

MAIRIE DE SAINT LAMBERT DES BOIS
Monsieur Philippe DEMONCHY
Commissaire enquêteur
13 rue de la Mairie
78470 SAINT LAMBERT DES BOIS

Paris, le jeudi 19 janvier 2023

Envoi par email : plu@saintlambertdesbois.fr

Aff. : **MOUFFLET / CONSEIL**
N/réf. : **621057 SMA/NA**

Objet : Observations enquête publique – modification n°1 du PLU

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je me permets d'intervenir auprès de vous en qualité de Conseil de Messieurs Claude et Michel MOUFFLET propriétaires d'une parcelle cadastrée section A n°583 pour le premier et d'une parcelle cadastrée section T n°41 pour le second.

Dans le plan local d'urbanisme actuellement en vigueur, la parcelle cadastrée section A n°583 de Monsieur Claude MOUFFLET est classée en zone N, tandis que la parcelle cadastrée section T n°41 de Monsieur Michel MOUFFLET est classée en zone A.

Les consorts MOUFFLET ont pris connaissance du dossier d'enquête publique relatif à la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de SAINT LAMBERT DES BOIS qui appelle de leur part les observations qui suivent.

I. Sur la modification du règlement de la zone N

Le projet de modification du PLU vise notamment à supprimer la règle relative à la superficie maximale d'emprise au sol et de surface de plancher pour l'extension des constructions existantes en zone N.

De fait, le règlement actuel autorise l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve que l'extension représente une augmentation maximale de :



- 30% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
- 50 m² d'emprise au sol et 80m² de surface de plancher.

Aux termes de la modification projetée, les constructions à usage d'habitation existantes pourraient être étendues sous la seule réserve que l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction existante.

Messieurs MOUFFLET sont favorables à cette modification qu'il conviendrait toutefois d'étendre à toutes les constructions existantes quel que soit leur usage. Ils rappellent à cet égard que, sur la parcelle cadastrée section A n°583, une construction a été édifée dans les années 1970 qui apparaît sur le plan annexé à un certificat d'urbanisme de 1977 de la Direction départementale de l'Équipement des Yvelines (ancienne DDT).

Au-delà de l'extension des constructions existantes, ils souhaiteraient également que soit institué en zone N, un secteur de taille et de capacité d'accueil limités dans lequel les constructions seraient autorisées, conformément à ce que prescrit l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ».

Le règlement actuellement en vigueur dans la zone N autorise en outre les changements de destination et l'aménagement des constructions existantes au titre du L. 151-11 du CU, sous réserve de ne pas compromettre l'activité forestière ou la qualité paysagère du site et à condition que les locaux soient destinés aux services publics ou d'intérêt collectif ou à un usage d'hébergement à caractère touristique.

L'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme visé par le règlement prévoit que :

« I. Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(...)

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Aux termes de la note de présentation de la modification n°1 jointe au dossier d'enquête publique, une modification serait prévue sur ce point consistant à « compléter les dispositions de la zone A concernant les bâtis pouvant changer de destination en renvoyant au règlement graphique et de supprimer celles figurant dans la zone N ».

Par voie de conséquence, le changement de destination ne serait plus autorisé en zone N, ce à quoi s'opposent les consorts MOUFFLET.

Plus précisément, pour le cas où sa parcelle cadastrée section A n°583 ne deviendrait pas constructible, Monsieur Claude MOUFFLET souhaiterait qu'elle demeure classée dans une zone dans laquelle les changements de destination et les extensions sur les constructions existantes seront autorisés, de même que les nettoyages de terrain (notamment élagage) lorsqu'ils seront nécessaires et les clôtures.

II. Sur la modification du règlement de la zone A

Comme relevé, la parcelle cadastrée section T n°41 est classée au PLU approuvé le 5 juillet 2018 actuellement en vigueur en zone A dans laquelle, outre les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, seules les constructions nouvelles nécessaires et liées à l'exploitation agricole sont autorisées, de même que le sont les travaux et extensions des constructions existantes sous condition.

Dans le cadre de la procédure de modification en cours, Monsieur Michel MOUFFLET sollicite que sa parcelle redevienne constructible (elle l'a été en son temps) compte tenu de ses caractéristiques objectives.

La parcelle cadastrée section T n°41 jouxte en effet une partie agglomérée de la commune, elle est desservie par les réseaux et par deux voies asphaltées et équipées que sont la route départementale 91 et la route de la Madeleine.

Surtout, elle ne présente aucune caractéristique objective de zone agricole et aucune qualité agronomique particulière alors même que c'est, aux termes de l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, ce qui doit justifier le classement en zone agricole.

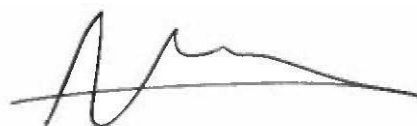
A tout le moins, comme en zone N, les consorts MOUFFLET estiment qu'un STECAL devrait être institué en zone A dans lequel les constructions seraient autorisées et qui intégrerait la parcelle cadastrée section T n°41.

*

Telles sont les observations qu'appelle de la part des consorts MOUFFLET le projet de modification n°1 du PLU mis à l'enquête.

Conformément aux articles R. 123-13 et R. 123-19 du Code de l'environnement, il vous est demandé de bien vouloir examiner les présentes observations et d'y répondre dans votre rapport à venir.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de mes sentiments dévoués.



Sophie MARQUES
s.marques@drouot-avocats.fr