

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.

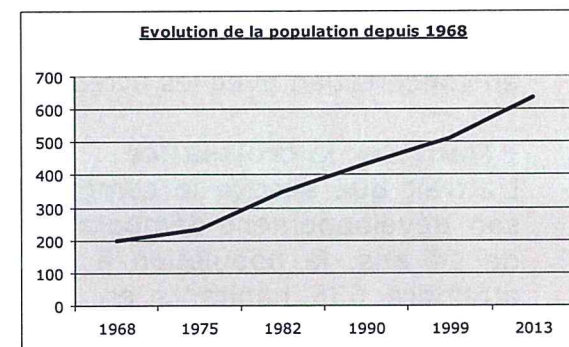
Il est alors prévu de :

- 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).

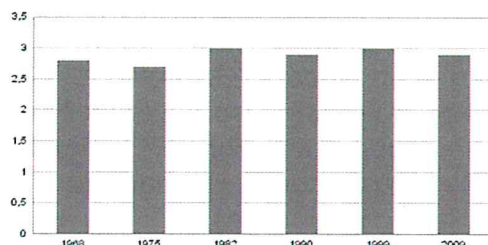


Evolution de la population	1968	1975	1982	1990	1999	2013
Population sans double compte	198	234	348	434	513	635

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
Résidence principales nécessaires au maintien de la population		10

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-

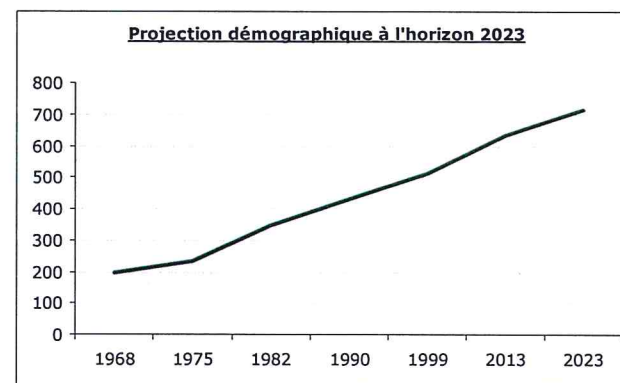
ci peut être assimilée à une vacance technique difficilement mobilisable pour satisfaire les objectifs de croissance démographique et de desserrement des ménages.

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
		80
Soit une augmentation de : 12.66%		715

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 9800m², 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	=10/12

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 multiscalaire 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 800m² 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 Ue⁴) 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

4 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 800m²).

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).

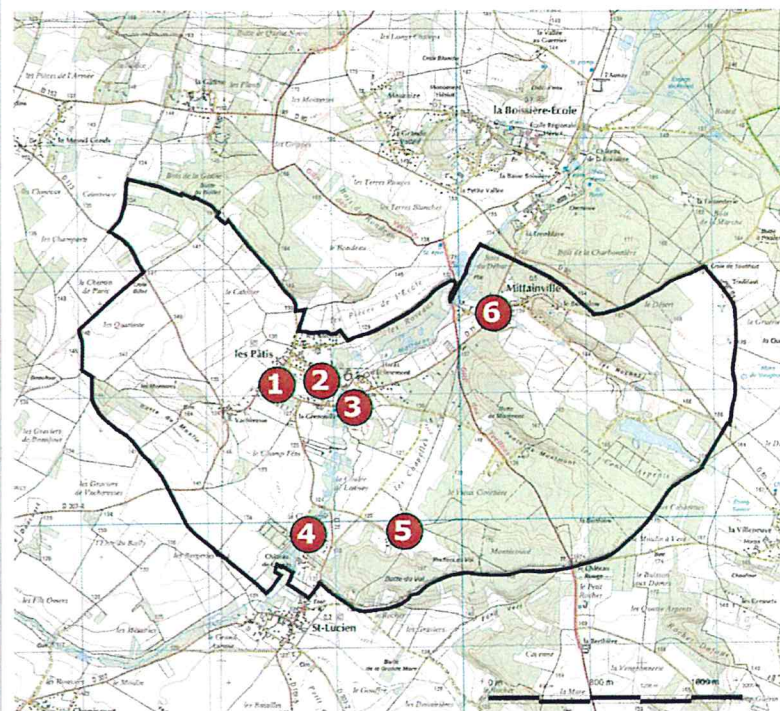
Le parti d'aménagement du PLU, a cherché avant tout à repenser le développement de la commune à travers la revitalisation du centre de vie, constitué par le hameau des Pâtis. Les espaces « en creux » disponibles et l'avènement de la zone à urbaniser permettent d'assurer l'accueil résidentiel de la commune. 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

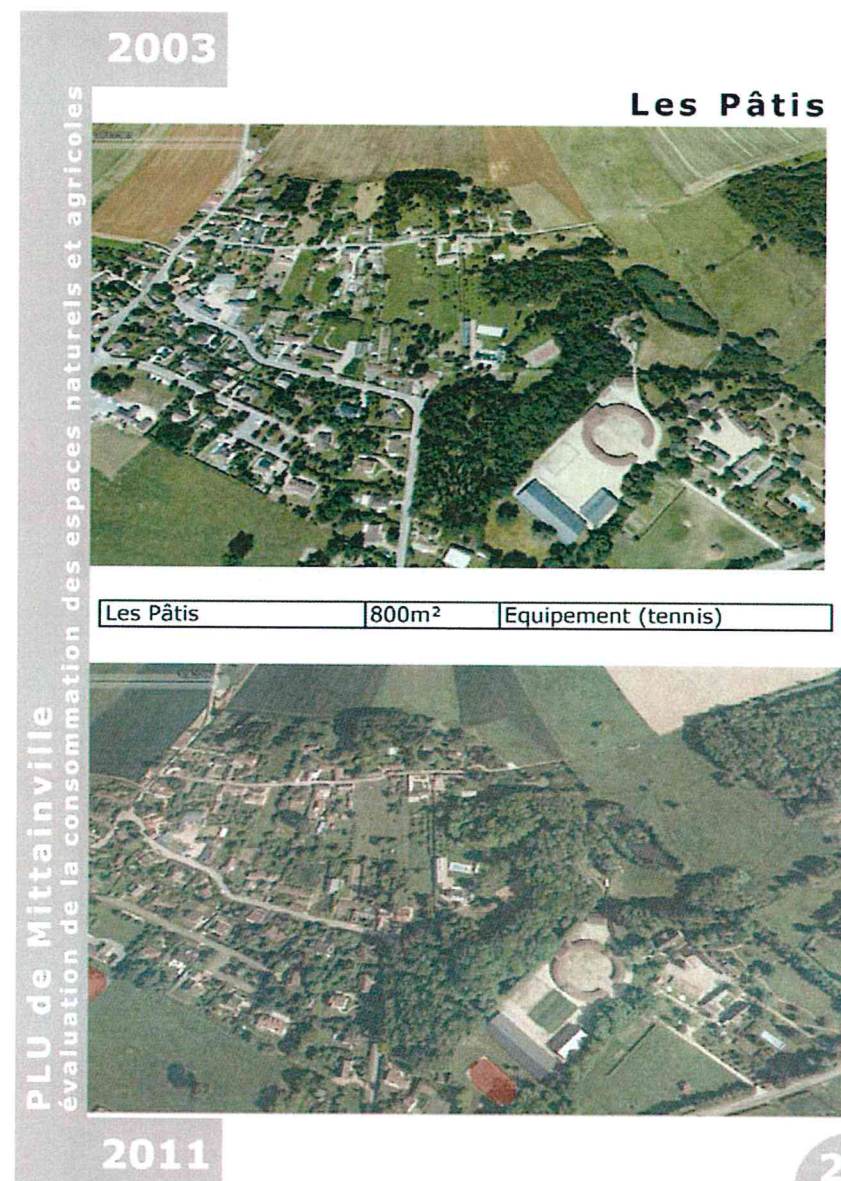
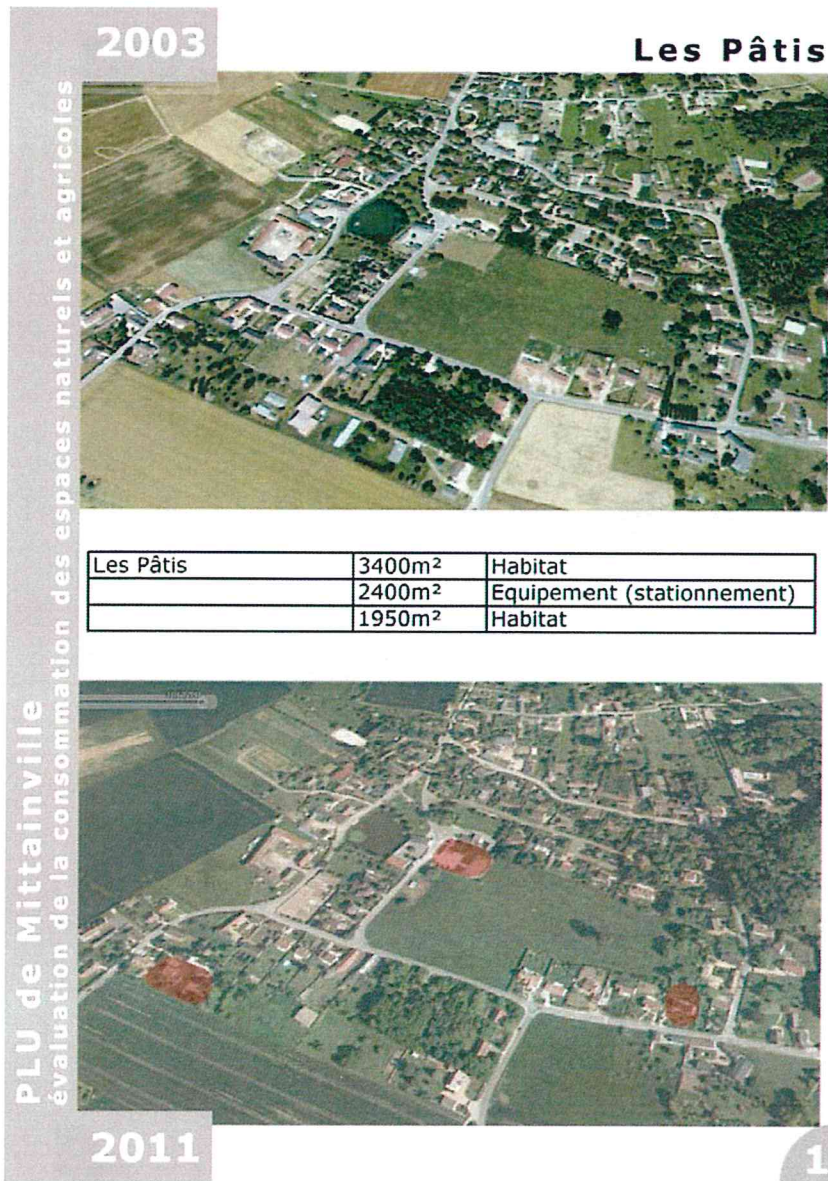
L'étude, par photo-interprétation, de l'évolution de l'occupation des sols permet d'évaluer la consommation des espaces agricoles entre 2003 et 2011, ainsi que leur destination.

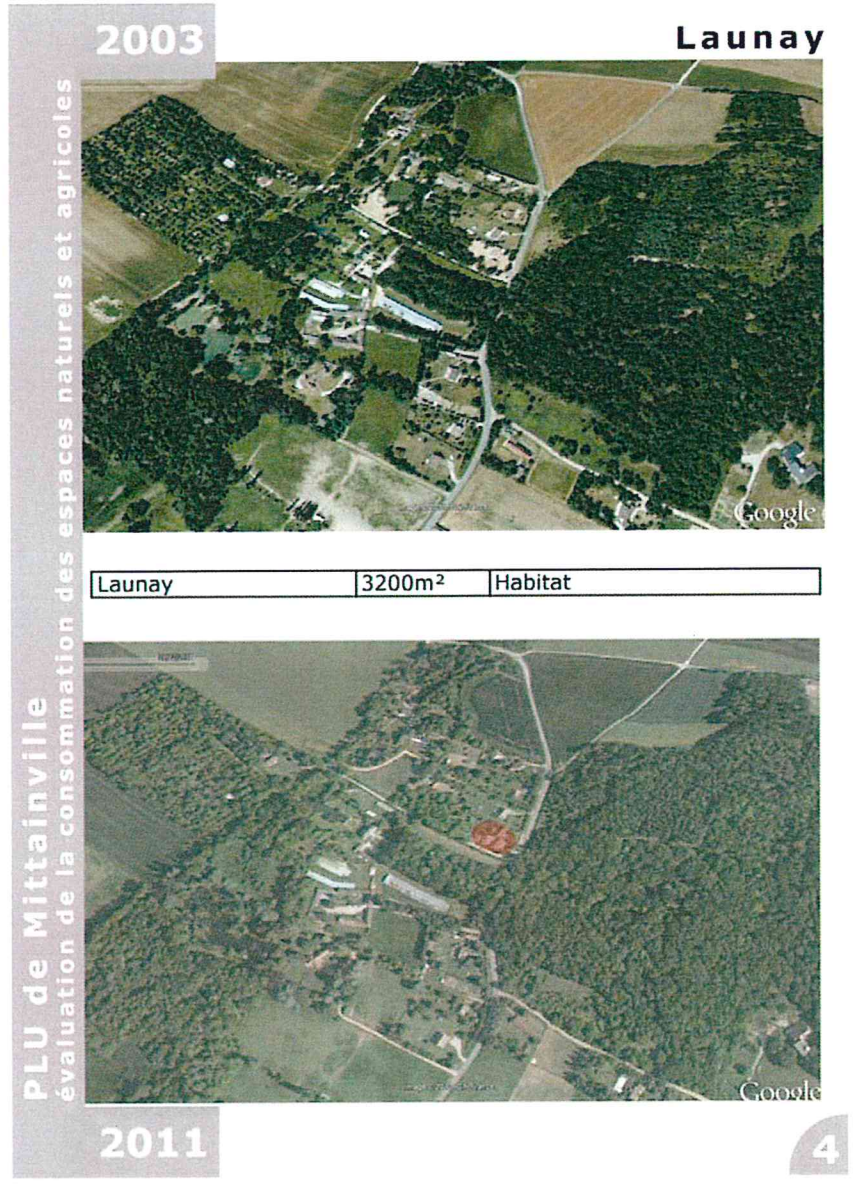
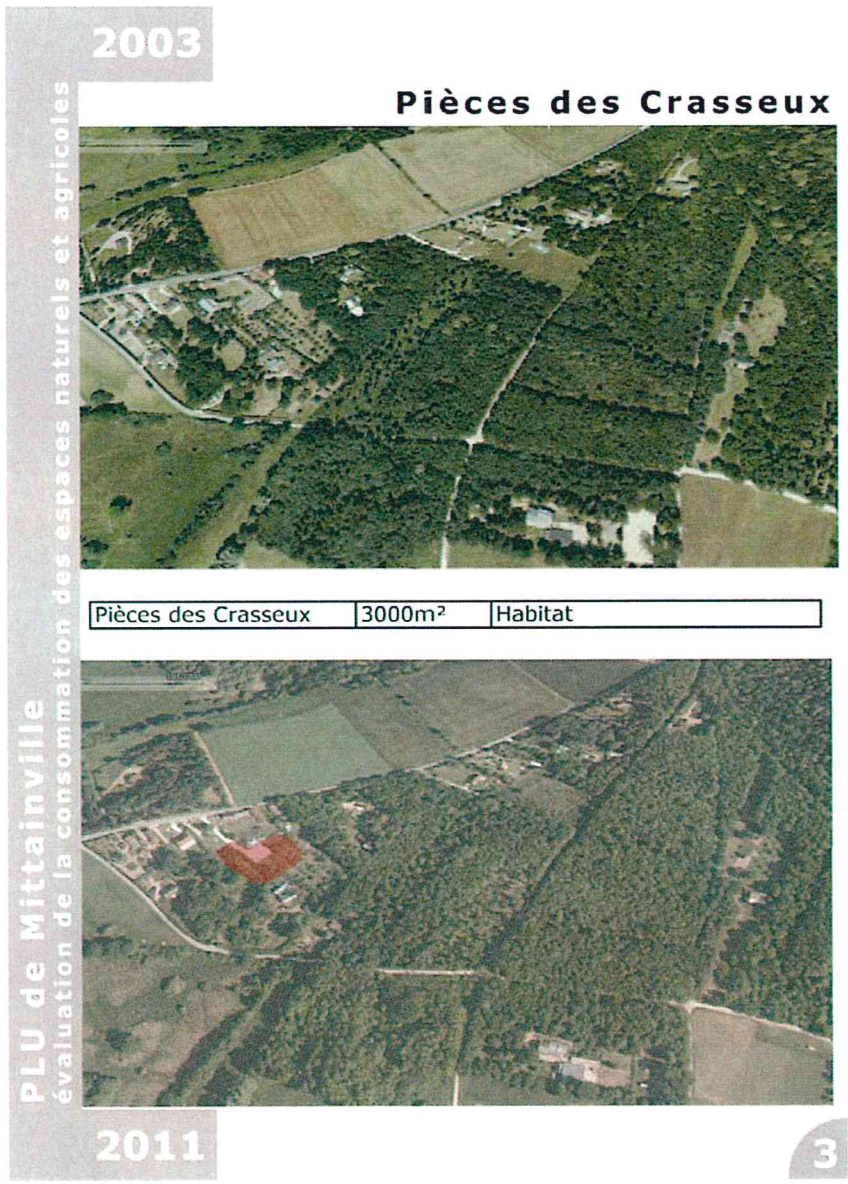
En l'espace de 8 ans, sur la commune de Mittainville, 2,4 hectares (24 150m²) ont été urbanisés pour satisfaire une nouvelle offre de logements et d'équipements. Cette consommation se caractérise essentiellement par un comblement d'espaces « en creux » ou « en second rideau » au sein de l'espace aggloméré. Ces constructions ont pris place sur des « pénétrantes » agricoles peu ou prou exploitables, notamment en raison de leur enclavement.

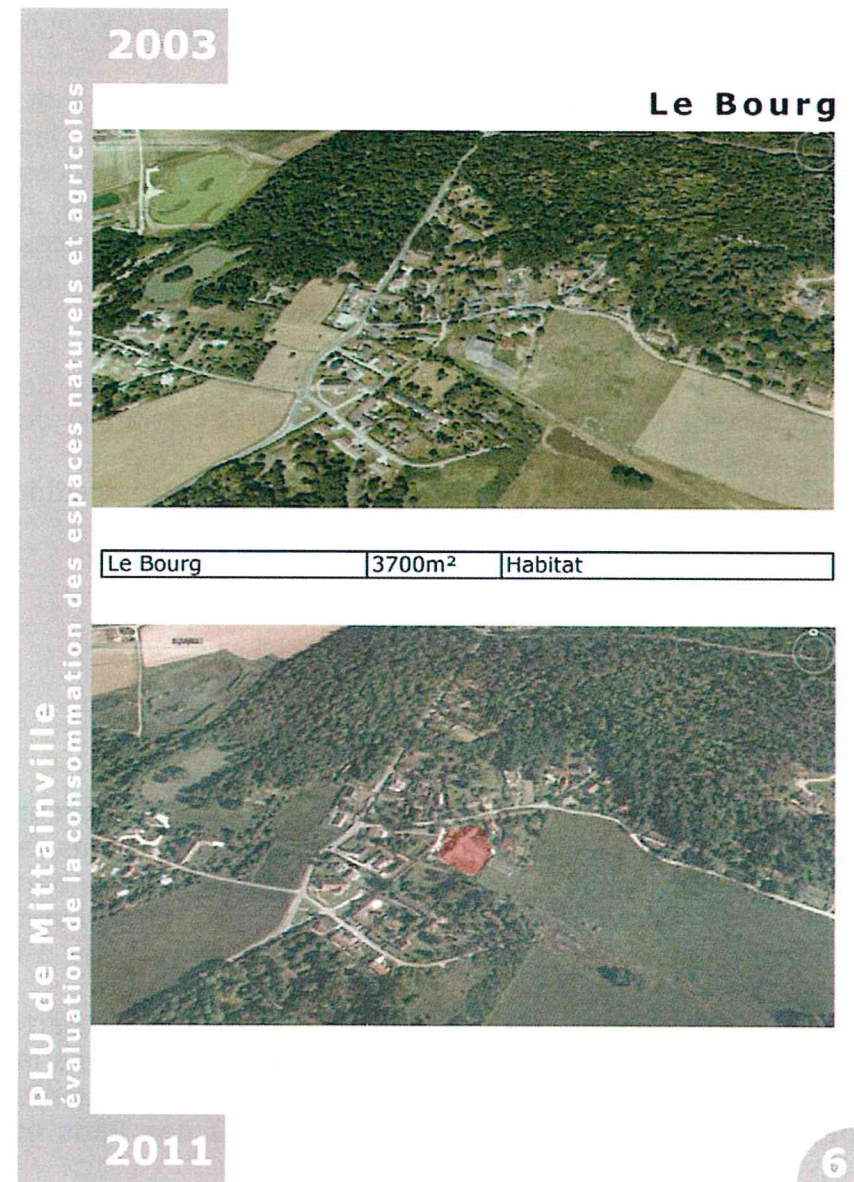
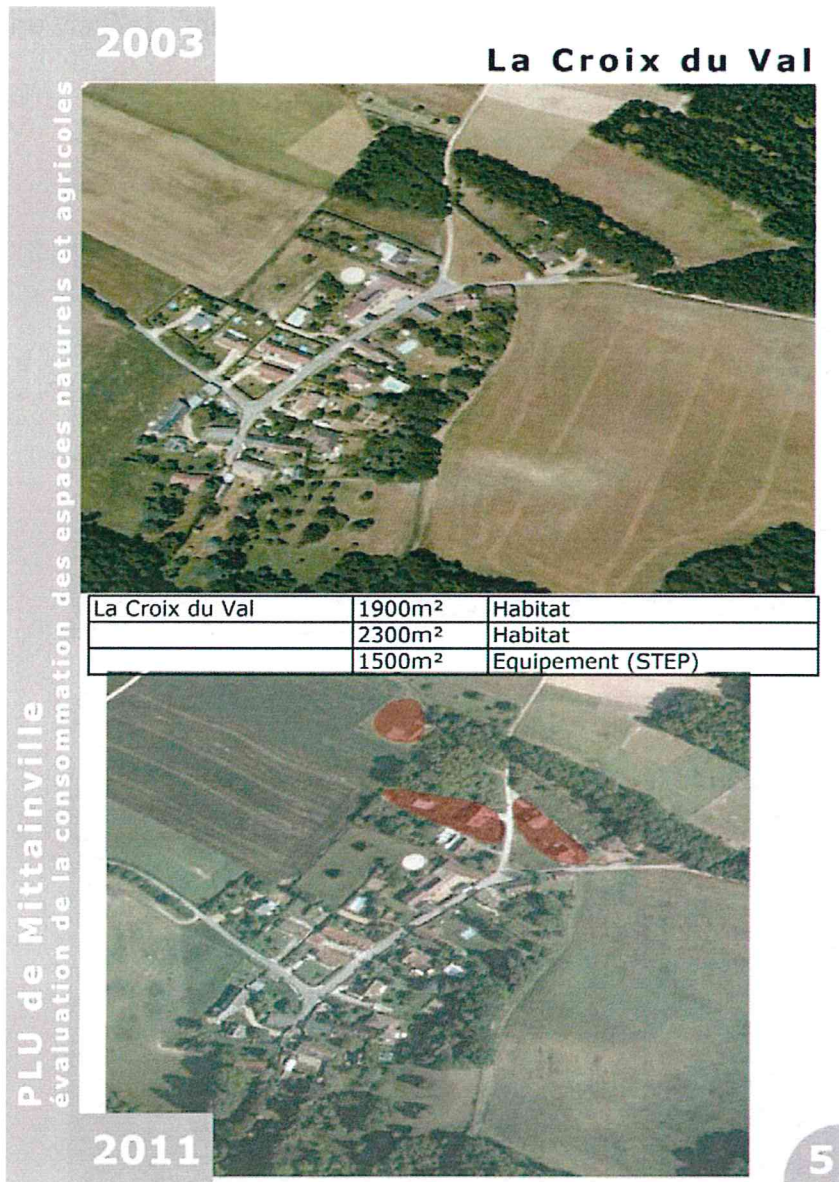
PLU de Mittainville
évaluation de la consommation des espaces naturels et agricoles



1	Les Pâtis	3400m ²	Habitat
		2400m ²	Equipement (stationnement)
		1950m ²	Habitat
2	Les Pâtis	800m ²	Equipement (tennis)
3	Pièces des Crasseux	3000m ²	Habitat
4	Launay	3200m ²	Habitat
5	La Croix du Val	1900m ²	Habitat
		2300m ²	Habitat
		1500m ²	Equipement (STEP)
6	Le Bourg	3700m ²	Habitat
TOTAL		24150m²	







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 400m²) de terres agricoles.

Sur le plan réglementaire, cette consommation se traduit comme suit :

Sur le hameau des Pâtis

- 9 800m² en zone 1AU
- 13 500m² en zone Ub

Sur le bourg

- 1 100m² 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.

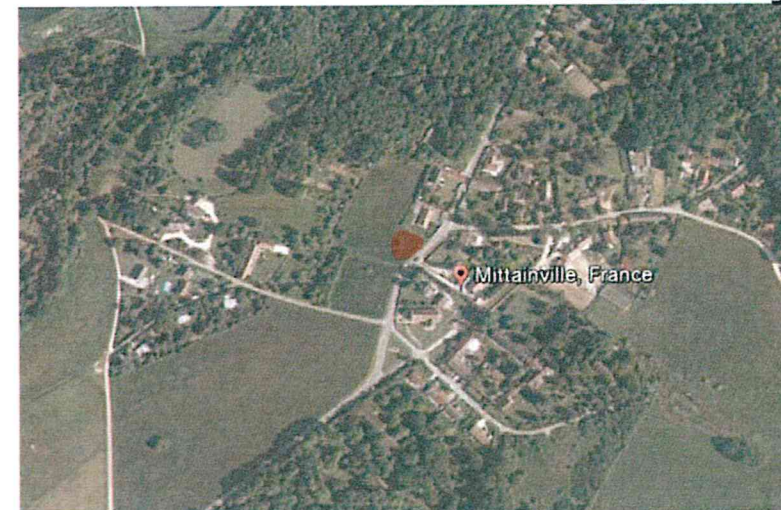
De plus il convient de relativiser l'impact du parti d'aménagement retenu sur l'activité agricole locale dans la mesure où la zone à urbaniser (1AU) se déploie aux abords immédiats de l'espace aggloméré du hameau des Pâtis et

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 2021⁵.

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

⁵ 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.