

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

Rambouillet, le 13 janvier 2025

Objet : 2nd Avis PPA – Modification simplifiée n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme
Dossier suivi par : Franck VUILLEMIN (01 34.57.58.44)
Réf : FV/VC/SQ/WD/TG

Monsieur le Maire,

Je vous remercie de m'avoir transmis pour un second avis, le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de votre commune.

Vous m'informé que la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) dans son avis du 18 septembre 2024, a conclu à la nécessité d'une évaluation environnementale concernant la suppression de la règle de retrait des constructions vis-à-vis des espaces boisés classés en zone Ub.

Dans cette seconde consultation, cette règle de retrait a finalement été maintenue, constituant la seule modification par rapport à la version initiale.

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.

Règlement du PLU	Observations
<p><u>Zone Ua et zone Ub</u></p> <p>Article 7 p.10 et 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 <u>pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture de pièces principales</u> ou pour les constructions ou façades comportant des ouvertures dont les vues donnent sur un terrain en zone N.</i> »</p> <p>Article 10 p.10 et p.18 : Cet article prévoit : « <i>Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, <u>d'annexes accolées</u> de surélévation [...] dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que la</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>Il y a une contradiction avec la définition d'annexe dans le lexique car une annexe ne peut pas être adossée à une construction principale :</p>

Règlement du PLU	Observations
<p><i>construction existante.</i> » Cet article prévoit également que « <i>La hauteur des annexes (non compris les abris de jardin) est limitée à 3.5m. Si elles sont implantées en limite séparatives, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 3m à l'adossement</i> ».</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>Zone Ua :</p> <p>Article 12 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 L.421-3 du Code de l'urbanisme (alinéas 3,4 et 5).</p> <p>Article 14 p.13 : Contrairement à ce qui est indiqué dans la notice de présentation, l'article Ua14 relatif au COS est conservé.</p>	<p>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 L.151-33 du code de l'urbanisme.</p> <p>Cet article doit donc être supprimé pour cette raison.</p>
<p>Zone Ub :</p> <p>Article 11 <i>P18 : Constructions autorisées dans la zone : 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 semblable à l'existant et les toitures terrasses quant à elles peuvent être admises si leur surface n</i></p> <p>p.19 « <i>Les toitures terrasses de tout type sont autorisées et devront être traitées avec autant de soin que les façades</i> ».</p>	<p>Le paragraphe n'est pas terminé : il faudra ajouter : « excède pas 20% de la surface au sol du bâtiment existant. » pour respecter la règle du précédent PLU.</p> <p>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>Zone Uc :</p> <p>Article 13 p.25 : Contrairement aux articles Ua13 et Ub13, la définition des espaces paysagers n'a pas été reportée dans cette zone. <i>Pour rappel : « Sont définis comme espace paysager les espaces de pleine terre ainsi que l'ensemble des traitements de surface en matériaux perméables et permettant l'infiltration des eaux y compris sur les espaces de stationnement. »</i></p>	<p>Dans un objectif d'harmonisation du règlement écrit, il peut être opportun de la reporter en zone Uc.</p>

Règlement du PLU	Observations
<p>Article 14 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.</p>	<p>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><u>Zone A et zone N :</u></p> <p>Article 2 p.27 et p.32 : 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</p> <p>Article 13 p.31 et p.35 : 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.</p>	<p>Cet article a été abrogé : il convient de l'actualiser.</p> <p>Ces articles excepté le L.103-5 ont été abrogés. Il convient dès lors d'actualiser les références législatives.</p>
<p><u>Zone A :</u></p> <p>Article 9 – Dans le secteur Ah : p.29 : Il y a une coquille à corriger : « <u>Les annexes sont limitées chacun à une emprise au sol de 40 m²</u> »</p> <p>Article 14 p.31 : <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>Ajouter un « e »</p> <p>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><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 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 contradiction entre l'article 2 et 14 de la zone A, dans le secteur Ah qu'il convient de supprimer.</p>

Règlement du PLU	Observations
<p>Zone N :</p> <p>Article 14 p.31 : <u>L'article 14</u> dispose que « <u>La surface de plancher des extensions autorisées est limitée à 20% de la surface de plancher existante.</u> ».</p>	<p>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><u>L'article 2</u> dispose que sont autorisées sous conditions particulières «les extensions limitées aux installations et aux constructions destinées à l'habitation dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, sous 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 contradiction entre l'article 2 et 14 de la zone N qu'il convient de supprimer.</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^{er} 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