



PRÉFET DES YVELINES

Direction départementale des territoires

Service Urbanisme, Bâtiments et Territoires

Planification

Ref : subt_planif_20150204_mairie_pac-lahauteville_pref
2015/35

Mantes la Jolie, le **16 FEV. 2015**

P.J. : porter à connaissance

Affaire suivie par : Adrien ANINAT
Tél : 01 30 84 32 50
adrien.aninat@yvelines.gouv.fr

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure de révision du plan local d'urbanisme engagée par la commune de la Hauteville par délibération du 6 septembre 2014 et conformément à l'article R.121-1 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance les dispositions réglementaires et techniques ci-jointes. Au titre de l'association des services de l'État prévue par l'article L.121-4 du code de l'urbanisme, le porter à connaissance contient des informations sur les enjeux principaux identifiés sur le territoire communal. Ceux-ci pourront être précisés par la suite.

En préambule, comme l'a évoqué la DDT lors de la réunion du 24 octobre dernier, en présence des élus de la CCPH, je tiens à vous rappeler que la loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a été publiée au journal officiel du 26 mars 2014. Elle fixe un objectif encore plus ambitieux pour les documents d'urbanisme en exprimant une préférence pour l'établissement de plans locaux d'urbanisme à l'échelle intercommunale (PLUI) qui offrent la possibilité d'intégrer les politiques publiques urbaines et permettent de réaliser un vrai projet économique de territoire.

X De plus, les POS et PLU peuvent être prolongés jusqu'au 31 décembre 2019, sans besoin de révision pour prendre en compte les récentes évolutions législatives et éventuels SCoT, si votre EPCI lance une procédure de PLU intercommunal avant le 31 décembre 2015.

En effet, les objectifs de gestion économe des sols, de réduction des gaz à effet de serre et de consommations d'énergie, de protection des milieux naturels et des paysages contenus dans l'article L110 du code de l'urbanisme ne peuvent trouver à s'appliquer de manière optimale que dans un cadre intercommunal. Il en est de même des politiques de déplacement, de transport, de logements, d'emplois et de services. Les nouvelles attentes du législateur conduisent naturellement à privilégier une approche intercommunale.

Monsieur Marc COURTEAUD
Maire de La Hauteville
1 Place du village
78113 LA HAUTEVILLE

1/3

À ces arguments de fond qui plaident en faveur de l'élaboration d'un PLUI, il faut ajouter un argument financier. Élaborer un PLUI permet de disposer d'un document d'urbanisme complet, cohérent et efficace à un coût maîtrisé du fait de la mutualisation de certaines études.

Pour toutes ces raisons, je vous invite à engager une réflexion sur l'opportunité d'élaborer un document de planification à l'échelle intercommunale plutôt que communale.

Cependant, si vous mainteniez, avec votre conseil municipal, la volonté d'une démarche communale, votre PLU devra se conformer aux politiques publiques définies dans la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et dans la loi d'engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2. Ces lois ont établi de nouveaux objectifs à atteindre par les documents d'urbanisme.

Vous trouverez de plus amples informations sur la loi Alur sur le site internet www.territoires.gouv.fr/alur et au sein du porter à connaissance de l'État.

Par ailleurs, je me permets d'attirer votre attention sur les enjeux suivants.

Intégrer les espaces naturels, agricoles et forestiers à l'aménagement du territoire

Préserver les lisières des massifs boisés de plus de 100 ha

Une grande partie du village de La Hauteville est ceinturée par un massif boisé de plus de 100 ha. Or, le SDRIF prévoit qu'une lisière de 50 mètres doit être inconstructible autour de ces massifs boisés, sauf en cas de sites urbains constitués. Pour rappel, un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. Ainsi, la commune devra veiller à traduire cette orientation du SDRIF dans les documents du PLU.

Maintenir l'activité agricole

Le maintien de l'agriculture sur le territoire doit être un des objectifs majeurs du futur projet communal. En effet, avec près de 210 ha, soit près de la moitié de la superficie communale, les espaces agricoles sont essentiels à la vie du territoire. Le projet de PLU devra lutter contre le mitage afin de préserver la viabilité des exploitations.

Une vigilance devra également être portée sur les contraintes liées aux espaces de contact (franges) entre l'agriculture et le milieu urbain. Enfin, la problématique de circulation des engins agricoles devra faire l'objet d'une étude attentive, notamment pour les installations agricoles situées à l'intérieur du tissu urbain existant.

En outre, la loi d'Avenir agricole a instauré la mise en place d'une commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, qui donnera un avis sur votre projet arrêté, notamment en cas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ainsi qu'en cas de création de secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) ou de changement de destination de bâtiment à usage agricole.

Préserver les espaces d'intérêt écologique

X Le territoire communal est à une grande majorité (plus de 86 %) agricole, naturel ou forestier. En outre, il est traversé par plusieurs rus formant des zones humides importantes pour le développement de la biodiversité sur le territoire. Ainsi, la commune devra intégrer pleinement l'écologie dans l'aménagement de son territoire.

Développer une offre de logements adaptée en favorisant la densification

La commune de La Hauteville a un parc de logements déséquilibré avec près de 100 % de maisons individuelles. En outre, ces logements comptent en majorité au moins 5 pièces.

En vue d'une évolution, la commune devra engager dans le cadre de son PLU une nouvelle politique en matière d'habitat en développant une offre diversifiée de logements favorisant notamment l'accueil et le maintien de jeunes ménages. En ce sens, la production de logements aidés pourra permettre une meilleure diversification de l'offre. Cette nouvelle offre devra être réalisée en priorité en densifiant le tissu urbain existant notamment en s'appuyant sur une analyse précise du potentiel foncier. En ce sens, des démarches comme BIMBY, encourageant la division parcellaire, peuvent être une solution.

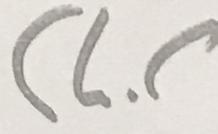
Sur toutes ces thématiques, mes services se tiennent à votre disposition pour apporter des renseignements complémentaires et participer aux réunions que vous jugerez utiles d'organiser.

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

Pour Le Préfet

Par délégation,

Le Sous préfet de Mantes la Jolie



Philippe PORTAL