



Rambouillet, le 22 novembre 2022

MONSIEUR LAURENT LOUESDON
MAIRE DE LA-QUEUE-LEZ-YVELINES
MAIRIE
50 BIS RUE NATIONALE
78940 LA-QUEUE-LEZ-YVELINES

Direction Générale des Services
Territoire d'Action Départementale
Terres d'Yvelines

Affaire suivie par : Céline CADET
Téléphone : 06 67 15 19 45
Mail : ccadet@yvelines.fr

Monsieur le Maire,

Par courrier du 21 septembre 2022 reçu le 22 septembre, la Commune de La Queue-Lez-Yvelines a notifié au Département pour avis, en référence notamment à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n° 2 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette procédure vise à :

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

Le Département peut souscrire à certaines dispositions, en particulier à celles facilitant la réalisation d'équipements et services publics d'intérêt collectif (ex : dérogations aux règles communes d'emprise au sol, de hauteur,...), à celles confortant la mixité sociale (renforcement du taux minimum de logements sociaux, de 20 % à 30 %, dans les opérations de plus de 5 logements,...), et à celles favorisant les constructions à destination de commerce et d'artisanat en zone UA (majoration de l'emprise au sol autorisée, à 70 % contre 50%).

Le Département souhaite toutefois émettre quelques suggestions en matière de maîtrise de la densification.

- Suggestions relatives à la maîtrise de la densification urbaine

La préservation du patrimoine bâti et paysager en grande partie rural de la commune peut justifier des dispositions réduisant *de facto* ou visant à mieux encadrer la densification urbaine dans les secteurs urbanisés, au travers de la recherche d'une insertion plus harmonieuse ou plus cohérente des constructions dans le tissu constitué et plus largement dans l'environnement.

Cependant, il convient également d'envisager que la Commune de La Queue-Lez-Yvelines, commune reconnue avec Garancières comme pôle d'appui du développement dans la couronne rurale de l'ouest du Département au titre du Schéma départemental d'aménagement et de développement des Yvelines (SDADEY), puisse continuer à étoffer son offre en matière d'équipements, de logements et d'activités dans le respect d'un objectif de moindre consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ce qui suppose une utilisation, certes raisonnée, des disponibilités foncières et de renouvellement urbain et implique le recours à certaines formes de densification.

Dans ce contexte, la multiplicité des dispositions présentées afin de maîtriser la densification urbaine interroge, car leur cumul risque de freiner de manière excessive les perspectives de développement de ce pôle, en particulier en matière d'habitat, et de limiter son adaptation à certaines formes urbaines voire à certains types d'opérations, notamment en centre-ville et en tissu pavillonnaire.

Aussi le Département suggère :

- pour l'article UA.11, aspect extérieur/toitures, relatif à la zone UA correspondant au centre ancien : **de maintenir une hauteur de l'ordre de +/- 6 mètres** pour les constructions comportant un toit-terrasse (hauteur similaire à la situation actuelle en secteur UAa) afin de permettre la réalisation d'un étage (R+1), plutôt que de la réduire de 9 m. (soit 2 étages) à 3,50 m. seulement, ce qui reviendrait à ne plus autoriser d'étage et donc à réduire de manière excessive les perspectives d'accueil, notamment de logements, liées à ce type de constructions ;
- pour l'article UH.7, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives/marges de recul, relatif à la zone UH correspondant au secteur pavillonnaire : **de fixer le recul des constructions par rapport à la limite de fond de parcelle entre 6 m et 8 m.**, plutôt que de le doubler en le passant de 5 à 10 m., afin de ne pas réduire de manière trop fortement les possibilités de construire au travers de cette disposition plus contraignante.

Afin de garantir le respect des exigences de sécurité routière sur le réseau routier départemental, il convient d'ajouter les alinéas suivants aux articles concernant les zones UA, UH, UJ, UE et UL :

- L'accès : les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5 mètres de la limite du domaine public ou, à défaut si l'implantation du bâti ne le permet pas, équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie.
- Voirie : les aménagements ou raccordements sur les routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux gestionnaires de la voirie.

Par ailleurs, dans le cadre général, pour tout projet, qu'il soit communal ou privé, situé sur ou à proximité du réseau départemental (RD 155, RD 156 et la RD 199), les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Yvelines Rural de l'EPI 78-92 (STYR – 13 chemin de la Gommerie 78120 RAMBOUILLET – 01 34 57 32 40) et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.

Le Département n'a pas d'autre observation sur la modification n° 2.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

La Directrice du Territoire d'Action Départementale
Terres d'Yvelines,
Isabelle CISSE

