

Feucherolles, le 19 octobre 2023



Mairie de Saint-Nom-la-Bretèche
A l'attention de Monsieur le Maire
Monsieur Gilles STUDNIA
32, Rue de la Fontaine des Vaux

78860 SAINT-NOM-LA-BRETECHE

Par courriel : urbanisme@mairiesnlb.fr

N/Réf.: PL/KD/MB-2023-42

Objet : Projet de Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme –
Arrêté de prescription en date du 30 mai 2022

Dossier suivi par : M. Matthieu BOURG

Pôle Aménagement, Environnement, Développement économique

Ligne directe : 01.30.55.55.40

Monsieur le Maire,

J'accuse bonne réception de votre projet de Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en date du 26 septembre 2023 qui a retenu toute mon attention.

Je tiens tout d'abord à vous remercier pour avoir associé les services de la Communauté de Communes à votre projet de modification du PLU et ce à toutes les étapes de la procédure.

Vous trouverez ci-dessous mon avis formalisé, compte tenu notamment du bilan du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) réalisé en février 2021 et du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 15 février 2023.

La Commune de Saint-Nom-la-Bretèche souhaite faire évoluer son PLU approuvé le 20 décembre 2012, modifié le 04 avril 2013 et mis en compatibilité le 16 mai 2019, afin de pouvoir clarifier certaines règles ou rectifier des erreurs matérielles ne remettant pas en cause les droits à construire autorisés. Il s'agit de procéder à des ajustements ponctuels du règlement afin de faciliter et fluidifier l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et garantir une sécurité juridique des propositions d'arrêtés à la Commune, transmis par son service instructeur.

Concernant l'article 3 « Accès et voirie », par souci de cohérence, la largeur de l'accès de 5 mètres minimum pourrait également s'appliquer en zone UB (en plus des zones UA et UC). Par ailleurs, si l'ouverture à la parcelle peut avoir une dimension plus réduite que l'accès lui-même, l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions pourrait indiquer que les ouvertures donnant accès à la parcelle auront une largeur maximum (ou minimum) à définir.

Concernant l'article 11 « Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords », au sujet de l'encombrement des châssis de toit, suite à plusieurs rendez-vous avec des administrés où l'écriture actuelle permet des interprétations de la règle, nous vous proposons la nouvelle rédaction suivante : « *L'encombrement total de l'ensemble des châssis et des verrières d'un pan de toit, ne dépassera pas le quart de la longueur du toit sur lequel ils s'inscrivent* », afin de préciser clairement que l'ensemble des châssis de toit est à prendre en considération et que les verrières font partie intégrante de cette règle (si la commune le souhaite évidemment).

Concernant la réglementation sur les climatiseurs, nous vous transmettons ci-dessous et à toutes fins utiles un extrait de règlement d'une des communes de l'intercommunalité à ce sujet, qui permet une appréhension claire de la problématique en termes d'instruction : « *Les installations de chauffage, climatisation, ventilation, pompe à chaleur et autres équipements dotés de pompe ou de compresseur ne doivent pas être installés à moins de 4 mètres des limites séparatives* ».

Concernant l'article 12 « Obligations en matière de stationnement », sauf erreur de notre part, les normes en matière de dimensionnement de places de stationnement n'apparaissent pas dans le règlement, qui pourrait indiquer pour chaque zone du PLU les normes suivantes : « *Largeur de 2.50 mètres et longueur de 5 mètres minimum* ».

Par ailleurs, la mise en page des règles écrites en matière de stationnements semble différente dans la zone UA par rapport aux zones UB et UC notamment. Une mise en page identique sur toutes les zones (de manière semblable aux zones UB et UC par exemple) concernant les obligations en matière de stationnement permettrait plus de clarté dans le cadre de l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme.

Enfin, lors d'une réunion de travail avec le service instructeur de la Communauté de Communes Gally Mauldre, vous aviez évoqué la problématique des Sites Urbains Constitués (SUC) et de leur définition par rapport à la lisière du massif forestier. Je vous transmets à toutes fins utiles une note réalisée par la DDT des Yvelines concernant l'application de la règle d'inconstructibilité dans la lisière des massifs forestiers de plus de 100 hectares, définie par le SDRIF. A partir de cette note, une définition du SUC pourrait être intégrée aux définitions du PLU, comme par exemple : « *A l'intérieur des lisières des massifs forestiers de plus de 100 ha : Espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie, rencontrées dans les zones agglomérées. La méthode consistera à relier, dans la bande des 50 mètres des lisières, les angles extérieurs des constructions autorisées des zones déjà urbanisées, dès lors que les critères suivants sont respectés : les unités foncières sont viabilisées et desservies par des routes goudronnées (trame viaire) ; la densité, le taux d'occupation des sols (bâtiments existants, autres surfaces imperméabilisées) sont similaires à l'ensemble d'habitations le plus proche situées hors bande des 50 mètres ; le volume des bâtiments existants est similaire au volume de l'ensemble d'habitations le plus proche, situées hors bande des 50 mètres* ».

Aussi, compte tenu de ces différents éléments, je vous informe par la présente que cette procédure de Modification simplifiée appelle un avis favorable de la part de la Communauté de Communes Gally Mauldre.

Vous remerciant encore de la démarche très constructive dont vous avez fait part en associant mes services à cette procédure,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations les plus distinguées.



Patrick LOISEL
Président
Maire de Feucherolles

