



Versailles, le

19 OCT. 2023

Service de l'urbanisme des territoires / UP
Affaire suivie par : Delphine TOSO
Tél. : 07 88 60 49 22
Mél. : delpine.toso@yvelines.gouv.fr
Réf : sut_up_20231013_mairie_avis_modification_PLU_Mittainville_V4.odt

Mme le Maire
Hôtel de ville
5 rue de la Mairie
78125 MITTAINVILLE

Objet : Projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mittainville

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, vous m'avez notifié un projet de modification n°1 du PLU de Mittainville visant à l'évolution du règlement écrit, graphique et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La modification projetée ne modifie pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et n'empporte pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Au demeurant, elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Elle entre donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification conformément aux articles L. 153-31 et L.151-36 du Code de l'urbanisme (CU).

Sur le fond, je tiens à adresser mes félicitations à la commune pour le passage de la zone urbaine (Ub) à la zone naturelle (N) de la parcelle cadastrée section F n°91. Ce projet d'évolution s'inscrit en cohérence tant avec le caractère paysager du site qu'avec les politiques publiques en matière de lutte contre l'artificialisation des sols.

Toutefois le dossier appelle de ma part une réserve sur le règlement du PLU modifié qui autorise désormais les abris pour animaux et chevaux non professionnels en zone agricole (A) et naturelle (N). J'émet, en outre, quelques observations sur votre document, observations dont la teneur est détaillée dans la note jointe en annexe.

Au vu de cette analyse, j'émet **un avis favorable, assorti d'une réserve et de quelques observations,** sur le présent projet de modification du PLU.

Mes services restent à votre disposition pour toute information ou conseil.

Pour le Préfet, et par délégation,
La Sous-préfète de Rambouillet



Florence GHILBERT

Annexe

A titre de réserve :

La modification projetée d'autoriser les abris pour animaux et chevaux non professionnels en zone A et N. Or cette disposition n'est pas conforme à la loi. En effet, dans une réponse ministérielle du 14/12/2017, il est indiqué « *qu'un particulier, amateur d'équitation à titre de loisirs personnels, ne peut obtenir une autorisation d'urbanisme lui permettant la construction d'abris à chevaux dans une zone classée agricole d'un PLU, ces abris ne pouvant être considérés comme des constructions nécessaires à l'exploitation agricole* ». Néanmoins, au regard de l'article L.151-13 du CU, la commune peut délimiter au sein des zones A et N des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquelles ces constructions peuvent être autorisées. Il vous appartiendra, si vous entendez autoriser ce type d'abris dans les zones A et N de délimiter précisément les secteurs d'implantation qui devront rester limités en nombre et en superficie.

A titre d'observations :

- Pour information, votre règlement actuel comporte une disposition obsolète, l'article L.123-1.5.7° du CU, remplacé aujourd'hui par l'article L.151-19 du CU. Je vous invite à actualiser votre document sur ce point.

- Le règlement de la zone A fait référence à l'arrêté du schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) qui n'est plus opposable. Je vous invite donc à supprimer la rédaction ci-dessous issue de l'article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

« les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

La Loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014 détermine l'activité minimale de l'exploitation agricole requise pour considérer son dirigeant comme chef d'exploitation.

L'importance de l'activité agricole s'apprécie par une référence à l'activité minimale d'assujettissement (AMA). Les dispositions relatives à cette dernière sont codifiées aux articles L722-5 et L722-5-1 du code rural et de la pêche maritime.

Pour l'appréciation de l'AMA, 3 critères non cumulatifs sont désormais pris en compte :

- la surface minimale d'assujettissement (SMA),*
- le temps de travail*
- le revenu professionnel »*

Et de la remplacer par la rédaction suivante, s'appuyant sur l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme :

« Sont admises :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,

2. les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

3. les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.-

etc.

- De plus, l'arrêté préfectoral n°B 2007-0015 établissant le schéma directeur départemental des structures agricoles des Yvelines inséré en annexe du règlement doit également être retiré du PLU car il n'est plus en vigueur.

- La modification projetée que soit interdit « le stationnement des caravanes isolées si ces dernières constituent la résidence principale et/ou pendant une durée de plus de deux mois, consécutifs ou non ». Au regard de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme, l'installation des caravanes ne peut dépasser un délai de trois mois. Votre document communal ne peut pas prévoir un délai plus court que celui avancé par le Code de l'Urbanisme. Il conviendrait donc de modifier votre PLU sur ce point en passant à nouveau sur un délai de 3 mois.

- En zone A, vous entendez autoriser la création d'annexes limitées à 60 m² d'emprise au sol. Dans un souci de préservation des secteurs agricoles, il serait opportun de ramener cette emprise à 50 m², conformément aux préconisations de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) .

- Pour les mêmes raisons, je vous invite à compléter l'article N2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières pour le sous-secteur N* en reprenant la formulation suivante : « l'extension des constructions à destination d'habitations existantes dès lors qu'elles sont régulièrement édifiées, dans la limite de 30 % de la surface plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, **sans dépasser la surface totale de plancher maximum après travaux de 200 m² (existant + extension)**, et sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ».

- Je vous invite également à compléter l'article A2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières en reprenant la formulation suivante : « l'extension des constructions dès lors qu'elles sont régulièrement édifiées, dans la limite de 30 % de la surface plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, **sans dépasser la surface totale de plancher maximum après travaux de 200 m² (existant + extension)**, et sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ».

- Concernant l'article N10 du règlement – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, vous entendez imposer des limitations sur les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire et des pompes à chaleur. Dans un contexte de réchauffement climatique, le développement des énergies renouvelables doit être favorisé. Le PLU doit ainsi faciliter leur insertion et ne pas être trop contraignant sur les dispositifs de dissimulation.

- Concernant l'article 11 des zones Ua, Ub, Ue, A et N* sur les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, vous entendez imposer à la parcelle deux places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation. A noter qu'au regard de l'article L.151-35, il ne peut être exigé pour les logements locatifs sociaux (LLS), la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Il conviendrait d'ajouter cette disposition particulière concernant les LLS.

- La modification projetée que « *le long des voies et emprises publiques et notamment des routes départementales, un recul du portail d'accès à la parcelle supérieure ou égal à 5 m devra être observé* ». Cette disposition doit être retirée en raison de son illégalité. En effet, cette méthode dite de « *parking du midi* » empêche l'implantation du mur de clôture en limite séparative. En conséquence, cela porte atteinte au droit du propriétaire. Le PLU pourrait être censuré pour détournement de procédure ou erreur de droit. Si la commune souhaite la création d'une bande inconstructible, elle doit la réaliser via des emplacements réservés.