

Monsieur Jean-Claude BATTEUX  
Maire  
Hôtel de ville  
40, Route de Rambouillet  
78125 SAINT-HILARION

Rambouillet, le 27/09/2024

Objet : Avis PPA – Modification simplifiée n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme

Dossier suivi par : Fanny MORLAND (01 83 75 06 06)

Réf : FM/VC/SQ/WD/TG

Monsieur le Maire,

*Mr Jean - Claude.*

Vous avez bien voulu me transmettre, pour avis, le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme concernant votre commune et je vous en remercie.

La présente modification vise, en premier lieu, à augmenter l'emprise au sol en zone Ub pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail. Il est par ailleurs prévu d'autoriser les toitures-terrasses dans cette même zone pour les constructions suscitées. Les règles de clôtures sont également revues en zone Ub et Uc. Aussi, le pourcentage d'espaces paysagers requis en zone Ub est réduit. Concernant ces espaces paysagers, la présente modification tend à intégrer les revêtements perméables dans cette catégorie. Par la suite, les règles de retrait par rapport à un EBC en zone Ub sont supprimées. Enfin, la règle relative au COS est supprimée pour les zone Ua, Ub et Uc.

En réponse, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous l'analyse du service instructeur sur quelques points techniques qui pourraient être juridiquement plus sécurisés.

Document	Remarques
<b>Règlement écrit</b>	<p><b><u>Zone Ua :</u></b></p> <p><b>Article 7</b> p.10 : « Les constructions principales peuvent s'implanter sur les limites séparatives pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture. Pour les parties de constructions comportant une ou plusieurs ouvertures, elles doivent être implantées en retrait, à une distance au moins égale à 8 mètres. Cette distance est ramenée à 4mètres <b><u>pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture de pièces principales</u></b> ou pour les constructions ou façades comportant des ouvertures dont les vues donnent sur un terrain en zone N. »</p> <p>La notion de « <i>pièces principales</i> » ne peut être vérifiée lors de l'instruction des demandes d'urbanisme dès lors que les plans intérieurs ne sont pas exigibles : je vous invite donc à supprimer cette notion. Par ailleurs, il serait judicieux de remplacer le terme « <i>partie de construction</i> » par le mot « <i>façade</i> ».</p> <p><b>Article 10</b> Cet article prévoit : « Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, <b><u>d'annexes accolées</u></b>, de surélévation [...] dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que la construction existante. » Cet article prévoit également que « La hauteur des annexes (non compris les abris de</p>



Document	Remarques
	<p><i>jardin) est limitée à 3.5m. Si elles sont implantées en limite séparatives, <b><u>et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant</u></b>, leur hauteur sera limitée à 3m à l'adossment ».</i></p> <p><b>Il y a une contradiction</b> avec la définition d'annexe dans le lexique car une annexe ne peut pas être adossée à une construction principale :</p> <p><i>Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance et <b><u>détaché de la construction principale</u></b>. Il est non contigu à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, remise à bois, ...)</i></p> <p><b>Article 12</b></p> <p>p.13 : Il est indiqué qu'en cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300mètres du premier, les surfaces de stationnement lui faisant défaut. A ce titre, il est fait référence à l'article <b>L.421-3 du Code de l'urbanisme (alinéas 3,4 et 5)</b>. Or, l'article que vous citez est relatif à la nécessité de déposer un permis de démolir lorsque la démolition porte sur une construction ayant une protection particulière ou est située dans une commune ou partie de commune dans laquelle le Conseil Municipal a instauré le permis de démolir. Il convient donc d'actualiser la référence de l'article en évoquant l'article <b>L.151-33 du code de l'urbanisme</b>.</p> <p><b>Article 14</b></p> <p>p.13 : Contrairement à ce qui est indiqué dans la notice de présentation, l'article Ua14 relatif au COS est conservé. Or, comme vous l'indiquez très justement, cette notion n'est plus en vigueur : cet article doit donc être supprimé pour cette raison.</p> <p><b><u>Zone Ub :</u></b></p> <p><b>Article 7</b></p> <p>p.17 : « <i>Les constructions principales peuvent s'implanter sur les limites séparatives pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture. Pour les parties de constructions comportant une ou plusieurs ouvertures, elles doivent être implantées en retrait, à une distance au moins égale à 8 mètres. Cette distance est ramenée à 4mètres <b><u>pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture de pièces principales</u></b> ou pour les constructions ou façades comportant des ouvertures dont les vues donnent sur un terrain en zone N.</i> »</p> <p>La notion de « <i>pièces principales</i> » ne peut être vérifiée lors de l'instruction des demandes d'urbanisme dès lors que les plans intérieurs ne sont pas exigibles : je vous invite donc à supprimer cette notion. Par ailleurs, il serait judicieux de remplacer le terme « <i>partie de construction</i> » par le mot « <i>façade</i> ».</p> <p><b>Article 10</b></p> <p>p.18 : <b>il y a une contradiction</b> avec la définition d'annexe dans le lexique car une annexe ne peut pas être adossée à une construction principale :</p> <p><i>« Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance et détaché de la construction principale. Il est non contigu à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, remise à bois, ...) »</i></p> <p><b>Article 11</b></p> <p>p.18. Une modification apparaît en dessous du paragraphe portant sur les toitures et les couvertures et n'a <i>a priori</i>, pas lieu d'être.</p>

Document	Remarques
	<div data-bbox="336 230 1447 416" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><u>Les toitures et les couvertures:</u></p> <p><u>Constructions autorisées dans la zone :</u>  Les constructions principales doivent comporter majoritairement des pentes de toiture comprises entre 35° et 45° Cependant les extensions des bâtiments anciens pourront avoir une pente de toit</p> <p>Plan Local d'Urbanisme de Saint-Hilarion – Règlement <span style="float: right;">18</span></p> </div> <p>p.19 « <i>Les toitures terrasses de tout type sont autorisées et devront être traitées avec autant de soin que les façades</i> ». Il convient de préciser ce qu'il est entendu par « tout type » : est-ce la notion d'accessibilité/inaccessibilité de la toiture ? Végétalisée ou non ?</p> <p><b>Article 13</b></p> <p>p.25 : Contrairement aux articles Ua13 et Ub13, la définition des espaces paysagers n'a pas été reportée dans cette zone. Dans un objectif d'harmonisation du règlement écrit, il peut être opportun de la reporter en zone Uc.</p> <p><b>Article 14</b></p> <p>p.25 : Contrairement à ce qu'indique la notice de présentation de la modification, l'article Uc14 relatif au coefficient d'occupation du sol apparaît toujours bien qu'il soit indiqué « <i>Article non réglementé</i> » : il n'a pas été supprimé. Là encore, dans un objectif d'harmonisation du règlement écrit, il est recommandé de le supprimer comme cela est prévu en zone Ua et Ub.</p> <p><b><u>Zone A</u></b></p> <p><b>Article 2</b></p> <p>p.27 : Il est fait référence à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme concernant l'arrachage partiel ou total des végétaux or cet article a été abrogé : il convient de l'actualiser.</p> <p><b>Article 9 – Dans le secteur Ah :</b></p> <p>p.29 : Il y a une coquille à corriger : « <u>Les annexes sont limitées chacune à une emprise au sol de 40 m²</u> »</p> <p><b>Article 13</b></p> <p>p.31 : Cet article renvoie aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 du Code de l'urbanisme, à celles de l'article R.130-1 du même code et à l'article L.123-1-5-7° dudit code. Or, ces articles excepté le L.103-5 ont été abrogés. Il convient dès lors d'actualiser les références législatives.</p> <p><b>Article 14</b></p> <p>p.31 : La notion de coefficient d'occupation du sol demeure, or, dans un objectif d'harmonisation du règlement écrit, il convient de supprimer cet article comme cela est prévu pour les zone Ua, Ub et Uc.</p> <p>Par ailleurs, <u>l'article 14</u> dispose que « <u>En secteur Ah, la surface de plancher des extensions autorisées est limitée à 20% de la surface de plancher existante</u> ».</p> <p>Or, <u>l'article 2</u> dispose qu'en <u>secteur Ah</u> sont autorisées sous conditions particulières « les extensions limitées aux installations et aux constructions destinées à l'habitation <u>dans la limite de 30% de la surface de plancher existante</u> et sans dépasser une surface totale de plancher maximum après travaux de 200 m² (existant + extensions) à la date d'approbation du PLU, sous</p>



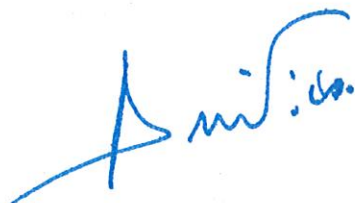
Document	Remarques
	<p>réserve de ne pas créer de logement supplémentaire, la création d'annexes limitées à 40 m2 de surface de plancher. »</p> <p>Il y a donc une <b>contradiction entre l'article 2 et 14</b> de la zone A, dans le secteur Ah qu'il convient de supprimer.</p> <p><b><u>Zone N</u></b></p> <p><b>Article 2</b> p.32 : Le 6<sup>ème</sup> tiret relatif à l'arrachage partiel ou total des éléments végétaux fait référence à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme or cet article a été abrogé : il convient de l'actualiser.</p> <p><b>Article 13</b> p.35 : Cet article renvoie aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 du Code de l'urbanisme, à l'article R.130-1 du même code, à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme et à l'article L.311-1 du Code Forestier. Or, ces articles excepté le L.103-5 ont été abrogés. Il convient dès lors d'actualiser les références législatives.</p>

J'attire votre attention sur l'évolution législative suivante. Les dispositions rendant le caractère exécutoire d'un PLU lié à sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme (et toujours à sa transmission en Préfecture) s'appliquent aux évolutions de PLU qui sont approuvées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, avec des dispositions transitoires de 6 mois pour les communes qui rencontrent des difficultés techniques (sous réserve de le signaler selon une procédure précise à la Préfecture).

La publication de votre PLU sur le Géoportail, après approbation de la modification, sera soumise à ce nouveau cadre légal : si la publication du PLU modifié n'était pas faite en suivant les deux canaux (transmission en Préfecture et Géoportail), les services de la mairie, comme le service instruction de la Communauté d'Agglomération, seraient légalement tenus d'instruire tous les dossiers sur la base du PLU actuel non modifié.

Les services de la Communauté d'Agglomération restent à l'écoute pour tout approfondissement de ces questions.

Souhaitant que ces éléments vous soient utiles, je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées.



**Thomas GOURLAN**

Président de Rambouillet Territoires

Conseiller régional

Adjoint au Maire de Rambouillet