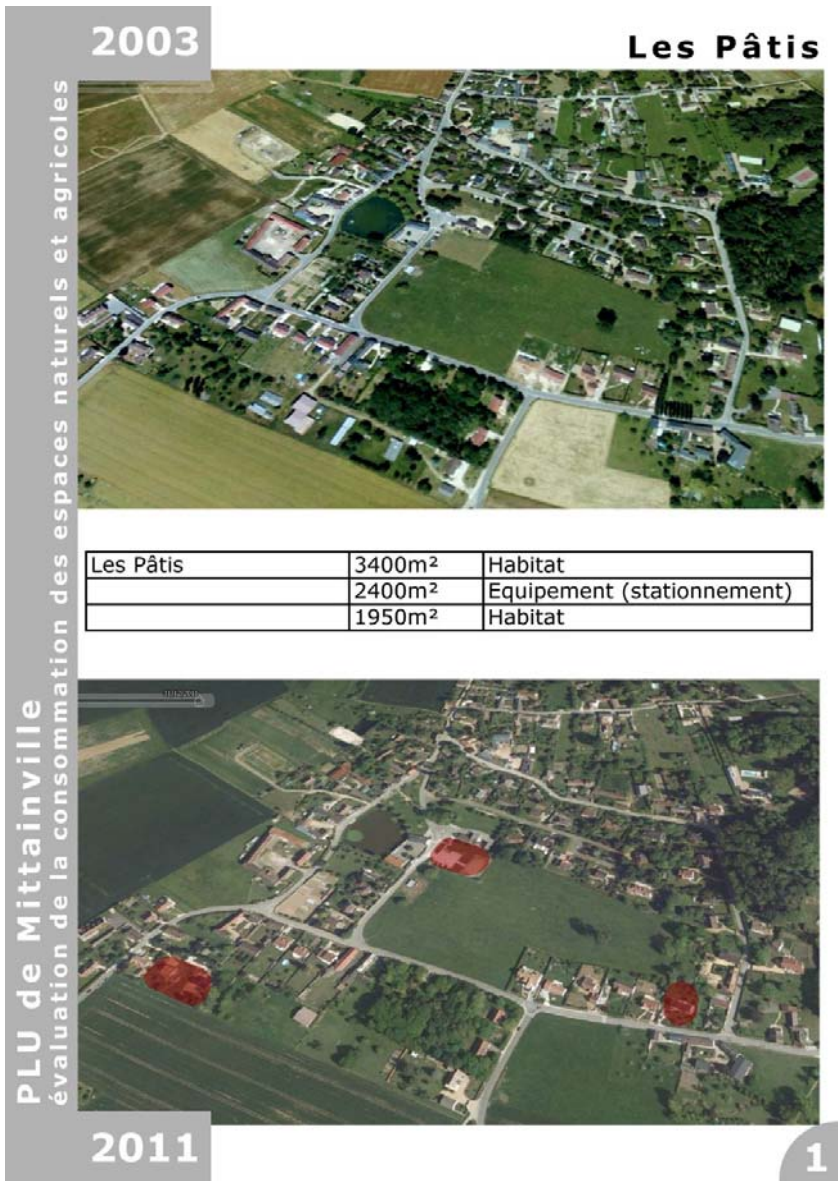
L'étude, par photo-interprétation, de l'évolution de l'occupation des sols permet d'évaluer la consommation des espaces agricoles entre 2003 et 2011, ainsi que leur destination.

En l'espace de 8 ans, sur la commune de Mittainville, 2.4 hectares (24 150m<sup>2</sup>) ont été urbanisés pour satisfaire une nouvelle offre de logements et d'équipements. Cette consommation se caractérise essentiellement par un comblement d'espaces « en creux » ou « en second rideau » au sein de l'espace aggloméré. Ces constructions ont pris place sur des « pénétrantes » agricoles peu ou prou exploitables, notamment en raison de leur enclavement.

PLU de Mittainville  
évaluation de la consommation des espaces naturels et agricoles




1	Les Pâtis	3400m <sup>2</sup>	Habitat
		2400m <sup>2</sup>	Equipement (stationnement)
		1950m <sup>2</sup>	Habitat
2	Les Pâtis	800m <sup>2</sup>	Equipement (tennis)
3	Pièces des Crasseux	3000m <sup>2</sup>	Habitat
4	Launay	3200m <sup>2</sup>	Habitat
5	La Croix du Val	1900m <sup>2</sup>	Habitat
		2300m <sup>2</sup>	Habitat
		1500m <sup>2</sup>	Equipement (STEP)
6	Le Bourg	3700m <sup>2</sup>	Habitat
<b>TOTAL</b>		<b>24150m<sup>2</sup></b>	




PLU de Mittainville  
évaluation de la consommation des espaces naturels et agricoles

**2003**

**Pièces des Crasseux**



Pièces des Crasseux	3000m <sup>2</sup>	Habitat
---------------------	--------------------	---------




**2011**

**3**


PLU de Mittainville  
évaluation de la consommation des espaces naturels et agricoles

**2003**

**Launay**

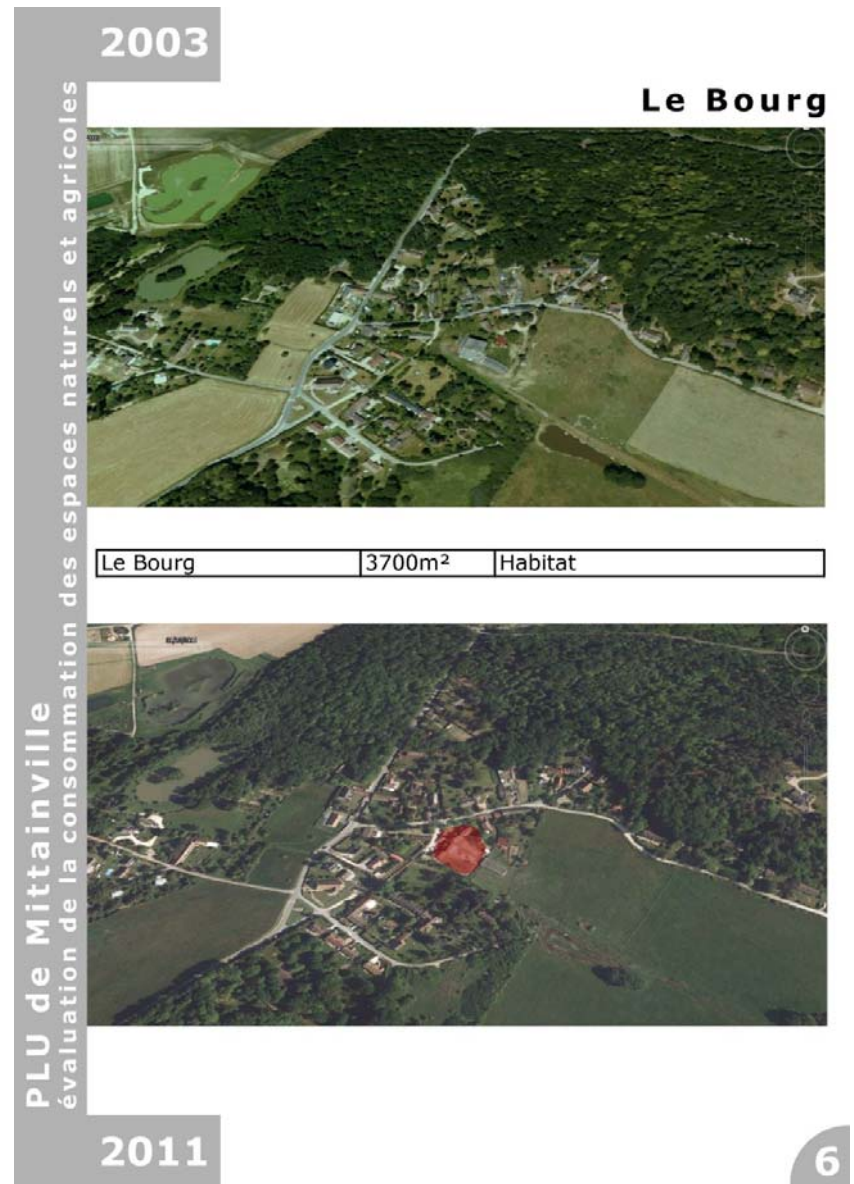
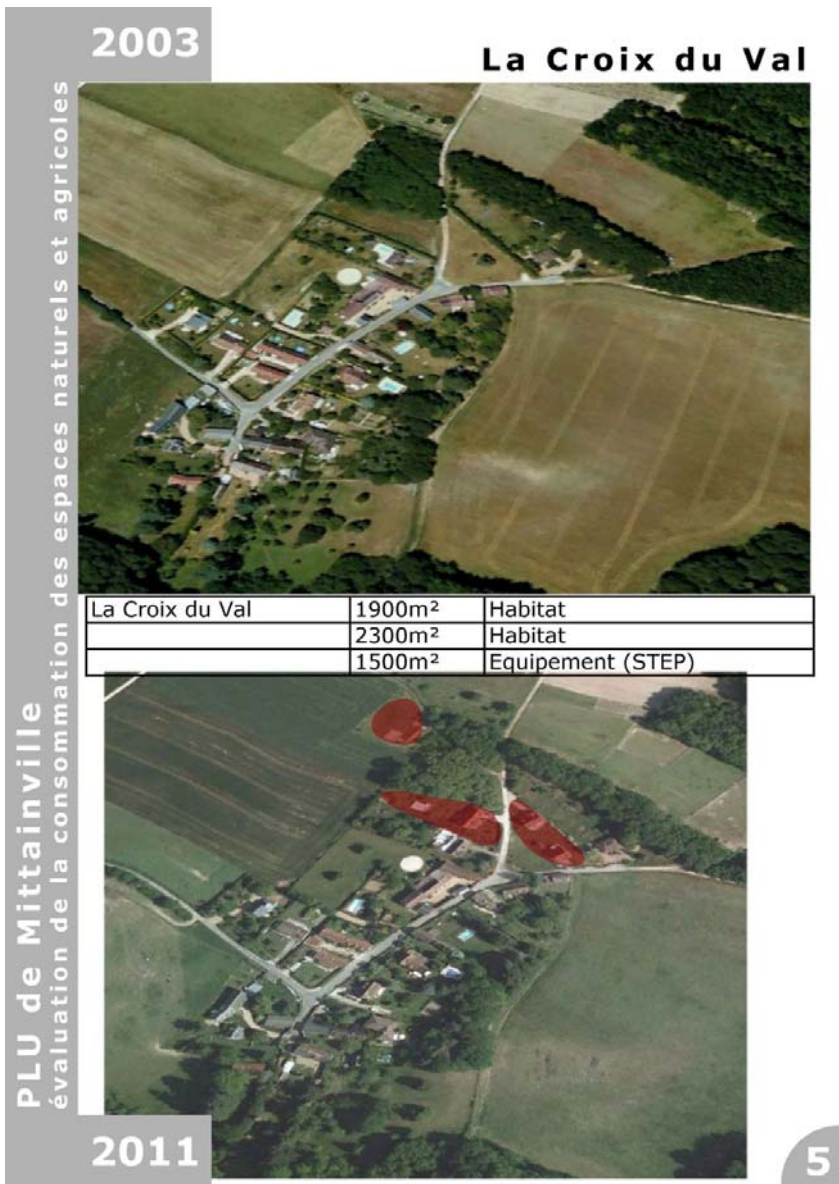


Launay	3200m <sup>2</sup>	Habitat
--------	--------------------	---------



**2011**

**4**



Le parti d'aménagement adopté dans le présent PLU consomme aussi de la ressource agricole.

Compte tenu du classement en zone A (article R.123-7 du code de l'urbanisme, où ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole), il est difficile de déterminer quelle sera la part des espaces agricoles consommés pour répondre aux besoins de l'activité agricole et des équipements publics.

Néanmoins, il est attendu pour répondre aux besoins de développement l'utilisation de 2.4 hectares (24 400m<sup>2</sup>) de terres agricoles.

Sur le plan réglementaire, cette consommation se traduit comme suit :

Sur le hameau des Pâtis

- 9 800m<sup>2</sup> en zone 1AU
- 13 500m<sup>2</sup> en zone Ub

Sur le bourg

- 1 100m<sup>2</sup> en zone Ua

Consciente que son projet communal est consommateur d'espace agricole, la municipalité cherche néanmoins à promouvoir un modèle d'occupation qui utilise à bon escient la ressource foncière. De la sorte, le PLU prévoit d'aménager ces espaces en appliquant une densité de 14 logements à l'hectare.

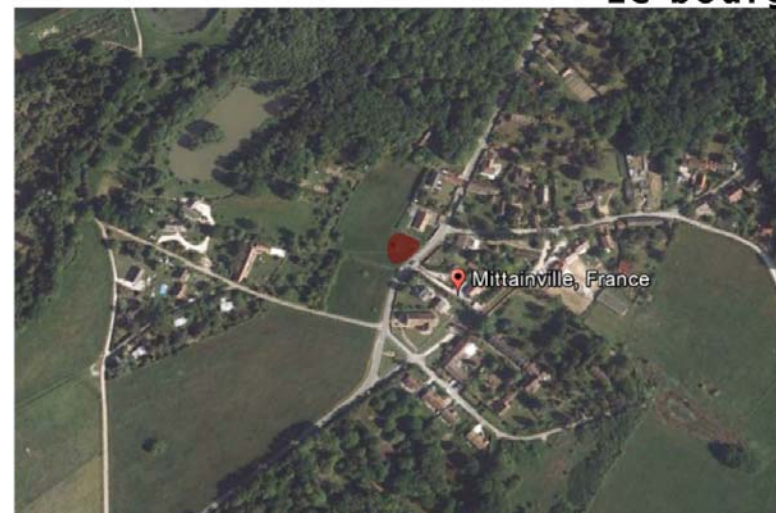
De plus il convient de relativiser l'impact du parti d'aménagement retenu sur l'activité agricole locale dans la mesure où la zone à urbaniser (1AU) se déploie aux abords immédiats de l'espace aggloméré du hameau des Pâtis et

que les terrains classés en zone Ub viennent opérer un travail de couture au sein des zones urbaines.

### Les Pâtis



### Le bourg



## 2. La prise en compte des prescriptions supra-communales

### 2.1 La justification par rapport aux objectifs de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme

Le plan Local d'Urbanisme de Mittainville est en parfaite cohérence avec l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains qui stipule :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

« 1° L'équilibre entre : le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville »

- Le projet respecte l'équilibre entre la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages tout en adoptant une logique de développement maîtrisé inscrite dans les principes de développement durable. En effet, le Plan Local d'Urbanisme prévoit d'une part, suffisamment de secteurs urbanisables pour répondre aux besoins en matière d'habitat et de

développement économique dans un principe de revitalisation et d'autre part, il préserve l'ensemble des espaces les plus sensibles dans la mesure où ils sont tous classés en zone naturelle ou en zone agricole. Les espaces urbanisés n'impactent pas sur les éléments naturels paysagers les plus notoires (vallée de la Maltorne et massif forestier de Rambouillet). L'ensemble des éléments boisés et des espaces naturels ouverts sont classés en zone N, complétés le cas échéant par des EBC.

« 2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ».

- Les principes de mixité urbaine et sociale sont une des orientations majeures du PLU de Mittainville. Le projet est porteur d'un projet de développement de l'urbanisation adressé à de nouveaux habitants de la commune, comme les primo-accédants.

La diversification des fonctions urbaines n'est pas souhaitable au même degré sur l'ensemble de la commune. Ainsi, dans les secteurs d'habitat individuel, les activités à

caractère industriel ne sont pas autorisées et le commerce et l'artisanat n'y sont autorisés qu'à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage. Cela, de manière à préserver le caractère particulier des secteurs d'habitat individuel, secteurs contribuant à l'image positive et de qualité de vie de la commune.

De la même façon, dans les zones possédant une vocation spécifique (zone agricole, zone naturelle), l'implantation d'habitations n'est pas souhaitable.

« 3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature»

- Le projet veille à utiliser le sol de façon économe et à maîtriser toute forme d'étalement urbain. Les secteurs urbanisés et urbanisables représentent 42.9 hectares, soit 4 % du territoire communal. Comparativement au POS, les secteurs urbains emprises diminuer de 8.1 hectares.

Les zones constructibles retenues se localisent au sein des espaces bâtis dument constitués à savoir le bourg et le hameau des Pâtis.

## 2.2 Les éléments juridiques de norme supérieure

2.2.1 La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a pour objectif la protection de l'eau et la lutte contre la pollution.

Les principes fondamentaux en sont :

- La reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau qui implique une protection accrue de la ressource ;
- Article premier de la loi : « L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général » ;
- Le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique ;
- L'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau avec l'ensemble des éléments de la ressource, mais aussi l'accumulation des effets des activités humaines ;
- L'implication plus grande de l'État et des collectivités territoriales dans la gestion de l'eau.

Pour mettre en application cette nouvelle approche, la loi prévoit les mesures suivantes :

- Les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE), qui sont des outils de planification élaborés en concertation avec l'ensemble des partenaires (personnes publiques, socio-professionnels, milieux associatifs) au niveau d'un bassin hydrographique ;



- Un meilleur contrôle de l'utilisation de la ressource en eau par la mise en œuvre d'un dispositif d'autorisation et de déclaration selon l'importance des projets ;
- Une meilleure protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable ;
- La création d'un délit de pollution, accompagné de sanctions administratives.

La Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 a rénové le cadre global défini par les lois sur l'eau du 16 décembre 1964 et du 3 janvier 1992 qui avaient bâti les fondements de la politique française de l'eau : instances de bassin, redevances, agences de l'eau.

Les nouvelles orientations qu'apporte la LEMA sont :

- de se donner les outils en vue d'atteindre en 2015 l'objectif de « bon état » des eaux fixé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) ;
- d'améliorer le service public de l'eau et de l'assainissement : accès à l'eau pour tous avec une gestion plus transparente ;
- de moderniser l'organisation de la pêche en eau douce.

Enfin, la LEMA tente de prendre en compte l'adaptation au changement climatique dans la gestion des ressources en eau.

Mittainville fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands adopté le 29 octobre

2009. Le présent PLU respecte les enjeux édictés par le SDAGE notamment en terme de :

- protection des écosystèmes (zone N)
- préservation des zones humides (interdiction des remblais ou d'affouillements)
- préservation de la qualité des eaux (réglementation des installations d'assainissement et des rejets)

### 2.2.2 La loi contre le bruit du 31 décembre 1992

Cette loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une politique visant à protéger les constructions contre les nuisances sonores dues notamment aux transports terrestres ou ferroviaires. L'arrêté interministériel du 30 mai 1996 définit les modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et d'isolement acoustique des bâtiments situés dans les secteurs affectés par le bruit.

Aucune disposition ne s'applique sur le territoire de Mittainville.

### 2.2.3 La loi relative à la protection des paysages du 8 janvier 1993

La richesse paysagère de la commune est prise en compte dans le projet de plan local d'urbanisme :

- les secteurs boisés les plus intéressants sont protégés par un classement spécifique (espaces boisés classés),
- les secteurs du territoire définis comme de qualité paysagère supérieure sont classés en zone naturelle,
- de même, dans le règlement du plan local d'urbanisme, un soin tout particulier a été porté aux articles 11

(notamment les clôtures) et 13 (plantations) pour améliorer l'insertion des constructions dans le paysage. Les éléments bâtis ou naturels remarquables font également l'objet d'une protection au titre de l'article 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

#### **2.2.4** La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999

Le plan local d'urbanisme s'inscrit dans les objectifs de cette loi qui vise à mieux protéger les espaces agricoles et forestiers.

L'activité agricole, en raison du potentiel agronomique, biologique et économique qu'elle représente pour la commune, sera protégée par les dispositions du plan local d'urbanisme et classée pour l'essentiel en zone A.

#### **2.2.5** La loi sur les entrées de ville

La Loi n°95.101 du 02/02/1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement, a introduit l'article L111.1.4 dans le code de l'urbanisme, visant à réguler le développement urbain le long des voies. La loi interdit les constructions ou installations, en dehors des zones urbanisées des communes, dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes et voies express, de 75m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Ces dispositions, opposables depuis le 01/01/1997, ne s'appliquent pas, dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLU ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Par ailleurs, l'interdiction ne s'applique pas pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les bâtiments d'exploitation agricole
- les réseaux d'intérêt public
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes

Dans le respect de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme, le PLU de Mittainville évite toute forme d'urbanisation linéaire le long des principaux axes et en limitant ou en regroupant l'accès à ces derniers.

#### **2.2.6** La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005

Conformément aux dispositions de cette loi, la commune va organiser dans le temps une chaîne du déplacement pour permettre l'accessibilité du bâti et des espaces publics aux personnes à mobilité réduite.

Dans ce contexte, les dispositions réglementaires veillent à rappeler dans l'article 3 de chaque zone les modalités à adopter pour améliorer l'accès aux constructions et la qualification de la voirie.

## 2.2.7 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France a été adopté par le Conseil Régional le 18 octobre 2013 et approuvé par décret après avis du conseil d'Etat le 27 décembre 2013.

Les grands objectifs du projet d'aménagement du PLU prennent en compte les orientations du SDRIF de manière transversale.

Le SDRIF comporte des orientations détaillées (troisième partie du document), qui sont en cohérence avec les résolutions structurantes et opposables au tiers du PADD du présent PLU. Si toutes ne concernent pas ou pas au même chef la commune (ex. contextes urbains denses, bassins d'emploi et de vie structurants, Opérations d'Intérêt National ...), ces orientations trouvent une traduction dans le projet d'aménagement du PLU:

## Chapitre « Préserver et valoriser » :

### **Les espaces boisés et les espaces naturels**

Le SDRIF prévoit des dispositions réglementaires pour les bois et éléments naturels (chemins, entités paysagères...) remarquables d'Ile-de-France.

A l'échelle de Mittainville, les espaces boisés classés (EBC) jouent le rôle de préservation de certains espaces boisés. Le zonage en zone N préserve les zones concernées de toutes constructions nouvelles.

Le SDRIF prévoit également des dispositions réglementaires pour la protection des lisières des massifs forestiers de plus de 100 ha

Les massifs forestiers identifiés au SDRIF sont classés sur le plan de zonage en zone naturelle (N) et sont couverts par un espace boisé classé.

La bande de protection des lisières a été reportée sur l'ensemble des massifs boisés de plus de 100 ha ; elle ne s'applique qu'en dehors des sites urbains constitués.

Il est précisé que la notion de site urbain constitué correspond aux zones classées U dans le PLU; toutefois, force est de constater que cette approche n'est qu'indicative et fera l'objet d'une appréciation au cas par cas lors de l'instruction des demandes d'occupation des sols par l'autorité compétente en fonction de la limite effective de la forêt telle qu'elle est appréciée le jour de la décision.

## **Information :**

### **Qu'est-ce qu'un massif boisé ou forestier de plus de 100 ha ?**

*Les massifs boisés ou forestiers de plus de 100 ha constituent des entités forestières naturelles dont la surface est susceptible d'assurer la survie des écosystèmes et les conditions d'un entretien sérieux et durable. Leur valeur est d'autant plus élevée qu'ils se situent dans un milieu urbanisé.*

*La notion de massif se conçoit comme un ensemble. On ne doit pas tenir compte du compartimentage résultant des infrastructures (voies ferrées, routes, autoroutes...)*

*En application du code forestier et plus particulièrement des règles relatives au défrichement, la superficie d'un massif boisé ou forestier s'interprète en « rattachant » l'ensemble des éléments boisés qui sont à une distance de moins de 30 mètres les uns des autres.*

*Doivent être considérés comme massifs boisés ou forestiers, les ensembles boisés publics ou privés ainsi que les massifs linéaires sous réserve d'une largeur suffisante d'au moins 25 mètres et d'une certaine densité. Ils sont constitués de bois de plus de 20 ans plantés ou spontanés, susceptibles d'exploitation (la coupe rase à blanc ne constitue qu'une récolte, la vie du bois se poursuit ensuite par des rejets, régénération naturelle ou plantation). Ils comprennent également les boisements réalisés en compensation à un défrichement ou ayant fait l'objet d'une subvention de l'Etat. Un massif boisé ou forestier peut être constitué par des sous-ensembles distants d'au plus de 30 mètres.*

*La détermination du massif boisé ou forestier de plus de 100 ha nécessite donc une analyse, au cas par cas, au niveau départemental, sinon local, sous le contrôle technique des services de l'Etat chargés des forêts.*

### **Qu'est ce qu'une lisière d'un massif boisé ou forestier de plus de 100 hectares ?**

*La limite d'un espace boisé correspond au « front » boisé, quel que soit son propriétaire public ou privé.*

*L'espace qui borde cette limite à l'extérieur du bois ou de la forêt dit « lisière » est, soit parsemé de jeunes pousses « pionnières » soit libre et non urbanisé. Si cette zone est protégée de tous piétinements, elle assure une véritable protection de la forêt. En revanche si cette lisière est piétinée ou « transformée », la forêt peut reculer. C'est souvent le cas à l'interface entre une zone boisée et un espace bâti trop proche. Cette lisière constitue une frange « sensible » qui connaît soit un recul de la forêt par l'agression de l'urbanisation ou plus simplement de l'activité humaine, soit une véritable protection quand elle est préservée d'activités non naturelles.*

*La distance de 50m qui est prescrite correspond à la distance moyenne qu'il est nécessaire de respecter si l'on cherche à protéger le bois ou la forêt.*

Dans le Plan Local d'Urbanisme de Mittainville, cette bande est ainsi reportée aux documents graphiques (plan de zonage) et le règlement précise les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être admises.

A l'extérieur des limites d'un site urbain constitué, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et des forêts de plus de 100 ha est interdite.

Un site urbain constitué est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un aux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées.

Les espaces peu construits et / ou de manière anarchique constituant un début de mitage des lisières et où la protection de la forêt reste encore possible ne peuvent pas être considérés comme sites urbains constitués.

En site urbain constitué, dont l'urbanisation existante est à une distance de moins de 50 mètres de la lisière d'un bois ou d'une forêt, est donnée la possibilité à une construction de se restructurer dans ses limites et de connaître une certaine densification, voire s'étendre ailleurs que vers le bois ou la forêt. Cependant hors des limites actuelles de ce site urbain constitué, il n'est pas possible d'étendre l'urbanisation en direction du bois ou de la forêt.

De façon générale, les aménagements et installations admis ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisés et doivent avoir un caractère de réversibilité.

Peuvent être notamment admis :

- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière
- les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que les cheminements piétonniers balisés
- les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestières
- les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul
- le camping à la ferme avec un maximum de 5 places.

### **Les espaces agricoles**

Cet objectif découle de l'intérêt évoqué dans le SDRIF pour le cadre de vie. Il s'agit là d'un principe fondateur du document francilien, qui trouve une traduction entière dans le projet d'aménagement de la commune. En effet, la préservation de la qualité de vie d'un tel milieu rural, et les enjeux de sa promotion sont au cœur du projet de PLU.

Le zonage a ainsi pour préoccupation de différencier les affectations possibles pour cadrer l'activité agricole et assurer ainsi son inscription dans le paysage local. Dans le respect strict des prescriptions du SDRIF, les usages autres que ceux liés à l'agriculture sont proscrits dans les secteurs agricoles.

## Chapitre « Polariser et équilibrer » :

Le hameau des Pâtis concentre les fonctions urbaines existantes et à venir, aussi le secteur promu au développement prend corps dans cette unité urbaine. Ceci permet de limiter le recours quotidien à la voiture pour la plupart des habitants. Le contact direct avec les zones non bâties à proximité du bourg permet d'envisager un maillage de déplacements doux, mettant à profit le cadre amène de la commune.

Le PLU de Mittainville tient également compte des objectifs du SDADEY qui, approuvé en 2006, vise à préciser les attentes du SDRIF à l'échelle du département. Sa stratégie est composée des objectifs suivants :

- renforcer les territoires d'envergure régionale et les dynamiques régionales,
- améliorer et compléter les infrastructures nécessaires au développement,
- valoriser l'environnement pour renforcer l'attractivité du cadre de vie,
- polariser l'urbanisation sur un réseau de villes et de bourgs, maîtriser l'étalement urbain et stopper le mitage des espaces naturels.

**2.2.8** Le Schéma de Cohérence Territoriale Sud-Yvelines (arrêté le 16 décembre 2013, approbation prévue pour 2014)

L'article L.122-1 du Code de l'urbanisme prévoit que les PLU doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale. Le PLU de Mittainville doit ainsi respecter l'économie du SCoT Sud-Yvelines, actuellement en cours d'élaboration.

Le projet de SCoT Sud-Yvelines prévoit la concentration des fonctions urbaines dans les bourgs ruraux, pour limiter « le phénomène de dispersion des besoins en déplacements automobiles ». Ceci se traduit dans le PLU par la concentration des fonctions urbaines au sein du bourg. Les possibilités de densification libre du tissu existant sont garantes du souci du SMESY d'utiliser le « potentiel de renouvellement et de réaménagement urbain des secteurs d'habitat ou d'activités ». En concentrant le développement sur le hameau des Pâtis et sur le bourg historique de Mittainville, le PLU évite toute forme de mitage du milieu rural.

Le SCoT Sud-Yvelines prévoit une extension urbaine de l'ordre de 4 hectares de l'espace urbanisé communal d'ici 2021<sup>5</sup>.

Le parti d'aménagement adopté dans le cadre du PLU a favorisé des principes de renouvellement urbain et d'optimisation des espaces urbanisés plutôt que d'avoir recours exclusivement aux zones à urbaniser pour satisfaire les besoins en matière de développement démographique et résidentiel. Alors que le SCoT prévoit 25

---

<sup>5</sup> Document de travail du SCoT Sud Yvelines novembre 2010

constructions en extension, le PLU n'en prévoit que 10 sur la quarantaine de logements attendus. Ainsi le projet de développement urbain porté par le PLU adopte une stratégie encore plus ambitieuse que les objectifs identifiés par le SMESSY

En matière de préservation des espaces agricoles, le Plan Local d'Urbanisme propose des modalités de protection des espaces agricoles, dans le prolongement des préconisations du SMESSY comme des nouvelles tendances à l'échelle nationale. En effet, ces orientations, très générales dans le document du SCoT, sont précisées par le zonage du présent document, qui décline la zone A en secteurs aux modalités très précises en termes de type d'affectation possible, de vocation. La forte limitation de constructibilité de la zone agricole sert aussi à la préservation des entités paysagères et naturelles.

### **3. Les servitudes et les contraintes**

#### **3.1 Les servitudes d'utilité publique**

En application de l'article R123-14 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol doivent être annexées sur le présent document d'urbanisme. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune sont les suivantes :

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

La Maltorne – servitude de passage sans précision de largeur : arrêté préfectoral du 31 octobre 1906

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

#### **A7 : forêts de protection**

Massif de Rambouillet classé Forêt de protection : décret du 11 septembre 2009

Services Direction Départementale des  
gestionnaires : 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

**AC1 : servitudes de protection des monuments historiques instituées au titre de la loi du 31 décembre 1913, modifiée et complétée.**

Edifice inscrit : Eglise – inscrite le 12 avril 1972

Service Service Territorial de l'Architecture et  
gestionnaire : du Patrimoine  
7 rue des Réservoirs  
78000 Versailles

**PT3 : servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques instituées par les**

**articles L.45-1 à L.48 et D.408 à D.411 du code des postes et télécommunications.**

FO 78848, Rambouillet / Poigny-la-Forêt, posée en conduites multiples sur RD80.

Service France Télécom  
gestionnaire : DALL/RCL Ouest 30 avenue Saint Fiacre  
- CS 40505  
78105 Saint-Germain-en-Laye cedex

### **PPRI2 : Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles**

La Maltorne : arrêté préfectoral du 2 novembre 1992

La Guesle : arrêté préfectoral du 2 novembre 1992

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

Le projet de PLU et ses traductions réglementaires et spatiales n'interfèrent d'aucune manière avec ces servitudes. Le plan de zonage est accompagné de fiches et d'un plan des servitudes où sont reportés ces éléments opposables au tiers.

## **3.2 Les contraintes**

### **Risque d'exposition au plomb**

L'arrêté préfectoral du 2 mai 2000 inclut la totalité du département comme zone à risque d'exposition au plomb.

### **Protection des massifs forestiers de plus de 100ha par le SDRIF**

Le Schéma Directeur d'Ile-de-France en vigueur prévoit, en son chapitre 1 Espaces Boisés, qu'en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est proscrite.

### **ZNIEFF**

La commune est concernée par les ZNIEFF de type I « l'étang des Cents Arpents », « prairie humide de la Grenouillère » et de type II « boisement et zones humides de Mittainville »

Le périmètre de ces ZNIEFF couvre majoritairement des terrains classés en zones naturelle (N) et agricole (N) et la frange Est du bourg historique classé en zone urbaine (U).

### **Les sites archéologiques :**

Trois sites archéologiques ont été recensés sur la commune :

- aux abords de l'église
- à l'ouest de la butte de Manimont
- au lieu-dit le Cormier

Exception du site localisé aux abords de l'église, donc en zone urbaine (U), les sites archéologiques de Mittainville se situent sur des espaces agricoles (A) ou naturels (N) sur lesquels aucune incidence n'est à envisager.



***CHAPITRE 4 :  
LES MOTIFS DE  
DELIMITATION  
DES ZONES ET DES  
REGLES***

# 1. Le découpage du territoire en zones

## 1.1 Préambule

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du plan d'aménagement et de développement durables le plan local d'urbanisme peut comporter des zones urbaines désignées par l'indice « **U** », des zones à urbaniser désignées par l'indice « **AU** », une zone agricole désignée par l'indice « **A** » et une zone naturelle désignée par l'indice « **N** ».

## 1.2 Définition des zones par les articles R.123-5 et suivants du Code de l'urbanisme

**"zones U"** : Art. R.123-5. – « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

**"zones AU"** : Art. R.123-6. – « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les

conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ».

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

**"zones A"** : Art. R.123-7. – « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. »

**"zones N"** : Art. R.123-8. – « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

« En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des

exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

### **1.3** *Les différents zones et secteurs présents*

#### **- Les zones urbaines :**

La délimitation des zones urbaines a été faite selon un travail assez fin d'analyse des formes urbaines des différents quartiers, de la place du végétal et plus spécifiquement de la présence des massifs boisés, de l'équilibre entre le bâti et le non bâti, de la morphologie du bâti (notamment des emprises et des hauteurs) et de la plus ou moins grande aptitude des différents quartiers à évoluer vers une certaine forme de densification.

Le découpage en zones reflète l'équilibre entre :

- D'une part, l'objectif de permettre une utilisation du potentiel à l'intérieur des zones urbanisées afin de répondre aux besoins actuels ou futurs d'extension du bâti et de construction de nouveaux logements,
- D'autre part, la volonté de prendre en compte les souhaits et les aspirations des habitants quant à l'évolution de leurs quartiers et la protection du cadre de vie, ce qui conduit à ne pas admettre une forme de densification excessive qui se traduirait par un bouleversement des

formes urbaines et une détérioration de la qualité du cadre de vie.

En conséquence, les zones urbaines ont été découpées de la manière suivante :

La zone **Ua** recouvre pour partie le bourg historique et le hameau des Pâtis/Vacheresse dans leur structure existante, composée essentiellement de constructions anciennes d'origine rurale dont le gabarit correspond souvent à un rez-de-chaussée, un étage surmonté d'une toiture à pentes.

Les constructions sont majoritairement anciennes et présentent une certaine qualité sur le plan architectural. Les fonctions exercées sont principalement l'habitation, mais cette zone accueille aussi des constructions agricoles, des équipements et de petites activités compatibles avec le voisinage des habitations.

Les contours de la zone Ua ont été définis de façon stricte afin de ne pas entacher le milieu naturel environnant et ne pas promouvoir un étalement du bâti vers des parties encore libre de toute occupation.

La zone **Ub** recouvre les secteurs bâtis du bourg et du hameau des Pâtis les plus récents et accueillent des constructions à usage d'habitations individuelles, implantées au milieu de jardin, sur des parcelles d'une taille assez importante.

Ces quartiers sont situés en contact immédiat avec la zone Ua. Cette zone est en très grande partie bâtie, mais présente encore des potentialités de densification par le comblement des espaces interstitiels. Les quelques constructions nouvelles respectent le caractère et la

morphologie du bâti existant. La zone Ub peut accueillir ponctuellement des constructions à usage de commerces et de l'artisanat.

Les contours de la zone Ub ont été définis de façon restrictive, comme les contours de la zone Ua, afin de ne pas entacher le milieu naturel environnant et surtout de ne pas promouvoir un étalement du bâti vers des parties encore libre de toute occupation.

Le règlement de la zone vise à protéger l'équilibre entre le bâti et le non bâti, à protéger les espaces verts et les jardins tout en permettant une optimisation modérée du bâti.

La zone **Ue** est une zone qui couvre le pôle équipements de la commune sur le hameau des Pâtis. Le choix de distinguer cette zone d'équipements des zones précédemment citées permet à la collectivité de mieux gérer le devenir de ces structures.

La zone **1AU** est l'unique zone à urbaniser à court terme du PLU de Mittainville. Ce secteur couvre 9 800m<sup>2</sup>. Si cet espace est aujourd'hui à vocation agricole, il n'en est pas moins au contact immédiat de la zone Ub. Cette zone s'intégrerait donc à un tissu récent existant, complétant l'organisation de la trame bâtie existante et profitant des réseaux à proximité directe.

Du point de vue réglementaire, le PLU prévoit une occupation mixte. Pour assurer une mixité sociale et des formes urbaines, les logements seront individuels libres, groupés ou mitoyens deux à deux.

#### - **La zone agricole :**

La zone agricole est classée en zone **A**. Elle est une zone strictement protégée et réservée aux activités agricoles : les seules occupations du sol autorisées sont celles qui sont directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles. Les sols y ont une valeur tant agronomique qu'économique et paysagère.

Les terrains agricoles sont un élément participant de l'identité de la commune, mais également de son dynamisme économique. Les enjeux de développement sont ils fortement liés au devenir de ces terres au sein du projet d'aménagement.

Le PLU prend donc toutes les mesures nécessaires pour assurer la pérennité de ces zones et les protéger contre les risques de mitage.

#### - **La zone naturelle :**

La zone naturelle est la zone **N**. Elle fait partie d'un site naturel qu'il convient de protéger, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal (massifs forestiers, vallée,...). Sont admises les activités agricoles dans les espaces non boisés (pâtures,...).

Toutefois, il existe dans cette zone des maisons d'habitation et des activités économiques qui doivent pouvoir se maintenir et se développer normalement. Ce principe est encadré par les dispositions réglementaires du secteur **N\***.

Le secteur Nc a été établi en raison de sa vocation exclusive de cimetière.

- **Les espaces boisés classés (EBC)**

Les espaces boisés classés existants dans le POS ont été conservés dans leur majeure partie en l'état. L'esprit de conservation de éléments boisés a été intégré dans le PLU.

- **Les emplacements réservés :**

Pour répondre à des besoins nécessaires au bon fonctionnement de la collectivité, plusieurs emplacements réservés ont été établis.

- **Les éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5.7 du code de l'urbanisme :**

La protection des entités bâties et naturelles remarquables au titre de l'article 123-1.5-7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme est mise à profit dans le zonage, et constitue à elle-même une catégorie réglementaire servant le projet d'aménagement. Cet article du Code de l'Urbanisme permet d'« *identifier et localiser les éléments de paysage, de les mettre en valeur ou de les requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

La zone 1AU est soumise à une orientation d'aménagement et de programmation, ce qui doit permettre de tendre à un aménagement optimal, garant d'une gestion économe de l'espace.

## 2. Les motifs de définition des différentes zones

### 2.1 Les motifs de limitations réglementaires apportés à l'utilisation des sols

ZONE UA	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<b>Ua 1</b> Occupations des sols et utilisations des sols interdites	<ul style="list-style-type: none"> <li>- constructions à usage industriel</li> <li>- Carrières</li> <li>- Stationnement de caravanes</li> <li>- exhaussements et affouillements de sols</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ce sont des modes d'occupation du sol peu adaptés au voisinage des constructions d'habitations qui peuvent provoquer des risques ou des nuisances ;</li> </ul>
<b>Ua 2</b> Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux limitées à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> <li>- les constructions à usage d'équipement collectif ou à usage d'infrastructure;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Donner priorité à la mixité d'usage (habitat, petit commerce,...). tout en évitant des nuisances pour le voisinage</li> <li>- Protéger les caractéristiques urbaines et paysagères des hameaux, notamment les jardins, une vocation mixte tout en évitant une densification excessive</li> </ul>
<b>Ua 3</b> Accès et voirie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation d'avoir un accès pour construire</li> <li>- Obligation de réaliser des voies suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins futurs</li> <li>- Créer le minimum d'accès sur la voie publique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les futurs habitants des logements à construire doivent pouvoir accéder dans de bonnes conditions à leur place de stationnement pour leur confort et leur sécurité.</li> <li>- Gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques.</li> </ul>
<b>Ua 4</b> Desserte par les réseaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Raison de santé et d'hygiène publique</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eaux usées : obligation de se raccorder au réseau s'il existe</li> <li>- Eaux pluviales : infiltration sur la parcelle dans la mesure du possible ou récupération pour un usage domestique</li> <li>- Branchements réalisés en souterrain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières)</li> <li>- Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation</li> <li>- Sauvegarde de la qualité de l'eau</li> <li>- Qualité du cadre de vie. L'objectif est d'enfourer progressivement tous les réseaux.</li> </ul>
<b>Ua 5</b> Caractéristiques des terrains	Article non réglementé	Pas de raison particulière de fixer de règle de taille de parcelle car il n'y a pas d'homogénéité dans le parcellaire, les tailles de parcelles étant très variables. La maîtrise de l'urbanisation est assurée par les dispositions des articles 2 et 9
<b>Ua 6</b> Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<p>A l'alignement ou en recul à une distance au moins égale à 5 m des voies publiques</p> <p>En cas de construction mitoyenne, la nouvelle construction pourra être implantée à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant</p>	<p>Pas de raison de fixer de règle uniforme, ne pas systématiser les implantations à l'alignement car il existe une diversité d'implantation des constructions</p> <p>Conserver la tradition de rues de village qui garantit une certaine cohérence en termes d'implantation mais de façon parfois aléatoire</p>
<b>Ua 7</b> Implantations par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation sur une limite ou en retrait</li> <li>- En cas de retrait, marges minimum à respecter selon qu'il y ait ou non des ouvertures génératrices de vues</li> </ul>	<p>Dans les hameaux, il arrive fréquemment que des constructions soient implantées sur une limite séparative.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de retrait, garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin de garantir le bien-être et le confort des habitants.</li> </ul>

<p><b>Ua 8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres</p>	<p>Règles de retrait minimum</p>	<p>- En cas de retrait, garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin de garantir le bien-être et le confort des habitants</p>
<p><b>Ua 9</b> Emprise au sol</p>	<p>40% maximum</p>	<p>Cette règle vise à la fois à prendre en compte la structure actuelle du village et à donner des possibilités aux habitants pour répondre aux besoins tout en garantissant une certaine proportion d'espaces libres à l'intérieur du village. Elle correspond à peu près aux caractéristiques du bourg et des hameaux, même si ponctuellement certaines parcelles ont une emprise a sol supérieure. Elle permet de garantir une certaine aération du tissu.</p>
<p><b>Ua 10</b> Hauteur maximale</p>	<p>6 mètres à l'égout du toit soit R+1+C</p>	<p>Correspond à la hauteur traditionnelle des constructions pour le bourg et chacun des hameaux. Cela assure une protection du paysage naturel et urbain.</p>
<p><b>Ua 11</b> Aspect extérieur</p>	<p>Les règles relatives aux façades, murs, enduits, toitures ont été définies de manière assez précise tout en permettant l'installation de dispositifs en faveur des énergies renouvelables.</p>	<p>Les règles assez détaillées qui sont fixées ont pour objet de garantir une bonne intégration et une certaine qualité architecturale. Elles sont accompagnées de recommandations. Elles visent le recours à un style, des couleurs et des matériaux traditionnels sans exclure l'architecture contemporaine.</p>



<p><b>Ua 12</b> Stationnement</p>	<p>Nombre minimum de places à réaliser par catégorie de construction : 2 places par logement au-delà d'une surface de plancher supérieure à 61 m<sup>2</sup></p>	<p>Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques. Les règles correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction.</p>
<p><b>Ua 13</b> Espaces libres et plantations</p>	<p>Les surfaces des parcelles hors voie et stationnement doivent être traitées en espace perméable engazonné et planté d'arbres.</p>	<p>Garantir un minimum d'espace perméable et d'espace vert pour protéger l'environnement : infiltration de l'eau, qualité de l'air, paysages.</p>
<p><b>Ua 14</b> Coefficient d'occupation de sols</p>	<p>Pas de règles spécifiques</p>	
<p><b>Ua 15</b> Performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Pour les constructions nouvelles prise en compte des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.</p>	<p>S'inscrire dans les dispositions des lois dites du Grenelle.</p>
<p><b>Ua 16</b> Infrastructures et réseaux de communication électroniques</p>	<p>Pas de règles spécifiques</p>	

ZONE UB	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<b>Ub 1</b> Occupations des sols et utilisations des sols interdites	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions à usage industriel</li> <li>- Constructions à usage agricole</li> <li>- Carrières</li> <li>- Stationnement de caravanes</li> <li>- Installations et travaux divers autres que stationnement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ce sont des modes d'occupation du sol peu adaptées au voisinage des constructions d'habitations qui peuvent provoquer des risques ou des nuisances ;</li> </ul>
<b>Ub 2</b> Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux limitées à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> <li>- les constructions à usage d'équipement collectif ou à usage d'infrastructure;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre en plus de l'esprit résidentiel, l'installation de petites activités qui animent le village et apportent un service aux habitants.</li> </ul>
<b>Ub 3</b> Accès et voirie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation d'avoir un accès pour construire</li> <li>- Obligation d'ouvrir des voies suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins futurs</li> <li>- Créer le minimum d'accès sur la voie publique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantir un degré de confort et de sécurité satisfaisant pour les futurs habitants des logements à construire afin qu'ils puissent accéder dans de bonnes conditions à leur place de stationnement.</li> <li>- Gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques.</li> </ul>
<b>Ub 4</b> Desserte par les réseaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable</li> <li>- Eaux usées : obligation de se raccorder au réseau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Raison de santé et d'hygiène publique</li> <li>- Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eaux pluviales : infiltration sur la parcelle dans la mesure du possible ou récupération pour un usage domestique</li> <li>- Réseaux privés en souterrain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation et les pollutions</li> <li>- Qualité du cadre de vie</li> </ul>
<b>Ub 5</b> Caractéristiques des terrains	Pas de règles particulières	Pas de raison particulière de fixer de règle de taille de parcelle car il n'y a pas d'homogénéité dans le parcellaire, les tailles de parcelles étant très variables.
<b>Ub 6</b> Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Implantation à l'alignement ou en recul de 5 mètres et plus</p> <p>Recul obligatoire pour les constructions annexes légères.</p>	La quasi-totalité des constructions existantes est implantée en recul de la voie à un recul de 5m et plus. La possibilité de s'implanter à l'alignement permet de trouver une plus juste cohérence avec les modes d'implantation qui prévalent en zone Ua et d'optimiser l'occupation du terrain.
<b>Ub 7</b> Implantation par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation en limite ou en retrait</li> <li>- En cas de retrait, marges minimum à respecter selon qu'il y ait ou non des ouvertures génératrices de vues</li> </ul>	<p>La possibilité donnée d'une implantation en limite séparative permet là-encore une forme d'optimisation du foncier.</p> <p>- En cas de retrait, garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin de garantir le bien-être et le confort des habitants.</p>
<b>Ub 8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	Règles de retrait minimum	La marge de retrait permet d'assurer un minimum d'aération et d'ensoleillement entre deux constructions.

<p><b>Ub 9</b> Emprise au sol</p>	<p>40% maximum de la surface de la parcelle</p>	<p>Conserver un caractère végétal et aéré assez marqué. L'emprise maximale autorisée doit être suffisante pour répondre aux besoins des habitants tout en conservant une part significative d'espace libre perméable.</p>
<p><b>Ub 10</b> Hauteur maximale</p>	<p>6 mètres à l'égout pour les constructions principales</p>	<p>Correspond à la hauteur traditionnelle des constructions de maison individuelle</p>
<p><b>Ub 11</b> Aspect extérieur</p>	<p>Prescriptions portant sur les murs, les toitures, les annexes, les clôtures.</p>	<p>Le règlement fixe un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions réalisées sans être trop précis car il n'existe pas d'homogénéité dans les constructions actuellement présentes dans cette zone.</p>
<p><b>Ub 12</b> Stationnement</p>	<p>Nombre minimum de places à réaliser par catégorie de construction : 2 places par logement (dans l'esprit des règles de la zone Ua)</p>	<p>Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques. Les règles correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Pour les logements qui sont des maisons individuelles, 2 places correspondent aux besoins constatés au cours des dernières années.</p>

<p><b>Ub 13</b> Espaces libres et plantations</p>	<p>La surface libre des parcelles doivent être traités en espace vert planté (30% minimum). Dans les espaces classés en espaces paysagers protégés, est interdit l'abattage d'arbres d'essences forestières sauf s'il y a danger.</p>	<p>Conserver l'aspect végétal et paysager marqué qui caractérise actuellement cette zone.</p>
<p><b>Ub 14</b> Coefficient d'occupation de sols</p>	<p>Pas de règles spécifiques</p>	
<p><b>Ub 15</b> Performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Pour les constructions nouvelles prises en compte des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.</p>	<p>S'inscrire dans les dispositions des lois dites du Grenelle.</p>
<p><b>Ub 16</b> Infrastructures et réseaux de communication électroniques</p>	<p>Pas de règles spécifiques</p>	

ZONE 1AU	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<b>1AU 1</b> Occupations des sols et utilisations des sols interdites	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions à usage industriel</li> <li>- Constructions à usage agricole</li> <li>- Constructions à usage d'entrepôt</li> <li>- Carrières</li> <li>- Stationnement de caravanes</li> <li>- Installations et travaux divers autres que stationnement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ce sont des modes d'occupation du sol peu adaptées au voisinage des constructions d'habitations qui peuvent provoquer des risques ou des nuisances ;</li> </ul>
<b>1AU 2</b> Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage d'équipement collectif ou à usage d'infrastructure;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre en plus de l'accueil résidentiel, des constructions nécessaires aux services publics</li> </ul>
<b>1AU 3</b> Accès et voirie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation d'avoir un accès pour construire</li> <li>- Obligation d'ouvrir des voies suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins futurs</li> <li>- Créer le minimum d'accès sur la voie publique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantir un degré de confort et de sécurité satisfaisant pour les futurs habitants des logements à construire afin qu'ils puissent accéder dans de bonnes conditions à leur place de stationnement.</li> <li>- Gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques.</li> </ul>
<b>1AU 4</b> Desserte par les réseaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable</li> <li>- Eaux usées : obligation de se raccorder au réseau</li> <li>- Eaux pluviales : infiltration sur la parcelle dans la mesure du possible ou récupération pour un usage domestique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Raison de santé et d'hygiène publique</li> <li>- Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières)</li> <li>- Maîtrise du ruissellement afin de prévenir les risques d'inondation et les pollutions</li> </ul>

	- Réseaux privés en souterrain	- Qualité du cadre de vie
<b>1AU 5</b> Caractéristiques des terrains	Pas de règles particulières sauf pour les éventuelles constructions nécessitant la mise en place d'un assainissement autonome	
<b>1AU 6</b> Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation à l'alignement ou en recul de 5 mètres et plus (dans une bande obligatoire de 25 mètres comptée à partir du domaine public Recul obligatoire pour les constructions annexes.	La possibilité de s'implanter à l'alignement ou en recul permet de trouver une plus juste cohérence avec les modes d'implantation qui prévalent en zone Ua et en zone Ub et d'optimiser l'occupation du terrain.
<b>1AU 7</b> Implantation par rapport aux limites séparatives	- Implantation en limite ou en retrait  - En cas de retrait, marges minimum à respecter selon qu'il y ait ou non des ouvertures génératrices de vues	La possibilité donnée d'une implantation en limite séparative permet là-encore une forme d'optimisation du foncier.  - En cas de retrait, garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin de garantir le bien-être et le confort des habitants.
<b>1AU 8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	Règles de retrait minimum	La marge de retrait permet d'assurer un minimum d'aération et d'ensoleillement entre deux constructions.
<b>1AU 9</b> Emprise au sol	40% maximum de la surface de la parcelle et 50% pour les ensembles de constructions groupées	L'emprise maximale autorisée doit être suffisante pour répondre aux besoins des habitants tout en conservant une part significative d'espace libre perméable.
<b>1AU 10</b> Hauteur maximale	6 mètres à l'égout pour les constructions principales	Correspond à la hauteur traditionnelle des constructions de maison individuelle
<b>1AU 11</b> Aspect extérieur	Prescriptions portant sur les murs, les toitures, les annexes, les clôtures.	Le règlement fixe un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions réalisées

<p><b>1AU 12</b> Stationnement</p>	<p>Nombre minimum de places à réaliser par catégorie de construction : 2 places par logement (dans l'esprit des règles de la zone Ua et Ub)</p>	<p>Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques. Les règles correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Pour les logements qui sont des maisons individuelles, 2 places correspondent aux besoins constatés au cours des dernières années.</p>
<p><b>1AU 13</b> Espaces libres et plantations</p>	<p>La surface libre des parcelles doivent être traités en espace vert planté (15% minimum). Dans les espaces classés en espaces paysagers protégés, est interdit l'abattage d'arbres d'essences forestières sauf s'il y a danger.</p>	<p>Promouvoir l'aspect végétal et paysager sans couper court à une notion d'optimisation du foncier.</p>
<p><b>1AU 14</b> Coefficient d'occupation de sols</p>	<p>Pas de règles spécifiques</p>	
<p><b>1AU 15</b> Performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Pour les constructions nouvelles prise en compte des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.</p>	<p>S'inscrire dans les dispositions des lois dites du Grenelle.</p>
<p><b>1AU 16</b> Infrastructures et réseaux de communication électroniques</p>	<p>Pas de règles spécifiques</p>	



ZONE A	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<b>A 1</b> Occupations des sols et utilisations des sols interdites	Toute construction autre que celles qui sont nécessaires à l'activité agricole	Protéger l'agriculture, éviter l'implantation de constructions qui risquent de déstabiliser l'activité agricole. Compte tenu de la forte pression du marché immobilier la commune ne souhaite pas prendre le risque de voir de nouvelles constructions s'installer de manière diffuse dans les zones agricoles.
<b>A 2</b> Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	- Les constructions nécessaires et liées à l'activité agricole	Répondre aux besoins des agriculteurs tout en évitant le risque de dispersion des constructions préjudiciable à la qualité des paysages et au maintien d'une activité agricole stable.
<b>A 3</b> Accès et voirie	- Obligation d'avoir un accès pour construire  - Obligation d'ouvrir des voies suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins futurs  - Créer le minimum d'accès sur la voie publique	- Garantir un degré de confort et de sécurité satisfaisant pour les futurs habitants des logements à construire afin qu'ils puissent accéder dans de bonnes conditions à leur place de stationnement.  - Gêner le moins possible la circulation sur les voies publiques, ne pas multiplier inutilement le nombre d'accès sur les voies publiques
<b>A 4</b> Desserte par les réseaux	- Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable  - Eaux usées : obligation de se raccorder au réseau s'il existe	- Raison de santé et d'hygiène publique  - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) et prévention des inondations et des pollutions- Sauvegarde de la qualité de l'eau
<b>A 5</b> Caractéristiques des terrains	Pas de règles particulières sauf pour les éventuelles constructions nécessitant la mise en place d'un assainissement autonome	Pas de justification particulière de fixer une taille minimum en zone agricole

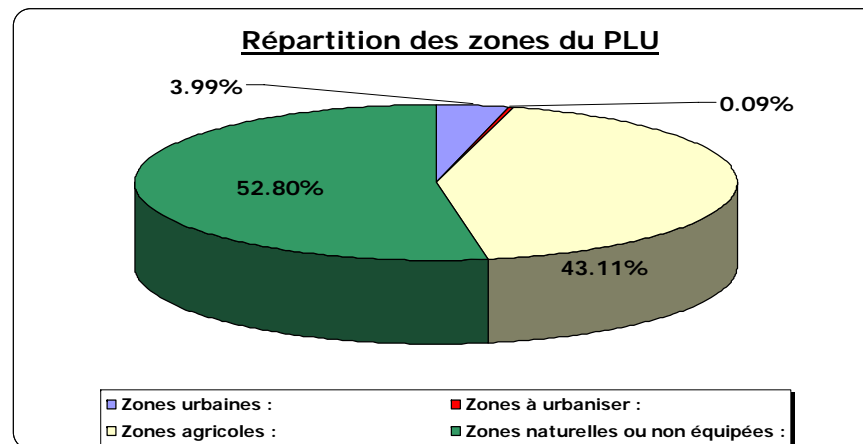
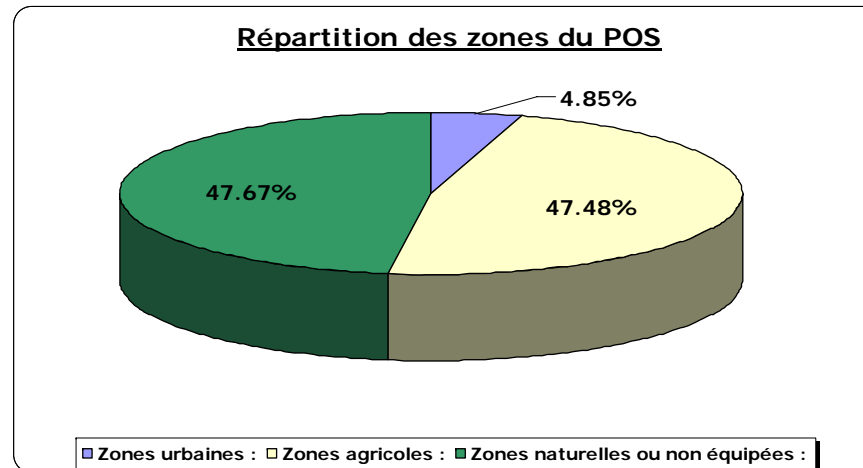
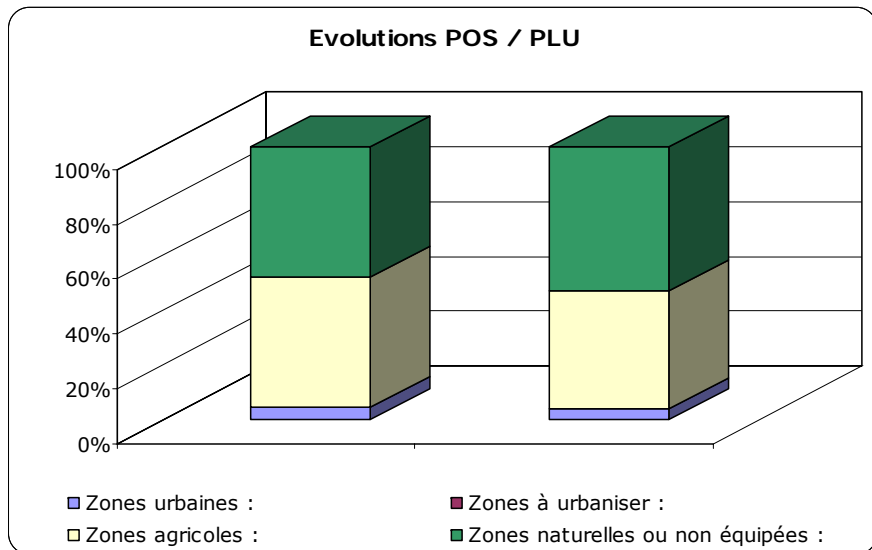
<b>A 6</b> Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Recul imposé de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement,	Ne pas compromettre d'éventuels élargissements de voies. Protéger les habitants contre le bruit.
<b>A 7</b> Implantation par rapport aux limites séparatives	- Implantation en retrait de 3 m minimum	Favorise l'intégration dans le paysage en créant des marges de retrait avec des aménagements paysagers.
<b>A 8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	Pas de règles	
<b>A 9</b> Emprise au sol	Pas d'emprise pour les constructions en zone A	Règle inadaptée au parcellaire agricole constitué généralement de très grandes parcelles
<b>A 10</b> Hauteur maximale	La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres	Hauteur autorisée en fonctions des standards de constructions agricoles.
<b>A 11</b> Aspect extérieur	Pas de prescriptions très précises exception faite pour les constructions existantes Principes généraux d'intégration dans le site et l'environnement.	Le règlement fixe un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions réalisées sans être trop précis
<b>A 12</b> Stationnement	Principe général ; assurer le stationnement en dehors des voies publiques	Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques.
<b>A 13</b> Espaces libres et plantations	Conserver les plantations existantes ou les remplacer par des plantations équivalentes	Conserver des éléments de boisements ou les remplacer fin de maintenir une certaine qualité paysagère.
<b>A 14</b> Coefficient d'occupation de sols	Pas de règles spécifiques	Pour les constructions agricoles le COS est une technique inadaptée.

<p><b>A15</b> Performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Pour les constructions nouvelles prise en compte des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.</p>	<p>S'inscrire dans les dispositions des lois dites du Grenelle.</p>
<p><b>A16</b> Infrastructures et réseaux de communication électroniques</p>	<p>Pas de règles spécifiques</p>	

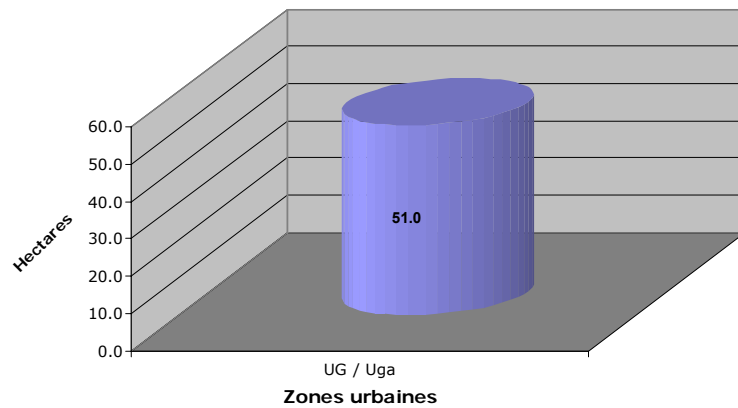
<b>ZONE N</b>	<b>Contenu du règlement</b>	<b>Principes justificatifs</b>
<b>N 1</b> Occupations des sols et utilisations des sols interdites	Toute construction autre que celles qui sont visées à l'article 2	Protéger les zones naturelles et le paysage, cela nécessite de limiter au maximum la constructibilité.
<b>N 2</b> Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	- Les constructions techniques nécessaires et liées à l'activité forestière - Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif  Secteur N* : les extensions mesurées et les annexes de faible emprise	Répondre aux besoins des personnes qui gèrent et entretiennent l'espace  Répondre aux besoins éventuels de personnes qui ont une construction anciennement implantée dans la zone et qui souhaiteraient l'étendre
<b>N 3</b> Accès et voirie	- Obligation d'avoir un accès pour construire  - Obligation d'ouvrir des voies suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins futurs	- Garantir un degré de confort et de sécurité satisfaisant pour les futurs habitants des logements à construire afin qu'ils puissent accéder dans de bonnes conditions à leur place de stationnement.
<b>N 4</b> Desserte par les réseaux	- Obligation de se raccorder au réseau d'eau potable - Eaux usées : obligation de se raccorder au réseau s'il existe	- Raison de santé et d'hygiène publique - Protection de l'environnement (nappes phréatiques, rivières) et prévention des inondations et des pollutions- Sauvegarde de la qualité de l'eau
<b>N 5</b> Caractéristiques des terrains	Pas de règle spécifique	Pas de justification particulière de fixer une taille minimum en zone naturelle.
<b>N 6</b> Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Recul imposé de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement,	Ne pas compromettre d'éventuels élargissements de voies.
<b>N 7</b> Implantation par rapport aux limites séparatives	- Implantation en retrait de 5 m minimum	Favorise l'intégration dans le paysage en créant des marges de retrait avec des aménagements paysagers.

<b>N 8</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	Règles de retrait de 4 m minimum	Pour des raisons de sécurité et de commodité de fonctionnement, conserver une certaine distance entre deux bâtiments. Cela permet aussi d'aménager des marges de retrait paysagères.
<b>N 9</b> Emprise au sol	La surface des extensions autorisées est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme L'emprise des annexes est limitée à 60 M2 à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme	Possibilités de créer des extensions et annexes des constructions existantes, empêchant toute construction de logement supplémentaire.
<b>N 10</b> Hauteur maximale	6 mètres à l'égout.	
<b>N 11</b> Aspect extérieur	Pas de prescriptions très précises exception faite pour les constructions existantes	Le règlement fixe un certain nombre de principes de base qui permettent de garantir une certaine qualité des constructions réalisées
<b>N 12</b> Stationnement	Principe général de réalisation de place de stationnement pour répondre aux besoins créés	Priorité doit être donnée au stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques
<b>N 13</b> Espaces libres et plantations	Conserver les plantations existantes ou les remplacer par des plantations équivalentes	Conserver des éléments de boisements ou les remplacer afin de maintenir la qualité paysagère de la zone
<b>N 14</b> Coefficient d'occupation de sols	Pas de règles spécifiques	Technique inadaptée en zone N
<b>N15</b> Performances énergétiques et environnementales	Pour les constructions nouvelles prise en compte des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement	S'inscrire dans les dispositions des lois dites du Grenelle.
<b>N16</b> Infrastructures et réseaux de communication électroniques	Pas de règles spécifiques	

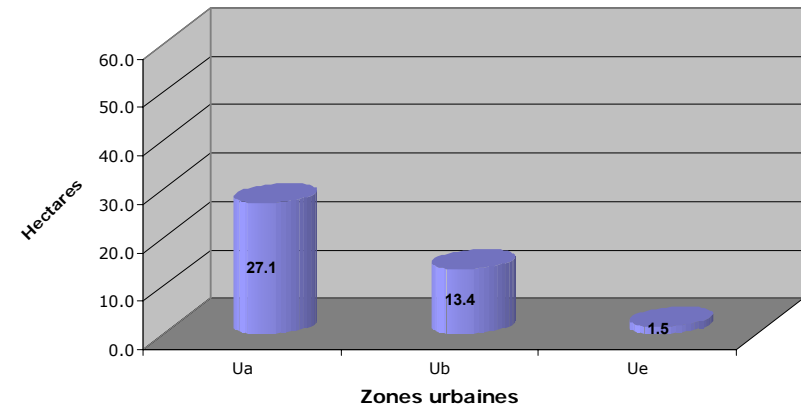
## 2.2 Les éléments de comparaisons statistiques entre le POS et le PLU



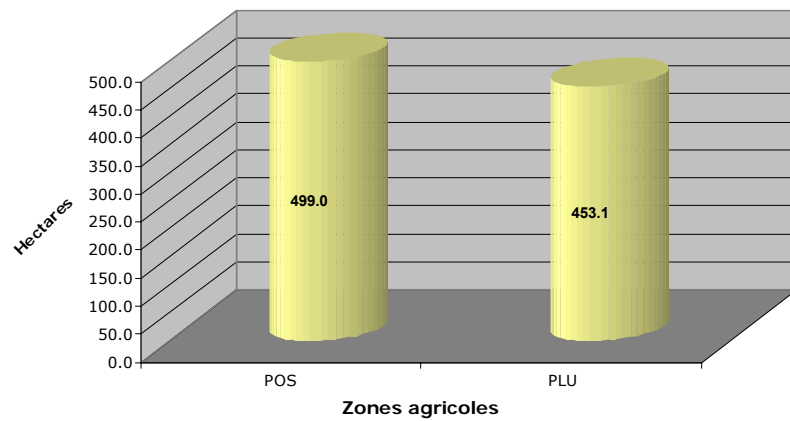
**Répartition des zones urbaines  
du POS**



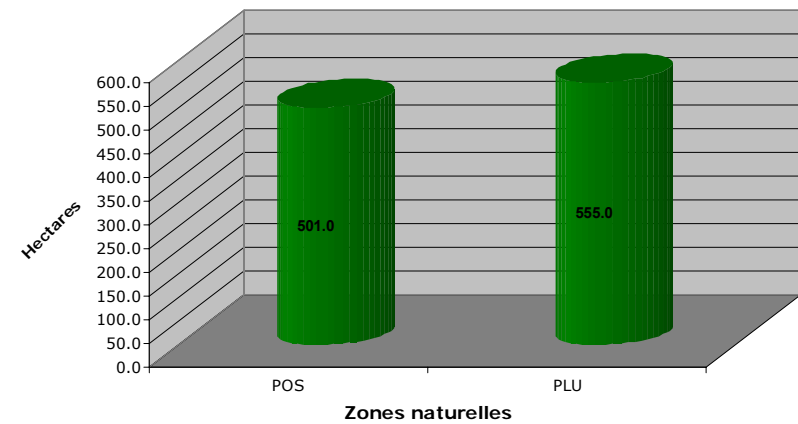
**Répartition des zones urbaines  
du PLU**



**Evolution de la zone agricole  
entre le POS et le PLU**



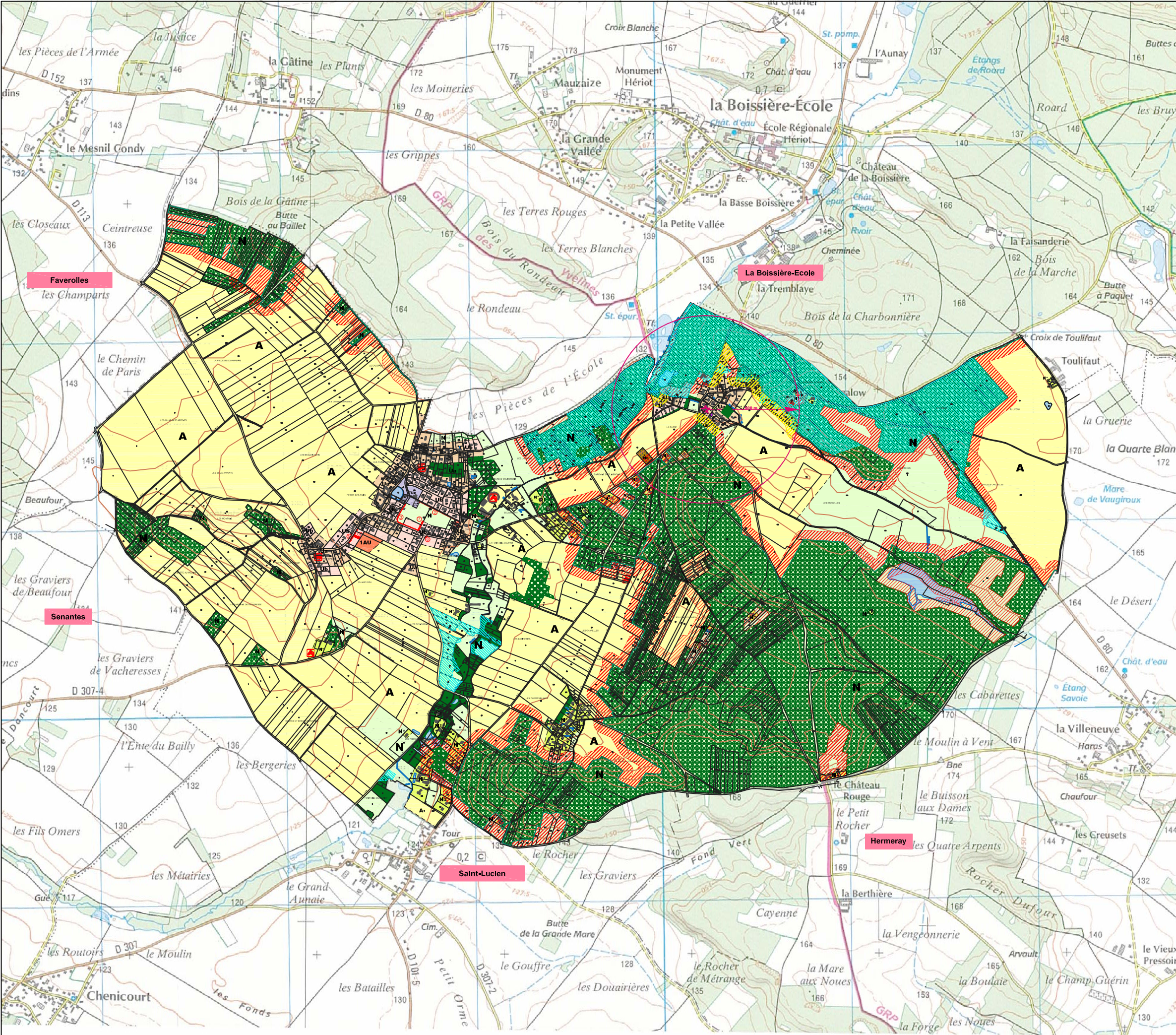
**Evolution de la zone naturelle  
entre le POS et le PLU**



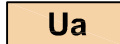



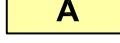
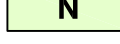

















<b>POS</b>			<b>PLU</b>		
Désignation des zones	superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie (ha)	Désignation des zones	superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie (ha)
<b>Zones urbaines :</b>			<b>Zones urbaines :</b>		
<b>UG / Uga</b>	510 000	51.0	<b>Ua</b>	270 850	27.1
			<b>Ub</b>	133 500	13.4
			<b>Ue</b>	15 100	1.5
<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>	<b>510 000</b>	<b>51.0</b>	<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>	<b>419 450</b>	<b>41.9</b>
<b>Zones à urbaniser :</b>			<b>Zones à urbaniser :</b>		
			<b>1AU</b>	9 800	1.0
<b>TOTAL ZONES A URBANISER</b>			<b>TOTAL ZONES A URBANISER</b>	<b>9 800</b>	<b>1.0</b>
<b>Zones agricoles :</b>			<b>Zones agricoles :</b>		
<b>NC</b>	4 990 000	499.0	<b>A</b>	4 530 960	453.1
<b>TOTAL ZONES AGRICOLES</b>	<b>4 990 000</b>	<b>499.0</b>	<b>TOTAL ZONES AGRICOLES</b>	<b>4 530 960</b>	<b>453.1</b>
<b>Zones naturelles ou non équipées :</b>			<b>Zones naturelles ou non équipées :</b>		
<b>ND</b>	5 010 000	501.0	<b>N</b>	5 372 600	537.3
			<b>N*</b>	173 390	17.3
			<b>Nc</b>	3 800	0.4
<b>TOTAL ZONES NATURELLES</b>	<b>5 010 000</b>	<b>501.0</b>	<b>TOTAL ZONES NATURELLES</b>	<b>5 549 790</b>	<b>555.0</b>
<b>Territoire communal</b>	<b>10 510 000</b>	<b>1 051.0</b>	<b>Territoire communal</b>	<b>10 510 000</b>	<b>1 051.0</b>



L E G E N D E



-  Limite communale
-  Limite de zone
-  Zone urbaine bâti ancien
-  Zone urbaine bâti récent
-  Zone urbaine équipements
-  Zone d'urbanisation future à court terme habitat
-  Zone agricole
-  Zone naturelle protégée pour la qualité de son environnement
-  Zone naturelle : petit hameau et écart
-  Zone naturelle : secteur destiné au cimetière
-  Site et exploitation agricole en activité
-  Centre équestre en activité
-  Espaces Boisés Classés
-  Limite massif forestier
-  Marge de protection des lisières du massif forestier des sites urbains constitués (tracé indicatif)
-  Marge de protection des lisières du massif forestier des sites urbains constitués (tracé indicatif)
-  Eléments paysagers identifiés au titre de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme
-  Zone humide : enveloppe d'alerte classe 2
-  Monuments historiques AC1
-  Périmètre de protection des monuments historiques AC1
-  Eléments bâtis remarquables identifiés au titre de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme
-  Sentes piétonnes à créer et à préserver
-  Emplacements réservés

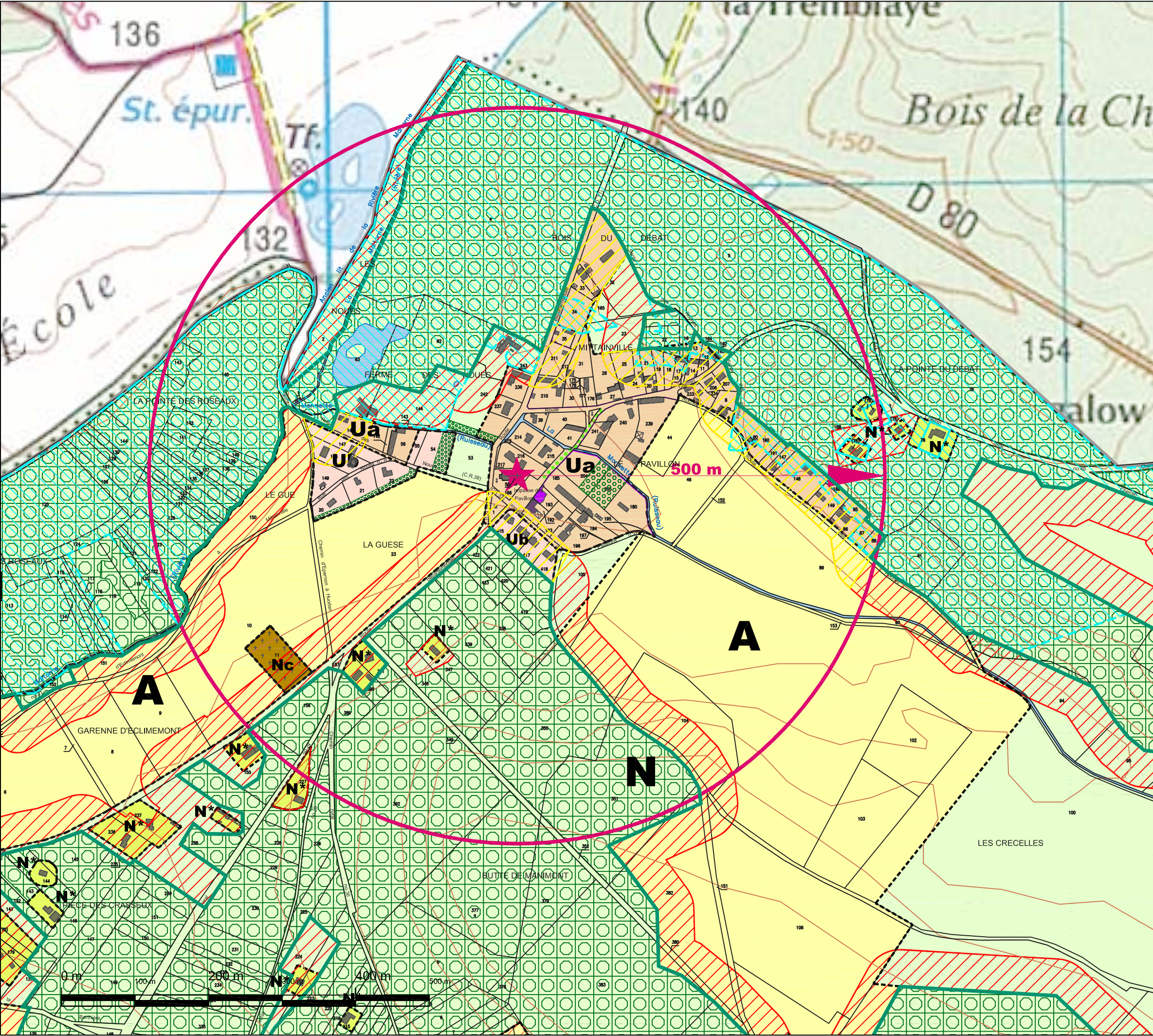
Département des Yvelines  
**Commune de MITTAINVILLE**  
 Plan Local d'Urbanisme

**Plan de zonage**



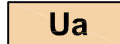



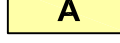
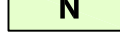















EN PERSPECTIVE  
 Urbanisme & Aménagement  
 2, rue des Côtes - 78000 Chartres  
 Tél : 02 37 99 26 75 Fax : 02 37 36 94 45  
 Courriel : agence.perspective@wanadoo.fr

Echelle 1/20000 (A3)





L E G E N D E

-  Limite communale
-  Limite de zone
-  **Ua** Zone urbaine bâti ancien
-  **Ub** Zone urbaine bâti récent
-  **Ue** Zone urbaine équipements
-  **1AU** Zone d'urbanisation future à court terme habitat
-  **A** Zone agricole
-  **N** Zone naturelle protégée pour la qualité de son environnement
-  **N\*** Zone naturelle : petit hameau et écart
-  **Nc** Zone naturelle : secteur destiné au cimetière
-  Site et exploitation agricole en activité
-  Centre équestre en activité
-  Espaces Boisés Classés
-  Limite massif forestier
-  Marge de protection des lisières du massif forestier des sites urbains constitués (tracé indicatif)
-  Marge de protection des lisières du massif forestier des sites urbains constitués (tracé indicatif)
-  Éléments paysagers Identifiés au titre de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme
-  Zone humide : enveloppe d'alerte classe 2
-  **\*** Monuments historiques AC1
-  Périimètre de protection des monuments historiques AC1
-  Éléments bâtis remarquables identifiés au titre de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme
-  Sentes piétonnes à créer et à préserver
-  Emplacements réservés

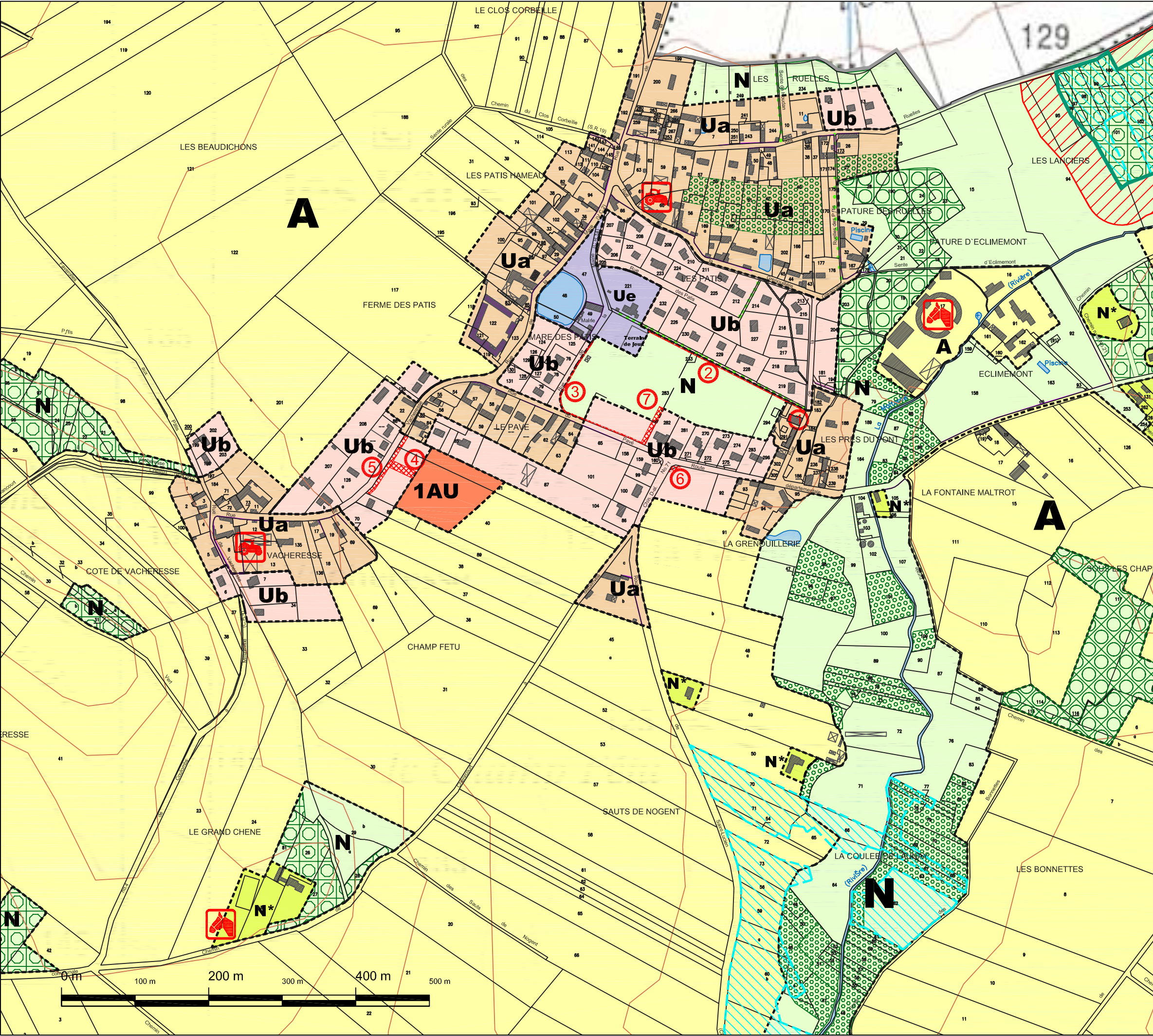
Département des Yvelines  
**Commune de MITTAINVILLE**  
 Plan Local d'Urbanisme



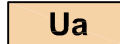



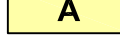
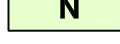















**Plan de zonage**

EN PERSPECTIVE  
 Urbanisme & Aménagement  
 2, rue des Côtes - 78000 Chartres  
 Tél : 02 37 90 26 75 Fax : 02 37 36 94 45  
 Courriel : agence.perspective@wanadoo.fr

Echelle 1/5000 (A3)





-  Limite communale
-  Limite de zone
-  **Ua** Zone urbaine bâti ancien
-  **Ub** Zone urbaine bâti récent
-  **Ue** Zone urbaine équipements
-  **1AU** Zone d'urbanisation future à court terme habitat
-  **A** Zone agricole
-  **N** Zone naturelle protégée pour la qualité de son environnement
-  **N\*** Zone naturelle : petit hameau et écart
-  **Nc** Zone naturelle : secteur destiné au cimetière
-  Site et exploitation agricole en activité
-  Centre équestre en activité
-  Espaces Boisés Classés
-  Limite massif forestier
-  Marge de protection des lisières du massif forestier des sites urbains constitués (tracé indicatif)
-  Marge de protection des lisières du massif forestier sites urbains constitués (tracé indicatif)
-  Eléments paysagers Identifiés au titre de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme
-  Zone humide : enveloppe d'alerte classe 2
-  Monuments historiques AC1
-  Périmètre de protection des monuments historiques AC1
-  Eléments bâtis remarquables identifiés au titre de l'article L123-1.5.7° du code de l'urbanisme
-  Sentes piétonnes à créer et à préserver
-  Emplacements réservés

Département des Yvelines  
**Commune de MITAINVILLE**  
 Plan Local d'Urbanisme

**Plan de zonage**

***CHAPITRE 5 :  
L'ÉVALUATION DES  
INCIDENCES DU  
PROJET SUR  
L'ENVIRONNEMENT***

# 1. L'évaluation des incidences

## Introduction

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Le PLU, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, définit un certain nombre d'orientations. Celles-ci traduisent les évolutions générales souhaitées par l'équipe municipale et auront un impact sur l'état initial du territoire communal tel qu'analysé dans le diagnostic territorial, première partie du rapport de présentation. L'évaluation des incidences du projet sur l'environnement vise à anticiper ces transformations.

L'objectif n'en est pas de recenser de façon exhaustive les effets du PLU sur le territoire, mais d'en dégager les effets positifs et, le cas échéant, négatifs. L'environnement étant une donnée complexe, la présente évaluation fonctionne de façon thématique ; ainsi, l'environnement **naturel** au sens **physique** et **biologique** est pris en compte, mais également l'environnement comme espace à **gérer** et où peuvent exister des **pollutions** et des **nuisances**, ainsi que des **risques**. Enfin, le projet de PLU doit également être perçu au travers du prisme d'un « environnement » comme **cadre de vie**. Les incidences relevées sur l'environnement montrent les points des aménagements qui, en l'état actuel des réflexions sur le secteur, peuvent se montrer positifs ou négatifs sur le milieu urbain.

## L'environnement physique

Le climat : l'enjeu de préservation du climat tient essentiellement à la volonté de limiter au mieux les déplacements motorisés au sein de la commune. Les émissions de gaz à effet de serre seront ainsi limitées.

Les besoins en déplacement sont en effet plus limités du fait que le projet cherche à orienter le développement sur des aires urbaines constituées (bourg et hameau des Pâtis).

Les réflexions engagées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables en matière de circulation « douces » le long de la vallée de la Guéville œuvrent dans ce sens.

L'hydrosphère : L'imperméabilisation des sols est limitée par le faible nombre de terrains ouverts à l'urbanisation, et par le recours à un plan de composition d'ensemble de ces zones, soumis à l'approbation du Conseil Municipal. En complément, sur les zones urbaines le règlement impose des obligations en matière d'espaces libres et de plantations pour limiter tout phénomène de ruissellement.

## L'environnement biologique

La protection des espaces naturels en réseaux cohérents : la continuité des zones naturelles a été recherchée au niveau du zonage du PLU. Ainsi, la vallée de la Guéville est zonée en N. L'effet attendu est de créer des continuités écologiques à l'échelle de la commune et au-delà.

L'évaluation environnementale du site Natura 2000 MASSIF DE RAMBOUILLET ET ZONES HUMIDES PROCHES : le PLU propose un développement urbain plus restrictif que le précédent document d'urbanisme (POS) puisque seuls deux

espaces bâtis sont inscrits en zones urbaines et l'essentiel du développement se portera sur le hameau des Pâtis. La croissance démographique attendue est modérée et calibrée au regard de la dimension rurale de Mittainville. La limite la plus proche du site Natura 2000 se situe à 3.5 km du bourg et à 5 km du hameau des Pâtis. Au regard de ces distances et du développement attendu l'intégrité du site Natura 2000 n'est pas engagé.

### **Les ressources naturelles et leur gestion**

Les sols : Les besoins en termes de constructions sont assurés par le biais d'opération d'optimisation des espaces bâtis et d'une zone à urbaniser dimensionnée en fonctions des besoins de la collectivité. La notion de gestion économe de l'espace est au centre de la réflexion le développement de Mittainville. Ce parti pris d'aménagement exprime la volonté des élus locaux à vouloir préserver les caractéristiques patrimoniales et naturelles de la commune tout en répondant aux objectifs de modération de la consommation de la ressource foncière.

### **Les pollutions et nuisances :**

Les pollutions bactériennes : L'assainissement collectif est rendu possible par les stations d'épuration des Pâtis et du Val. Ces infrastructures permettent de limiter les pollutions bactériennes liées aux eaux sanitaires. Leurs capacités de traitement couvrent les besoins de croissance de la commune à l'horizon du PLU.

### **Cadre de vie et environnement :**

L'accès à la nature : la proximité immédiate des espaces exceptionnels de la vallée et du massif forestier l'attractivité et à la qualité de vie de la commune de

Mittainville. Le maintien et le développement de circulations piétonnes préconisés dans le PADD permettent de relier les secteurs habités aux espaces naturels.

Le paysage : La protection des paysages naturels a aussi été l'un des enjeux de l'élaboration de ce PLU. Les hauteurs de constructions définies par le règlement et le cône de vues identifié sur le plan de zonage permettent de garantir la lecture du grand paysage.

### **SYNTHESE**

Le PLU a surtout pour objectif de préserver une qualité environnementale existante.

L'ensemble des choix qui ont été faits reposent sur une préoccupation majeure : le respect de la géographie du site : relief, hydrographie, couvert végétale, milieux écologiques sensibles. Ils s'appuient aussi sur le respect des traces de l'histoire avec un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti et naturel.

Comme le faisait déjà la Plan d'Occupation des Sols, le PLU assure la protection de nombreuses zones naturelles ou agricoles ainsi que des espaces boisés.

Cette protection vise non seulement la protection des paysages mais aussi la préservation de la faune et de la flore qui se développe à l'intérieur de ces milieux écologiques particuliers.

Le PLU aura donc une incidence minime sur le paysage qui reste très largement préservé.

Aucune construction ou installation n'est prévue dans les zones les plus sensibles sur le plan de l'environnement comme la vallée ou le massif forestier.

Le PLU n'aura pas de répercussion négative sur la qualité des eaux car il ne se traduira pas par la création de nouvelles surfaces perméables dans des proportions significatives.

Le Plan Local d'Urbanisme tient ainsi compte du contexte environnemental existant. Il protège les milieux naturels repérés comme les plus intéressants et préconise un développement de l'urbanisation organisé.

Les incidences des évolutions induites par le Plan Local d'Urbanisme seront limitées sur l'environnement, que l'on l'entende comme un milieu physique, naturel, culturel, paysager.

## **2. La prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement**

La philosophie générale du PLU est celle de la protection de l'environnement et du cadre de vie, tout en intégrant certaines évolutions permettant notamment de répondre aux besoins des habitants actuels ou futurs.

Le PLU s'est efforcé de répondre aux besoins actuels et futurs dans les domaines du logement, de l'activité économique ou des équipements sans porter atteinte à l'environnement. Ainsi il permet de répondre aux besoins

futurs tout en limitant la consommation de l'espace et l'imperméabilisation de nouvelles zones. Les nouveaux logements construits ou aménagés seront tous desservis par les réseaux collectifs d'assainissement et la voirie existante.

La prise en compte de l'environnement a été un facteur déterminant dans les grands choix d'urbanisme qui ont été fait dans le cadre du PLU :

- dans la délimitation des zones agricoles et naturelles
- dans la manière dont l'évolution des hameaux et des écarts est envisagée : pas de constructions nouvelles
- dans le choix et la localisation des secteurs d'accueil de la future population, localisés au sein des zones sites urbains constitués du bourg et du hameau des Pâtis, sur des espaces qui ne constituent pas des enjeux sur le plan écologique ou paysager.

### La délimitation stricte des zones agricoles et naturelles :

La préservation de l'espace agricole est effective puisque l'ensemble des terres agricoles actuellement déclarées, sera protégé de tout nouveau « mitage » par l'interdiction de constructions et d'installations nouvelles de tiers non agricoles.

La préservation des zones naturelles comprend, quant à elle, non seulement la préservation des vastes emprises boisées mais aussi la lecture du grand paysage dont les fonds de vallée.

Le PLU protège la vallée en tant qu'espace paysager remarquable. Cette mesure assure la protection des

espèces remarquables et la diversité de la faune et de la flore.

L'évolution très maîtrisée des hameaux par l'apport très mesuré de constructions nouvelles, la protection des jardins et des fonds de parcelles :

Pour la gestion du tissu bâti à venir, les terrains propices au développement sont compris au sein du tissu urbain existant et sur un secteur d'extension sur le hameau des Pâtis, ceci afin de tenir les limites de tissu bâti constitué.

Dans ce contexte, le PLU permet ainsi de répondre aux besoins actuels et futurs dans les domaines du logement, de l'activité économique ou des équipements tout en limitant la consommation de l'espace et l'imperméabilisation de nouvelles zones.

L'ensemble des terrains sujets à aménagement futur est relié au réseau viaire existant de telle manière à éviter toute création majeure de nouvelle voirie, souvent destructrice du milieu.

Les nouveaux logements construits ou aménagés seront également tous desservis par les réseaux collectifs en place. Le présent Plan Local d'Urbanisme n'impacte donc pas sur les différents types de réseaux et ne génère pas d'impact supplémentaire sur l'environnement.

Pour la gestion du tissu bâti existant, les dispositions réglementaires portant sur l'implantation, les emprises, l'aspect extérieur des constructions ont été ajustées, notamment pour le village, de manière à garantir la protection du bâti traditionnel et une certaine qualité esthétique dans le cas de transformation ou d'extension du

bâti existant. Tout en laissant une grande part de créativité et en laissant la possibilité de faire une architecture contemporaine de qualité, ces prescriptions visent à garantir une bonne insertion des constructions nouvelles dans l'environnement du village.

Les règles du PLU garantissent ainsi le maintien du caractère végétal et paysager des zones d'habitat qui contribue largement à l'identité de la commune.

Le choix et la localisation des secteurs d'accueil de la future population, sur des espaces qui ne constituent pas des enjeux le plan écologique ou paysager :

Les secteurs d'accueil de la future population sont très majoritairement situés sur des espaces sujets au renouvellement urbain, ce qui conforte la logique de gestion économe de l'espace et la préservation des espaces agricoles et naturels.

Pour le secteur d'extension (1AU), le PLU prescrit une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de favoriser son intégration dans le milieu environnant et surtout de limiter son impact sur l'environnement.

C'est donc l'ensemble des dispositions du PLU, traduite au travers du PADD, de l'OAP, du zonage et du règlement, qui devrait permettre la préservation des espaces de qualité et la mise en valeur de l'environnement.