



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES YVELINES

Direction départementale des territoires
Service planification aménagement et connaissance
des territoires
Planification Versailles

Versailles, le **16 MARS 2017**

Réf :

spact_pv_20170308_mairie_avis_plu_Milon_la_Chapelle_pref

P.J. : Analyse des articles du règlement écrit du PLU

Affaire suivie par : Didier MARQUET

didier.marquet@yvelines.gouv.fr

RAR n° 1A 116 113 0102 8

Monsieur le Maire,

Par délibération en date du 28 novembre 2016, le Conseil Municipal de Milon-la-Chapelle a arrêté le projet de plan local d'urbanisme de la commune. Les pièces annexées à cette décision ont été reçues en préfecture le 19 décembre 2016.

En application des dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, j'émet un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme, assorti de réserves que je vous invite à prendre en compte avant l'approbation de votre document.

Le logement dans le PLU

Milon-la-Chapelle possède un parc de logements dominé par des maisons individuelles qui représentent 95 % de son parc de logements contre seulement 5 % d'appartements.

Le PLU prévoit la construction d'une dizaine de logements jusqu'en 2025 soit moins d'un logement par an. La typologie des logements prévus n'est pas précisée ni dans le rapport de présentation, ni dans l'OAP. Au regard des logements existants, le PLU doit favoriser les logements de taille intermédiaire pour permettre l'arrivée de primo-accédants sur le territoire communal participant ainsi au renouvellement de la population.

Par ailleurs, je vous rappelle l'engagement, suite à l'adhésion de votre commune au Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, de rendre votre PLU compatible avec la charte du PNR. Celle-ci prescrit un objectif de 10 % de logements locatifs sociaux (LLS) pour les communes non soumises aux obligations de la loi SRU en matière de construction de LLS.

Monsieur Jacques PELLETIER
Maire de Milon-la-Chapelle
Mairie de Milon-la-Chapelle
2, route de Romainville
78470 MILON LA CHAPELLE

.../...

Compatibilité au SAGE Orge-Yvette et traitement des zones humides

Les documents du PLU ne se réfèrent pas suffisamment au SAGE pour leur rédaction. L'OAP Trame Verte et Bleue doit s'appuyer sur celui-ci pour valider ses choix d'aménagement, de restauration et de protection.

Massifs boisés et lisières

La protection des massifs et l'identification des lisières sur le plan de zonage ne sont pas justifiées vis-à-vis du SDRIF. D'une part, la vallée du Rhodon fait partie d'un massif de plus de 100 ha qui doit être classé au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme. D'autre part, la bande de 50 m des lisières doit apparaître sur le plan de zonage.

Par ailleurs, ce classement doit être évité sur les routes et chemins, en vertu d'un risque d'entrave en cas de réaménagement.

Constructions en zones A et N

Dans un objectif de maîtrise de l'artificialisation des sols, les possibilités d'extension des constructions à usage d'habitation existantes en zones A et N devront être limitées à 200 m² maximum (existant + extension) de surface de plancher totale après travaux, et les extensions en zone N devront être limitées à 30 % de l'emprise au sol initiale.

En outre, un zonage spécifique devrait être apposé au domaine du Vert-Cœur de la fondation Anne de Gaulle, compte-tenu de la taille du bâtiment existant et de son activité.

Informations complémentaires

Mes services restent à votre disposition pour toute précision complémentaire. Une réunion de travail pourra être organisée en vue de reprendre les remarques de cet avis avant l'approbation de votre document d'urbanisme.

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

P/Le Préfet et par délégation
Le Sous-Préfet de Rambouillet



Michel HEUZÉ

-Zone du PLU	Article de zone	N° de page	Libellé du projet de PLU	Observations
UA	Caractère du secteur	5	La zone ... correspond....	Ne revêt qu'une simple propriété descriptive et non normative qui relève du rapport de présentation. Si maintien, faire précéder de « selon le rapport de présentation ».
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Idem N, A	14	<u>Pares et jardins</u> A l'intérieur.... Identifiés..à l'exception.... À usage de remise ou d'abri de jardin dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et d'une hauteur de 3,50 m	Disposition à reporter en section II-4 et II-5 et en section I « autorisées »
	Équipements et réseaux Idem N, A	16	<u>Accès – Voirie</u> doivent présenter des caractéristiques....	La suffisance de la desserte des terrains doit aujourd'hui être régie, si besoin, par le document d'urbanisme, l'article R.111-5 n'étant plus d'ordre public.
N	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité Idem A	23	<u>Autorisées sous conditions</u> En secteur N et Np : .../ Les abris pour chevaux à condition :	La zone N stricte est destinée aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ; y sont également autorisées les CINASPIC. A l'exception de ces constructions, n'y est autorisé que : - le changement de destination de tout bâtiment identifié -soit il peut y être définis des STECAL pour les nouvelles constructions Dès lors que la construction d'abris à chevaux n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole et forestière, elle ne pourra se faire que dans un STECAL.
		23	... ne compromettent pas le fonctionnement des exploitations agricoles	En section I, « autorisées et interdites », il y est précisé que les exploitations agricoles sont interdites en N et Np. S'agit-il d'une exploitation agricole existante ?
		23	En secteur N uniquement : ... la reconstruction à l'identique, dans les 2 ans après sinistre.....	La reconstruction à l'identique est de plein droit et s'applique également aux bâtiments démolis conformément à l'article L.111-15. Par ailleurs, elle s'opère sur une période de 10 ans. A rafraîchir
		24	En secteur N uniquement : Le changement de destination...des constructions existantes au titre du L.151-11... à condition que les locaux soient destinés à un usage d'hébergement	Le changement de destination n'est autorisé que si le bâtiment a été identifié (selon l'article L.151-11). A souligner que cette activité est interdite en section I
	Destinations des constructions, usages des sols, types d'activité	35	<u>Constructions et activités interdites ou autorisées sous conditions</u> .../ En secteur A uniquement : ... L'hébergement	La zone A stricte correspond à un secteur exploité et exploitable pour l'agriculture ; y sont également autorisées les CINASPIC. A l'exception de ces constructions, n'y est autorisé : -soit le changement de destination de tout bâtiment identifié -soit il peut y être définis des STECAL pour les nouvelles constructions