



Rambouillet, le **09 NOV. 2022**

Service de l'urbanisme des territoires / UP

Affaire suivie par : Mariana VELOSO GRAÇA

Tél. :

Mél. : mariana.veloso-graca@i-carre.net

Réf :

sut_up_20220805_mairie_avis_modification_2_PLU_queue_lez_yvelines_pref_v2-1.odt

Laurent LOUESDON

Maire

Hôtel de ville

50bis rue Nationale

78940 La Queue-Lez-Yvelines

Objet : Notification L.153-40 du projet de modification n°1 du PLU de la commune de la Queue-Lez-Yvelines.

Monsieur le maire,

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, vous m'avez notifié un projet de modification n°1 du PLU de la Queue-Lez-Yvelines portant sur :

- la modification des règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur des constructions et de la part de surfaces de pleine terre des unités foncières en zones urbaines UH et UA ;
- l'ajustement de la politique de stationnement des véhicules ;
- la réécriture des règles visant la protection du patrimoine bâti, naturel et paysager ;
- la modification et l'enrichissement des règles concernant les clôtures ;
- l'enrichissement des annexes avec des rappels juridiques et des fiches techniques liés à l'aléa retrait et gonflements des argiles.
- Le toilettage du lexique avec l'introduction des notions d'« annexe », d'« espace vert de pleine terre » et de « place commandée ».

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

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

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

Sur le fond, l'objectif principal affiché de la présente modification concerne la maîtrise de la densification dans les zones urbaines, principalement dans le secteur UH à vocation pavillonnaire.

Vous justifiez cette évolution par une importante production de logements sur la commune ces dernières années. Sur la période 2015 à 2021, 265 logements ont ainsi été réalisés, soit un rythme de construction soutenu de l'ordre de 53 logements/an. Au regard de ces réalisations, vous estimez que la population communale passera à 2500 voire 2600 habitants en 2022 (au dernier recensement en 2019 la population communale recensée est de 2199 habitants).

Cette croissance démographique importante, qui s'accompagne de l'arrivée de populations jeunes, fait apparaître de nouveaux besoins en matière d'équipements publics. Ainsi, deux classes supplémentaires ont été ouvertes dans les écoles.

La modification du PLU tend à mieux encadrer la densification sans l'exclure afin de pouvoir adapter les capacités des équipements publics et permettre également une meilleure préservation de la trame verte et notamment des cœurs d'îlot.

Il convient en effet de trouver un juste équilibre entre la réalisation de nouveaux logements au sein du tissu existant et la réalisation des équipements communaux de nature à satisfaire aux attentes de la population. La volonté communale de conserver des espaces de pleine terre en ville afin de mieux faire face aux effets du réchauffement climatique me paraît également pertinente.

La densification de l'habitat est toutefois un des objectifs majeurs du Schéma Directeur d'Île-de-France en cours de révision, d'autant plus prégnant que l'atteinte du zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 doit lui aussi être pris en compte.

C'est pourquoi, il m'apparaît essentiel que les mesures réglementaires mises en œuvre dans le projet de PLU ne mènent pas à une « vitrification » du tissu urbain existant de nature à empêcher la réalisation de nouveaux logements.

Je resterai donc vigilant sur la trajectoire communale en la matière.

A titre accessoire, le projet de PLU souhaite interdire dans son article UA.11 certains matériaux pour l'édification des clôtures à l'alignement des voies publiques ou privées, ou emprises publiques.

Pour rappel, l'article L.151-18 du Code de l'urbanisme dispose que : « *Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, /.../, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.* »

A cet égard, la réponse ministérielle à la question écrite n°01509 du 10/10/2017 parue au journal officiel du 11 octobre 2018 précise que : « *Les règles auxquelles les constructions et les clôtures peuvent être soumises dans le plan local d'urbanisme (PLU) concernent donc les caractéristiques formelles de chaque élément architectural, tel que les toitures, les ouvertures, ou les ouvrages en saillie, ainsi que les règles d'aspect extérieur contribuant à la qualité de leur insertion dans le milieu environnant, telles que les couleurs de ces éléments architecturaux. **Cependant la loi n'autorise pas les PLU à prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux**, de telles exigences se justifiant et étant autorisées uniquement dans les secteurs faisant l'objet d'une protection particulière, tels que les sites patrimoniaux remarquables. En dehors de ces secteurs, seul l'aspect du revêtement de la construction pourra être réglementé sans pouvoir strictement interdire un matériau ou son imitation.* »

Ainsi, le PLU ne saurait interdire des matériaux de construction tel que « *les plaques de bétons préfabriquées, bardage acier, panneaux de bois* ».

Enfin, s'agissant des places de stationnement, le projet de PLU supprime le quota de création de places de stationnement pour les établissements publics à usages médico-sociaux et n'y propose aucune alternative. Le rapport de présentation justifie ce choix par la volonté de favoriser le développement de projets de constructions à usages médico-sociaux.

Or, les constructions d'intérêt collectif médico-sociaux sont des ERP (établissement recevant du public), leur accessibilité doit être facilitée et rendue accessible à tous types de publics, notamment les publics handicapés. Ainsi, s'il n'est pas de la charge de l'établissement de créer sur son terrain des

places de stationnement, cette charge reviendra à la commune sur ses voies publiques à moins d'en prouver l'accessibilité.

Je n'ai pas d'autres observations, et émet un avis favorable sur le présent projet de modification du PLU.

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

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma parfaite considération. *et de mes bien cordiales salutations.*

Pour le préfet et par délégation,

La sous préfète de Rambouillet



Florence GHILBERT