

Montigny-le-Bretonneux, le 07/01/2025

## LE MESNIL-LE-ROI

### Modification n°2 du PLU

Avis CAUE 78 dans le cadre de l'enquête publique en cours, sur demande du Maire M. Serge CASERIS

---

Monsieur le Maire,

Nous vous remercions de nous avoir sollicités dans le cadre de la modification n°2 de votre PLU. Nous avons réalisé une lecture attentive des éléments transmis.

Vous trouverez ci-après nos commentaires sur la liste des points réglementaires modifiés :

- L'ajout de définitions

→ ***pas d'observation CAUE78; coquille : il y a un « E » en trop dans « MATÉRIAUX »***

- L'ajout de précision RSD78 dans la portée du règlement à l'égard d'autres législations

→ ***pas d'observation CAUE78***

- Ajout des adaptations réglementaires pour la récupération des eaux de pluie

→ ***pas d'observation CAUE78; manque le verbe « être » : « peuvent installés »***

- L'encadrement de l'implantation des climatiseurs et des pompes à chaleur

→ ***pas d'observation CAUE78 sur les dispositions relatives au bruit; peut-être ajouter des dispositions sur l'intégration du point de vue esthétique pour les PAC aussi bien que pour les climatiseurs ?***

- Ajout de précision sur la nature des voies concernées (publiques et privées)

→ ***pas d'observation CAUE78***

- Ajout de l'interdiction d'ouverture et fenêtres de toit en limite séparative

→ ***nous trouvons cette disposition très restrictive, d'autant plus que cela est accepté (sous conditions) dans tous les PLU que nous connaissons par ailleurs***

- Suppression de l'interdiction des teintes noires et anthracite pour les menuiseries et peintures extérieures

→ ***nous regrettons cette disposition, qui donnait une justification réglementaire à la lutte contre l'uniformisation des paysages urbains à cause de la pauvreté des catalogues industriels.***

- Ajout de l'autorisation des clôtures PVC

→ ***nous regrettons cette disposition, qui n'œuvre pas en faveur du recours à des matériaux durables et qualitatifs. D'après nous, le fait que ce matériau soit facilement disponible et peu onéreux ne justifie pas une modification du règlement, au contraire.***

- Modifications concernant le stationnement

→ ***Nous saluons l'ajout de réalisation des stationnements extérieurs en surfaces drainantes, pas d'observation sur le calcul des places de stationnement véhicules légers et vélos.***

- Précisions concernant les unités foncières sur plusieurs zones

→ ***Pas d'observation CAUE 78***

- Insertion d'une liste d'espèces végétales recommandées et d'une liste des plantes exotiques envahissantes à proscrire.  
→ **Nous saluons cet ajout qui nous paraît à la fois didactique et complet. Attention : la liste des espèces exotiques invasives est difficile à déchiffrer.**
- Insertion d'une épaisseur de substrat en terrasses végétalisée.  
→ **Nous saluons cette nouvelle disposition.**
- Nouvel article 15 portant sur les performances énergétiques et environnementales  
→ **Nous saluons cette nouvelle disposition**
- protection des locaux d'activités artisanales existants situés en rez-de-chaussée d'immeuble d'habitation, et conditions de leur implantation  
→ **Pas d'observation CAUE 78**
- Avis du SDIS 78 requis sur les nouvelles constructions en UC, UE, UG et UH  
→ **Pas d'observation CAUE 78**
- L'autorisation des extensions des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les articles 6, 7 et 8 dans certaines zones urbaines.  
→ **Pas d'observation CAUE 78**
- L'encadrement de l'implantation des piscines, des jacuzzis, des saunas et leurs locaux techniques par rapport aux limites séparatives.  
→ **Pas d'observation CAUE 78, attention coquille à « déborDs »**
- Restriction de la règle l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la zone UH.  
→ **Pas d'observation CAUE 78**
- L'encadrement des divisions foncières en zones urbaines.  
→ **Pas d'observation CAUE 78**
- L'autorisation des toitures terrasses végétalisées dans les zones UG et UH.  
→ **Pas d'observation CAUE 78**
- Nouvelle version de l'article 11 pour le patrimoine végétal protégé des zones UA, UC, UG, UH et UN  
→ **Pas d'observation CAUE 78**
- Encadrement du stationnement en zone agricole dans le cas de construction d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation.  
→ **Pas d'observation CAUE 78**
- Adaptations réglementaires apportées à l'article 2 de la zone N  
→ **Pas d'observation CAUE 78**
- Réglementation des clôtures en zone N.  
→ **Pas d'observation CAUE 78**
- Création de trois emplacements réservés :
  - Elargissement rue du Buisson Richard, → **Pas d'observation CAUE 78**
  - Implantation d'une caserne de pompiers, → **Pas d'observation CAUE 78**
  - aménagement d'un cheminement piéton. → **Pas d'observation CAUE 78**
- Compatibilité du P.L.U. avec le P.C.A.E.T. de la CA Saint Germain Boucles de Seine.  
→ **Pas d'observation CAUE 78**

Nous espérons avoir ainsi contribué à l'avancement de la réflexion dans le cadre de la consultation en cours.