

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Avis des personnes publiques associées

Vu pour être annexé à la délibération du 06/09/2017
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Tilly,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 27/10/2016
APPROUVÉ LE : 06/09/2017

Etude réalisée par :



Direction départementale des territoires

Service planification aménagement et
connaissance des territoires

Planification

Ref : spact_pv_20170213_mairie_avisplutilly_pref

Monsieur Jean Claude ROBIN

Maire de Tilly

8 Grande Rue

78790 TILLY

Affaire suivie par : Pascale DEVIGNES

pascale.devignes@yvelines.gouv.fr

2017/34

Mantes la Jolie, le

23 FEV. 2017

Monsieur le Maire,

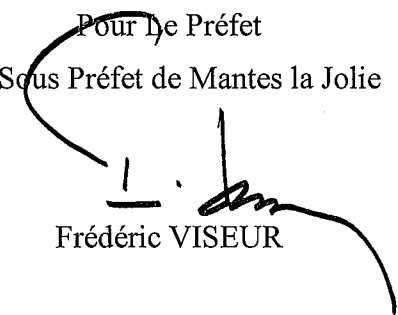
Par délibération du 27 octobre 2016, le Conseil Municipal de Tilly a arrêté le projet du plan local d'urbanisme de la commune. L'ensemble des pièces annexées à cette décision a été reçu en sous-préfecture le 30 novembre 2016.

L'avis de l'Etat est favorable assorti de remarques qui portent essentiellement sur une augmentation de la densité dans les OAP et les projets du PLU afin de limiter la consommation des zones agricoles et naturelles.

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.

Pour le Préfet
Le Sous Préfet de Mantas la Jolie



Frédéric VISEUR



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES

PROJET DE PLU DE TILLY

----- SYNTHÈSE DES AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT

Par délibération en date du 27 octobre 2016, le conseil municipal de Tilly a arrêté le projet de révision de son plan local d'urbanisme (PLU).

En application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, ce projet a été transmis, pour avis, aux services de l'État le 30 novembre 2016.

L'avis émis au titre de l'État sur le projet de PLU arrêté est favorable assorti de remarques.

Pièces jointes :

- tableau des servitudes
- plaquette informative sur l'aléa argiles
- extrait du plan de servitude radioélectrique de la liaison d'Evreux à Grosrouvre
- décrets du 2 avril 1980 et du 30 avril 1982 concernant la liaison hertzienne d'Evreux à Grosrouvre + mémoire explicatif

REMARQUES PRINCIPALES

En l'absence de SCOT approuvé, le plan local d'urbanisme (PLU) de Tilly doit être directement compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France en vigueur, approuvé le 27 décembre 2013 et qui oriente la politique régionale d'aménagement du territoire à l'horizon 2030. Ce dernier fixe des obligations pour la densification des tissus urbains existants et la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Il favorise le développement dans les pôles et près des gares.

Le Code de l'urbanisme a été recodifié le 1er janvier 2016. Le PLU devra prendre en compte la nouvelle numérotation des articles de la partie législative et de la partie réglementaire avant l'approbation. Le présent document utilise les références juridiques telles qu'elles devront être reprises par le PLU.

Enfin, le PLU de Tilly devra prendre en compte les dispositions des lois Grenelle et intégrer dans son rapport de présentation des indicateurs de suivi, conformément à l'article R.151-4 du code de l'urbanisme. Ce dernier précise que neuf ans au plus après la délibération portant approbation du PLU, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Géoportail de l'urbanisme

Dans le cadre de la directive Inspire (2007/2/CE), les données communales d'urbanisme devront pouvoir être intégrées au Géoportail de l'urbanisme (<http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>) par les communes, pour être mises à disposition du public. Pour ce faire, les données concernant l'environnement et l'utilisation des sols (à l'exclusion des données concernées par l'article L.127-6 du Code de l'environnement) devront être établies au format standardisé CNIG, avant intégration à ce site internet national.

Les données des PLU créés ou modifiés après le 1er janvier 2016 devront être mises à disposition du public sur internet au format CNIG, sans intégration obligatoire au Géoportail. A partir du 1er janvier 2020, toutes les données des PLU de toutes les communes devront être accessibles sur le Géoportail, sans quoi le PLU ne serait plus opposable.

Caducité du POS

L'article 135 de la loi n°2014-366 du 26 mars 2014 dite loi Alur, codifié au L.174-3 du Code de l'urbanisme, a prévu la caducité des Plans d'occupation des sols (POS) au 31 décembre 2015. Cependant, comme votre commune a lancé l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme (PLU) avant cette date, le POS reste encore applicable aux demandes d'autorisations d'urbanisme jusqu'au 26 mars 2017.

Si un PLU communal n'était pas approuvé d'ici-là, à compter du 27 mars 2017 et en attendant l'approbation du futur PLU, l'occupation des sols de la commune sera régie par le règlement national d'urbanisme (RNU), décrit aux articles L.111-1 à L.111-25 du Code de l'urbanisme. En particulier, ses dispositions prévoient que les nouvelles constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune (L.111-3).

Par ailleurs, un avis conforme du Préfet de département devra être obtenu avant toute délivrance d'autorisation d'urbanisme. Les dispositions du RNU seront également appliquées pour les demandes d'autorisation d'urbanisme qui relèveraient directement de ma compétence.

Si toutefois une demande d'urbanisme allait à l'encontre d'une intention que la commune a inscrite dans son projet de PLU, elle pourra avoir recours au sursis à statuer en vertu du L.153-11 du Code de l'urbanisme, après avis conforme du Préfet, ce qui permet de ne pas statuer sur la demande d'urbanisme pendant deux ans. Ce délai permet de terminer le PLU de la commune et ensuite de délivrer ou non l'autorisation. Le sursis à statuer devra dans tous les cas justifier de l'incompatibilité du projet du pétitionnaire avec le projet de PLU, de préférence arrêté.

Prise en compte de l'enjeu logement dans le PLU

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme prévoit que : « les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, (...) 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. »

Pour répondre aux besoins de l'évolution de la population, mais aussi à la nécessité d'accueillir de nouveaux habitants, le PLU doit permettre la construction d'un volume de nouveaux logements suffisamment élevé pour garantir une offre adaptée et diversifiée.

Tilly, commune de 545 habitants en 2013 (INSEE), a connu une augmentation de sa population de 7,5 % entre 2007 et 2012.

Dans le rapport de présentation, la commune fait le choix d'augmenter sa population de 1,4 % par an jusqu'en 2030 et la construction de 53 logements.

Le diagnostic foncier fait apparaître un potentiel de construction de 36 logements dans plusieurs dents creuses, par division parcellaire ou réhabilitation de corps de ferme à l'intérieur du village, et des hameaux les millerus ou le moulin à vent en prenant une densité de 12 logements à l'hectare et après l'application de coefficients de rétention foncière.

Deux OAP, classées en zone U, sont également prévues dans le village sur une surface de 9 500 m² pour un total de 13 logements, soit une densité de 14 logements à l'hectare.

Pour atteindre l'objectif fixé par le PLU, une troisième OAP, classée en zone 1AU, est prévue sur une parcelle de 5 000 m² dont 4 300 sont constructibles pour un potentiel de construction de 7 logements (14 log/ha).

Les densités affichées paraissent faibles, surtout pour les parcelles situées dans le village où une densité minimum de 18 logements à l'hectare est attendue, ce qui éviterait de consommer les terres agricoles de la troisième OAP.

Prise en compte des espaces agricoles et naturels dans le PLU

Tilly est une commune rurale puisque 91,2 % de son territoire sont des espaces agricoles, forestiers ou naturels.

Les orientations des deux premiers axes du PADD prévoient de réduire la consommation sur les espaces naturels et agricoles et de maintenir l'activité agricole.

Or, les trois OAP sont situées sur des terres agricoles cultivées.

Les parcelles de la première OAP étaient déjà classées en zone U au POS mais elles sont cultivées.

Les parcelles de la deuxième OAP étaient également classées en U au POS mais elles sont situées dans le tissu urbain existant et ne sont pas exploitées car difficiles d'accès.

Concernant la troisième OAP (1 AU), les parcelles sont exploitées et situées en sortie du village, ce qui n'est pas une situation d'enclavement. Un effort sur les densités prescrites dans le tissu urbain pourrait permettre de préserver ces parcelles et respecter les orientations du PADD.

De plus, trois sous secteurs Nh ont été créés dont deux sont sur des terres agricoles et un sur des espaces naturels. Le règlement définit chaque zone comme « un secteur naturel d'habitat isolé défini sur des emprises naturelles en franges de l'urbanisation existante du village ». Or, ces zones ne sont pas en franges de l'urbanisation existante et les possibilités d'évolution du bâti situé dans ces zones n'apparaissent pas souhaitables et créent un mitage de la zone agricole qui est difficilement compatible avec leur préservation et le maintien de l'activité agricole.

Globalement, le plan de zonage est adapté à l'usage des sols. Cependant, un secteur situé au sud ouest de la commune, au lieu-dit « les Antes », comprend des parcelles zonées en NC au POS et reclassées en N au PLU. Le maintien en zone agricole semble plus adapté à l'usage du sol.

Prise en compte des enjeux eau et milieux aquatiques

Le rapport de présentation présente les zones humides de classe 3 de l'enveloppe d'alerte DRIEE mais les documents graphiques ne les cartographient pas. Or, pour les zones humides de classe 3, une étude préalable telle que décrite dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié est nécessaire afin de déterminer l'existence ou non d'une zone humide avérée avant toute construction.

L'absence de prise en compte de cette alerte cartographique risque d'entraîner la destruction de zones humides. Le PLU doit donc être revu pour bien prendre en compte les zones humides.

Pour protéger les espaces en eaux, les « dispositions générales » du règlement du PLU peuvent rappeler les conditions d'application de la loi sur l'eau en intégrant le paragraphe suivant :

Au niveau international la Convention sur les zones humides d'importance internationale, appelée « Convention Ramsar » sert de cadre à l'action nationale et à la coopération internationale pour la conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides et de leurs ressources, www.ramsar.org.

En vertu de l'article L.211-1 du code de l'environnement « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type zone humide.

Conformément à la disposition 83 du SDAGE, les zones humides doivent être protégées par les documents d'urbanisme dès lors que leur présence est avérée. Ces documents d'urbanisme doivent, par ailleurs, être en adéquation avec les autres dispositions de l'orientation 19 visant à mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

Les aménagements prévus dans ces zones peuvent être soumis à une procédure loi sur l'eau, au titre de la rubrique 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires doivent être prévues.

Il est à souligner qu'aucune OAP ne prévoit la consommation de zones humides.

Alimentation en eau potable

Actuellement le Syndicat intercommunal de fourniture d'eau potable est la personne responsable de la production et de la distribution de l'eau. Son délégataire est la Lyonnaise des Eaux. La population de Tilly est alimentée par une eau provenant du forage de Tilly. L'unité de distribution est celle de Tilly.

Le rapport de présentation du PLU doit indiquer la personne responsable de la production et de la distribution de l'eau.

Assainissement

Pour satisfaire à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, le zonage d'assainissement doit apparaître sur les annexes du PLU, ainsi que les prévisions d'installation de réseaux d'assainissement.

Les conditions de réalisation d'un assainissement individuel doivent également être précisées dans le règlement du PLU, conformément à l'article R.151-49 du code de l'urbanisme.

Eaux pluviales

La notice des annexes sanitaires indique la présence d'un réseau séparatif des eaux pluviales desservant le village et le hameau des Millerus. Le plan de ce réseau doit être annexé au PLU.

Aléa argile

Le retrait-gonflement des argiles est bien pris en compte dans le PLU. Toutefois, il aurait été utile que la plaquette informative sur les dispositions constructives sur terrain argileux soit annexée pour information au PLU car le bourg est concerné par un aléa faible et le hameau des Millerus par un aléa fort.

Bruit

L'arrêté n° 00.393/DUEL du 10 octobre 2000 cité à la page 60 du rapport de présentation concerne la commune de la Villeneuve en Chevré. Tilly n'est pas concernée par un arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures terrestres.

Servitude d'utilité publique

La servitude radioélectrique de protection contre les obstacles liée au faisceau hertzien d'Evreux à Grosrouvre, grevant la commune au profit du Ministère de la Défense, est mentionnée dans la légende du plan de servitude du projet mais elle n'est pas reportée sur le plan. Un extrait du plan de servitude est joint en annexe.

Dans le recueil des servitudes d'utilité publique, la servitude relative au faisceau hertzien d'Evreux à Grosrouvre est mentionnée mais il conviendra de rajouter le bénéficiaire de la servitude ainsi que ses coordonnées. La référence du décret instaurant la servitude devra être corrigée également.

De plus, cette liste est à mettre à jour car deux PT2 ont été abrogées.

Les nom et adresse des gestionnaires doivent apparaître dans la liste des servitudes figurant dans le PLU.

La liste des servitudes concernant la commune de Tilly est jointe en annexe. Elle devra être reprise dans les annexes du PLU, avec les actes instaurant les servitudes.

Les précisions de rédaction apportées ont vocation à faciliter la lecture du PLU tout en permettant de limiter les divergences d'interprétation au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Rapport de présentation

Les OAP ne sont pas facultatives (article L.151-2 du code de l'urbanisme) contrairement à ce qui est indiqué à la page 115 du rapport de présentation.

Annexes sanitaires

Le pied de page de la page de garde de la notice des annexes sanitaires indique commune de Ménerville au lieu de Tilly.

Règlement

Les remarques ci-dessous portent sur la rédaction des articles du règlement pour lesquels une modification est nécessaire

Dispositions générales

Dispositions diverses : La reconstruction à l'identique est de plein droit et s'applique également aux bâtiments démolis conformément à l'article L.111-15.

Dispositions applicables aux zones

Zones U, AU, A et N

Le terme "la zonecorrespond....." ne revêt qu'une simple propriété descriptive et non normative qui relève du rapport de présentation.

Il faudrait la faire précéder de « selon le rapport de présentation ».

Zones U et AU

La notion d'aménagement d'ensemble ressort de l'article R.151-20 relatif aux zones AU. Elle ne peut donc concerner une zone urbaine.

Si une OAP peut être instituée en zone urbaine, l'aménagement d'ensemble via un plan d'aménagement est inapplicable et illégal¹.

Des servitudes de l'article L.151-41 peuvent être mises en œuvre en zone urbaine.

Article 2 – Constructions et activités soumises à des conditions particulières

Zone A

Le 3ème paragraphe est à retirer, il entre dans les conditions du 2ème comme « constructions nécessaires à l'exploitation agricole ».

La zone A stricte correspond à un secteur exploité et exploitable pour l'agriculture ; y sont également autorisés les équipements nécessaires à des équipements collectifs ou a des services publics.

A l'exception de ces constructions autorisées ci-dessus, il n'y est autorisé que :

- soit le changement de destination de **tout bâtiment identifié**

¹ CE 21.03.86 – Les Périades / CE 14.11.58 – Sieur Ponard

- soit il peut y être définis des « STECAL ».

Dès lors, les bâtiments existants pour lesquels il est prévu un changement de destination doivent être identifiés au plan de zonage.

Concernant les possibilités d'extensions et d'annexes des bâtiments à usage d'habitation, elles peuvent être autorisées, conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

Zone N

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 autorisées ci-dessus, il n'y est autorisé que :

- le changement de destination de tout bâtiment identifié,
- soit il peut y être défini des STECAL.

La construction des abris ne pourra se faire que dans un STECAL.

Article 7 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Zones U et AU

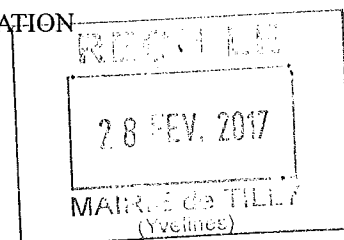
La suffisance de la desserte des terrains doit aujourd'hui être régie, si besoin, par le document d'urbanisme, l'article R.111-5 n'étant plus d'ordre public.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION



Direction Régionale
des Affaires Culturelles d'Île-de-France

Unité Départementale de l'Architecture et du
Patrimoine des Yvelines

Affaire suivie par : Serge LIFCHITZ

Tél : 01 39 50 16 17

Courriel : lydia.aumont@culture.gouv.fr

V/Réf. : spact_pv_20161216_plu_tilly

N/Réf : SL/LA/n° 17 - D066

Versailles, le 24 février 2017,

Objet : TILLY – Élaboration du PLU
Avis sur PLU arrêté

Le projet de PLU arrêté en date du 21 septembre 2016 et cité en objet, m'a été transmis pour avis le 20 décembre 2016. J'ai l'honneur de vous informer que ce dossier appelle de ma part les observations suivantes :

✓ **Règlement**

Art. 4.1.5 :

Aspect des toitures : « Les toitures... petit moule ou ardoise »

Remarque : L'ardoise n'est pas un matériau local et à ce titre, ne doit pas être accepté sauf cas spécifiques [pente de la couverture importante (brisis) ou bâti déjà en ardoise].

Art. 4.1.6 :

A rajouter : Un mur plein en maçonnerie... surmonté d'un chaperon maçonné formant pentes, ou de tuiles plates formant « Chapeau ».

Art. 4.2 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il est noté : « non réglementé »

Attention toutefois aux demandes d' I.T.E. qui peuvent dégrader totalement l'aspect d'un bâti de qualité !

.../...

.../...

Annexe 3 : Principe d'intégration architecturale

Il est noté p. 66 : Aspect des façades

« ... et de maintenir une qualité des espaces construits, les prescriptions suivantes sont recommandées :

Il y a une contradiction flagrante dans cette phrase : une prescription est un ordre formel énumérant ce qu'il faut faire, une recommandation n'étant qu'un souhait !

Il est noté p. 67 :

« Les enduits de finition (peints ou teintés dans la masse)... »

Remarque : On ne peint jamais un enduit sauf, à l'extrême rigueur, un enduit ciment en bon état !

« Les ouvertures peuvent être plus hautes que larges. »

A remplacer par « doivent être plus hautes que larges. »

A rajouter également : « Les fenêtres seront compartimentées en 4 ou 6 carreaux selon la taille de la fenêtre. ».

Il est noté p. 68 : Implantation de brises vues

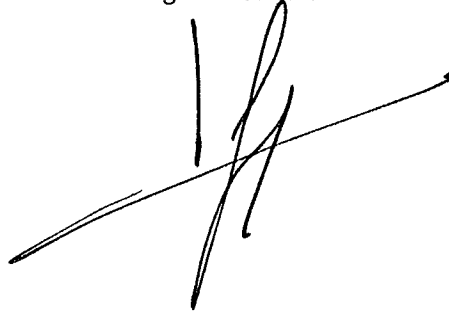
« Les brises vues en P.V.C. ... peuvent être utilisés ».

Remarque : Comme tout un chacun le sait, tant au niveau national, européen, que mondial, nous sommes dans une demande de développement durable. Or, s'il y a un matériau qui va totalement à l'encontre du développement durable, c'est le P.V.C. !

La seule attitude logique et écologique est donc d'interdire tous les matériaux synthétiques.

L'Architecte des Bâtiments de France
Architecte Urbaniste de l'État
Adjoint au chef de l'UDAP des Yvelines

Serge LIFCHITZ



Copie à : Monsieur le Sous-Préfet de Mantes-la-Jolie
DRIEE Ile de France/SBPRN/Pôle Paysages et sites

DDT 78
SPACT / planification
A l'attention de M. Benjamin COLLIN
35 rue de Noailles
BP 1115
78011 VERSAILLES Cedex

Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Yvelines
Hôtel des réservoirs – 7, rue des Réservoirs – 78000 Versailles – Standard 01 39 50 49 03 – Télécopie 01 39 50 16 18
Adresse Internet : <http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/DRAC-Ile-de-France>



PRÉFET DES YVELINES

Projet de PLU de la commune de Tilly, arrêté le 27 octobre 2016

**AVIS de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles
et Forestiers (CDPENAF) des Yvelines, en date du 10 mars 2017**
Adopté à l'unanimité

Commission présidée par monsieur Stéphane FLAHAUT, adjoint au directeur départemental
des territoires et représentant monsieur le préfet

- 1) La CDPENAF demande que les dents creuses soient prioritairement mobilisées afin d'adapter l'ouverture des OAP dans le temps et ainsi favoriser la préservation des espaces agricoles et naturels.
- 2) La CDPENAF demande d'apporter des prescriptions de densification satisfaisantes (de l'ordre de 18 logements/ha) pour permettre une utilisation optimale des surfaces consommées.
- 3) Au vu des points 1 et 2 ci-dessus, la CDPENAF est défavorable à l'OAP3 qui consomme 0,50 ha de terres agricoles exploitées sans que sa nécessité ne soit démontrée.
- 4) La CDPENAF est défavorable aux sous-secteurs Nh qui ouvrent des droits à construire sur un espace agricole cultivé et qui créent un mitage de la zone.
- 5) La CDPENAF remarque que les parcelles agricoles situées sur le secteur « Les Antes », soit environ 5,30 ha, sont classées en zone N. La CDPENAF demande leur maintien en zone A conformément à leur usage agricole actuel.
- 6) Concernant les possibilités d'extension et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone A, le règlement doit être complété pour préciser la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité telles que prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

L'adjoint au directeur départemental des territoires

Stéphane FLAHAUT



Montfort-l'Amaury, le

16 MARS 2017

**MONSIEUR JEAN-CLAUDE ROBIN
MAIRE DE TILLY
MAIRIE
8, GRANDE RUE
78790 TILLY**

Direction Générale des Services
Territoire d'Action Départementale
Centre Yvelines



Affaire suivie par : Florent De Wilde
Téléphone : 01 34 57 06 16
Mail : fdewilde@yvelines.fr

Monsieur le Maire,

Par courrier du 6 décembre 2016, reçu le 19 décembre 2016, vous avez transmis au Département le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) élaboré par la commune de Tilly.

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme et en tant que personne publique associée à l'élaboration du PLU, j'ai l'honneur de vous faire connaître l'avis du Département sur ce projet, qu'il conviendra de joindre au dossier d'enquête publique conformément à l'article L.153-19 dudit Code.

Au titre notamment du Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY), l'enjeu du développement du territoire dans lequel s'inscrit la commune de Tilly, située au sein du Territoire d'Action Départementale Centre Yvelines, s'appuie sur les orientations suivantes :

- **le renforcement du pôle structurant de Houdan/Maulette et des pôles d'appui du développement du territoire à dominante rurale** tels que Septeuil, Bréval/Neauphlette et Orgerus qui ont vocation à :
 - coordonner les dynamiques territoriales pour l'organisation du développement économique et urbain de l'Ouest des Yvelines,
 - prévenir l'avancée des fronts urbains et l'éclatement du développement résidentiel sur les villages et le long des grandes infrastructures (axe RN12,...) afin de limiter les phénomènes de diffusion de l'urbanisation sur l'ensemble des bourgs et villages afin de limiter le mitage des paysages naturels et agricoles soumis à pression urbaine (Vallée de la Vaucouleurs, franges du massif de Rambouillet,...),
 - conforter leur offre économique et résidentielle en contribuant à l'accueil d'une offre nouvelle et diversifiée d'activités, de logements, d'équipements et de services ;
- **l'accroissement de l'offre résidentielle sur ces pôles**, en privilégiant la diversification de l'habitat (offre locative sociale, logements de petite et moyenne tailles pouvant répondre aux besoins des jeunes ménages...) en centres urbains, et le développement d'une offre d'équipements répondant aux besoins des populations ;

- **le développement de l'activité économique territoriale grâce au renforcement, prioritairement sur les pôles, d'une offre foncière et immobilière d'activités structurée à l'échelle intercommunale**, à la revitalisation des commerces de proximité, **la valorisation des activités artisanales**, **la revitalisation des commerces de proximité** et la promotion du patrimoine et du tourisme rural ;
- **la maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles**, en s'appuyant sur un développement privilégiant le renouvellement au sein des tissus urbains existants et l'utilisation des potentiels de densification ;
- **la préservation et la valorisation des grands espaces ouverts de l'Ouest de l'Île-de-France**, en assurant la pérennité des entités naturelles, agricoles ou paysagères (plaines et plateaux agricoles tels que la Plaine de Houdan et les plateaux de Longnes et du Mantois,...) et en développant leur accessibilité par des modes de déplacement de découverte et de loisirs (sentiers pédestres et équestres, vélo-routes et voies vertes) ;
- **la préservation de Parc majeur de biodiversité de l'ouest de l'Île-de-France** allant du Massif de Rambouillet au sud aux Boucles de Moisson-Guernes au nord en passant par la forêt des Quatre Piliers, la Vallée de la Vaucoeurs et la Forêt régionale de Rosny.

Au regard de ces principaux enjeux, la plupart des **axes et des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** ainsi que diverses dispositions réglementaires du projet de PLU de Tilly sont en cohérence avec les orientations départementales, notamment en :

- privilégiant une urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante, notamment au sein de « dents creuses » ;
- affirmant une volonté de diversification du parc de logement afin de favoriser la venue de primo-accédant et répondre à leur besoin ainsi qu'à celui des personnes âgées. Cet objectif aurait toutefois pu être davantage concrétisé notamment au sein des O.A.P. (cf. recommandation 2) ;
- préservant le caractère rural du village et les éléments patrimoniaux et architecturaux (identification et protection d'éléments patrimoniaux, prescriptions architecturales particulières au regard de la morphologie du village etc.) ;
- préservant les grands milieux naturels, leur fonctionnalité et leur continuité écologique (trame verte et bleue), tel que le promeut le Département, notamment par l'identification d'emprises naturelles à protéger ainsi que par des prescriptions environnementales favorables à l'implantation d'essences locales sur le territoire ;
- favorisant l'utilisation des modes de déplacements doux sur la commune (chemins ruraux, pratiques alternatives, transports collectifs) et en développant les transports collectifs dans le cadre d'une réflexion menée à l'échelle intercommunale avec le Syndicat des Transports d'Île-de-France (S.T.I.F.).

Le Département souhaite cependant émettre quelques recommandations :

1. Sur les perspectives de développement urbain :

Tilly envisage l'accueil de 110 habitants supplémentaires pour atteindre 660 habitants à l'horizon 2030, soit un rythme de croissance démographique de + 1,3 % par an ce qui implique la construction de 50 nouveaux logements.

Le rythme démographique de 1,3% étant relativement important compte tenu du caractère villageois de la commune, **le Département recommande à la commune d'envisager une croissance plus faible en matière de logements afin que la croissance démographique tende plutôt vers 1%, ce qui induirait un besoin théorique d'environ 40 logements après prise en compte du renouvellement du parc sur lui-même.**

2. Sur les perspectives en matière d'habitat :

- *L'orientation d'aménagement et de programmation n°1 – « secteur d'habitat – le village »*

Le P.L.U. de la commune de Tilly prévoit 3 O.A.P. :

- O.A.P. n°1 – secteur d'habitat – le village
- O.A.P. n°2 – secteur d'habitat – Saint-Laurent
- O.A.P. n°3 – zone d'urbanisation future à vocation d'habitat – le village

Le diagnostic du territoire de la commune de Tilly fait état d'une tendance antérieure quelque peu consommatrice d'espaces naturels et agricoles. Aussi, compte tenu de sa proximité du cœur de bourg et des caractéristiques de l'environnement, **une densité légèrement supérieure aux 14 logements/ ha prévus paraît souhaitable afin que la consommation des espaces agricoles soit optimisée.** Dès lors, 8 logements minimum au lieu des 6 prévus pourraient être envisagés dans ce secteur.

De ce fait, et compte tenu d'une diminution souhaitable des perspectives de croissance du village (population et logement), **le Département propose que soit envisagé le report, au-delà du P.L.U., du projet de zone d'urbanisation future à vocation d'habitat – le Village (OAP 3) au nord-ouest du bourg (0,5 ha), où sont prévus 7 logements ; et que les parcelles de ce secteur soient classées en zone N ou A.**

- *Diversification*

Le rapport de présentation de la commune de Tilly fait apparaître une faible part de logements de petite taille (1/4 du parc de logement avec 79 % des logements communaux de 4 pièces ou plus) et de logements locatifs (environ 4 % du parc de logement alors que le territoire de la C.C.P.H. affiche un taux de près de 15 %).

Aussi, le projet d'aménagement et de développement durables précise le souhait communal de favoriser la venue de primo-accédant en développant un habitat diversifié. La diversification de l'habitat est également envisagée pour répondre aux besoins des personnes âgées.

Dès lors, le Département recommande à la commune de diversifier davantage son parc de logement au sein de l'enveloppe urbaine actuelle. Ainsi par exemple, l'O.A.P. n°3 « secteur de Saint-Laurent » qui prévoit un principe d'habitat diversifié pourrait préciser la typologie des logements (taille, part de locatif etc.).

3. Sur les aménagements liés aux routes départementales

Le Département informe la commune que tout aménagement susceptible d'impacter une route départementale (RD42, RD76) doit faire l'objet d'une concertation avec ses services, voire d'une demande de permission de voirie (raccordement, débouché, accès, voie nouvelle, chemins piétonniers ou cyclistes etc.).

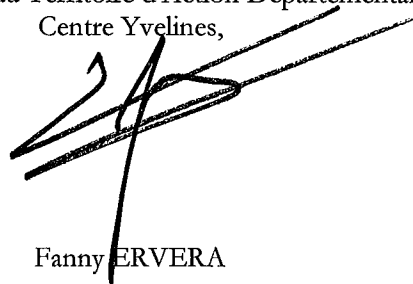
Aussi, il convient de préciser que la RD 115-8 indiquée dans l'O.A.P. n°3 n'est pas une route Départementale sur la commune de Tilly mais une voie communale.

Telles sont les observations dont je souhaite vous faire part dans le cadre de l'avis du Département sur le projet d'élaboration du PLU, cet avis devant être joint au dossier d'enquête publique.

Je vous serais reconnaissante de bien vouloir m'adresser un exemplaire du PLU lorsqu'il sera définitivement approuvé, dans la mesure du possible sous format numérique.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

P/ Le Président du Conseil départemental,
La Directrice du Territoire d'Action Départementale
Centre Yvelines,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Fanny ERVERA', written over a horizontal line.

Fanny ERVERA



Conseil régional

La Vice-présidente
chargée de l'écologie
et du développement durable



Paris, le **24 MARS 2017**

Réf : 013218/CR/PCT/DAT/N° **D 17-641**

Monsieur Jean-Claude ROBIN
Maire de Tilly
Hôtel de Ville
8, Grande Rue
78 790 TILLY

Cher

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 16 décembre 2016, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Tilly, arrêté par votre conseil municipal le 27 octobre 2016.

Le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Votre projet de PLU s'accorde particulièrement avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le schéma directeur.

D'une façon générale, les objectifs fixés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) visent à un développement urbain maîtrisé. Je constate avec satisfaction que votre projet de PLU porte une attention particulière à la préservation des espaces agricoles ainsi qu'à la mise en valeur des patrimoines naturels, architecturaux et paysagers de la commune.

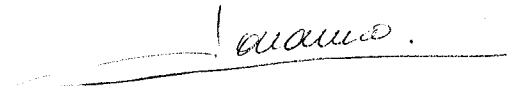
Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Conseil régional
33, rue Barbet-de-Jouy - 75359 Paris - cedex 07 SP
Tél. : 01 53 85 53 85
www.iledefrance.fr

Je vous serais reconnaissante de bien vouloir adresser aux services de la Région (Direction de l'aménagement) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

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

Bien cordialement.


Chantal JOUANNO

ANNEXE TECHNIQUE

Référent territorial : Romain BENTEGEAT, Direction de l'action territoriale,
romain.bentegeat@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Île-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Tilly (78)

Population (2014) : 542 habitants
Superficie : 775,80 ha

La commune de Tilly est située à l'ouest des Yvelines, à dizaine de kilomètres au nord de Houdan, pôle de centralité de l'espace rural et de Bréval, commune également dotée d'une desserte ferroviaire. Commune majoritairement résidentielle au tissu urbain assez dispersé (un centre-bourg, deux hameaux et quelques écarts), Tilly fait partie de l'entité géographique des « bourgs, villages et hameaux » du schéma directeur.

Tilly appartient à la Communauté de communes du Pays Houdanais. Seule intercommunalité interrégionale d'Ile-de-France, celle-ci regroupe, au 1^{er} janvier 2016, 36 communes pour 29 502 habitants (2013), dont 31 communes yvelinoises et 5 communes d'Eure-et-Loir. Par ailleurs, la commune n'est pas couverte par un Schéma de cohérence territoriale (SCoT).

1 – Qualité du projet spatial

Le projet de PLU prévoit un développement urbain maîtrisé, notamment à travers trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs du bourg, de Saint-Laurent et du Village. Au regard de leur bonne insertion au sein des espaces urbanisés de la commune, le nombre de logements des secteurs d'OAP n°1 et 2 (bourg et Saint-Laurent) pourrait être revue à la hausse.

2 – Consommation d'espace, environnement et développement durable

Prévoyant une extension urbaine très limitée (moins de 1 hectare), le projet de PLU démontre un souci de préservation des espaces agricoles et naturels et vise une intensification des tissus urbains existants.

Par ailleurs, le projet de PLU prévoit la préservation et la mise en valeur des patrimoines architecturaux et paysagers de la commune. De même, il prend bien en compte les préconisations régionales inscrites au Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) concernant la protection de la mosaïque agricole ainsi que le patrimoine naturel (mares et mouillères, haies et arbres remarquables etc.) qui contribue aux différents corridors de la sous-trame herbacée traversant la commune.

3 – Développement économique

Le projet de PLU prévoit de développer l'activité économique sur la commune, notamment par la préservation des espaces agricoles. Ces dispositions sont cohérentes avec les orientations du schéma directeur.

4 – Transports et déplacements

Prenant compte du Schéma intercommunal de chemins verts réservés aux circulations douces adopté par la Communauté de communes du Pays Houdanais, le projet de PLU contient des orientations visant à développer les modes actifs sur son territoire. Le PADD prévoit également de sensibiliser sur les pratiques alternatives à la voiture individuelle et de renforcer l'usage des transports collectifs. A ce titre, le projet de PLU pourrait approfondir les dispositions prévues pour faciliter les rabattements vers les gares les plus proches (ligne de Transilien J à Bréval et N à Houdan et Tacoignères / Richebourg).

5 – Logement

Avec un objectif de construction d'une cinquantaine de logements à l'horizon 2030, dont une vingtaine de logements prévus dans les secteurs d'OAP, le projet de PLU retient des objectifs en phase avec le Schéma directeur, permettant à la commune de contribuer à sa mesure à l'effort de construction régional.