

A Chevreuse, le 25 octobre 2022,

Monsieur Laurent LOUESDON
Maire de La Queue-lez-Yvelines
MAIRIE
50 bis rue Nationale
78940 La Queue-lez-Yvelines

Objet : Avis du Syndicat Mixte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse sur la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de La Queue-lez-Yvelines

Dossier suivi par :

Emna GENTY, chargée de mission *Urbanisme* e.genty@parc-naturel-chevreuse.fr

Charlène THOMAS, chargée d'études *Urbanisme*

Ref : URB/AC/JM-2022-05

Monsieur le Maire, *Cher Laurent,*

Nous avons reçu, par courrier du 22 septembre 2022, le dossier de modification n°2 de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU). L'objectif de la modification est de faire évoluer le PLU sur les points suivants :

- ✓ La maîtrise de la densification urbaine dans les secteurs urbanisés
- ✓ Les obligations en matière de stationnement
- ✓ La préservation d'une harmonie/ cohérence de l'environnement existant (insertion dans le tissu constitué)
- ✓ La protection des patrimoines bâtis, naturels et paysagers
- ✓ Autres modifications techniques

Les éléments transmis ont été étudiés attentivement par nos services, notamment au regard de la Charte 2011-2026 du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse¹, avec laquelle les documents d'urbanisme des communes du Parc doivent être compatibles. Globalement, les évolutions proposées sont justifiées et pertinentes, et vont dans le sens d'une préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du village.

Il conviendrait cependant de prendre en compte les remarques et suggestions suivantes.

¹ https://www.parc-naturel-chevreuse.fr/sites/default/files/media/charte_pnr_modif_juin_bd.pdf

Maîtrise de la densification urbaine – point n°1

En zones UA et UH, les règles d'implantation, et notamment les marges de recul, sont modifiées dans un objectif de préservation des fonds de jardins ainsi que de limitation des divisions parcellaires.

Les nouvelles règles de retrait paraissent particulièrement importantes (10 mètres par rapport à la limite de fond en zone UH). Elles vont à l'encontre de l'objectif de la Charte du Parc de « *Promouvoir une urbanisation endogène, dynamique, sobre et de qualité* ». Il convient en effet de trouver un équilibre entre préservation du patrimoine paysager et urbanisation, afin de permettre une densification maîtrisée. Ainsi, une étude du potentiel foncier de la commune, avec une analyse fine des tissus urbains, pourrait être pertinente afin de mettre en place par exemple une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), conciliant densification et préservation d'espaces végétalisés.

Préservation d'une harmonie/cohérence de l'environnement existant (insertion dans le tissu constitué) – point n°3

L'article UA11, concernant les toitures, est modifié. Il serait pertinent de profiter de cette modification pour revoir la règle de la pente de toit en préconisant une pente comprise entre 35 et 45 degrés et non 35 et 50 degrés. En effet, une pente de 50 degrés serait trop importante au regard du contexte bâti de la commune de La Queue-lez-Yvelines.

Quant aux autres points cités précédemment, ils n'appellent pas de commentaire particulier de notre part.

L'équipe du Parc se tient à votre disposition pour préciser ces remarques, si nécessaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Anne CABRIT
Présidente du Parc naturel régional
de la Haute Vallée de Chevreuse

Conseillère régionale d'Ile-de-France