

PRÉFET DES YVELINES



Direction départementale des territoires
des Yvelines

Service planification, aménagement
et connaissance des territoires

Unité planification

Monsieur le Maire
Grande rue
78850 THIVERVAL-GRIGNON

Ref : spect_ap_20191022_maire_thival-grignon_aindif_plu_mef_VDDT

Affaire suivie par : Clément BEBIN
clement.bebin@yvelines.gouv.fr
ddt-spect-ap@yvelines.gouv.fr

Versailles, le 21 OCT. 2019

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié un projet de modification du plan local d'urbanisme de votre commune visant à modifier le règlement des zones UB et UC afin d'en préserver le caractère pavillonnaire, en définissant notamment :

- un pourcentage de 60 % de la parcelle initiale affecté aux espaces non imperméabilisés ;
- un éloignement minimum de quatre mètres entre deux constructions sur une même propriété.

Après examen des pièces constitutives du projet, j'émet un avis favorable.

Sans que cela soit de nature à introduire une réserve, il conviendrait cependant d'ajouter des justifications concernant les capacités de densification pour s'assurer de l'équilibre entre les exigences de la réglementation en matière de densification des tissus existants et enjeux environnementaux par ailleurs.

En effet, l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme demande au rapport de présentation « d'analyser les capacités de densification des espaces bâtis » et « d'exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ».


Or, en zone UB, l'instauration de la nouvelle règle est de 60 % de la surface de la parcelle affectée aux espaces non imperméabilisés alors que l'emprise au sol maximale du bâti est de 30 % et ne laisse donc qu'une capacité de 10 % de la surface du terrain pour les ouvrages imperméabilisants (voiries de desserte, stationnements, etc.).

Ainsi, sur certains secteurs déjà fortement imperméabilisés par les voiries de dessertes (telle que la résidence Pièce des Maisons), il conviendrait de justifier que cela n'aura pas pour impact de réduire la capacité de densification du bâti, à savoir, la capacité d'atteindre l'emprise au sol maximale de 30 %.

Je vous remercie de verser ce courrier au dossier d'enquête publique.

Mes services restent à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes salutations les meilleures.

Pour le Préfet
et par délégation,
le Sous-Préfet  Rambouillet

Michel HEUZÉ