



**PRÉFET
DES YVELINES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires

COURRIER ARRIVÉ
31 OCT. 2025
Mairie de SENLISSE

Rambouillet, le **28 OCT. 2025**

Monsieur le maire,

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, vous m'avez notifié le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Senlisse.

La présente procédure de modification du PLU vise notamment à :

- maîtriser l'évolution des zones urbaines ;
- préserver le cadre de vie et le cadre patrimonial ;
- ajuster le plan de zonage à la marge ;
- se prémunir face aux risques d'inondation ;
- protéger les chemins ruraux.

La modification projetée ne remet pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ne réduit ni les espaces boisés classés, ni les zones agricoles, naturelles ou forestières. Elle ne porte pas non plus atteinte aux protections instaurées en raison des risques, de la qualité des paysages ou des milieux naturels. Par ailleurs, elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'aurait pas fait l'objet d'une ouverture effective ou d'acquisitions foncières significatives par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Ainsi, cette modification entre bien dans le champ d'application de la procédure de modification définie aux articles L. 153-31 et L. 151-36 du Code de l'urbanisme.

Sur le fond, je tiens à féliciter **la prise en compte des risques inondations** notamment dans le cadre de :

- la facilitation des règles des clôtures ; notamment en ce qu'elles ne doivent plus empêcher le passage de l'eau ;
- la mise en place des prescriptions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme dans les zones UA ; UAa ; UB ; UH.

Monsieur Claude BENMUSSA
Maire de Senlisse
Mairie
13 rue de Cernay
78720 SENLISSE

D'autre part, il est à saluer la volonté de viser la **meilleure intégration paysagère des panneaux solaires**, bien qu'il serait opportun de **limiter les contraintes**. Il serait en effet regrettable que la modification aille à l'encontre du futur PCAET de la CCHVC. Il conviendra donc de démontrer que ces contraintes ne contredisent pas ce dernier, qui appelle à augmenter la production d'énergie renouvelable en développant le solaire photovoltaïque, particulièrement sur toiture.

Aussi, dans le cadre de la modification des règles de distances séparatives, d'emprise au sol et de part de pleine terre, je tiens à saluer également **l'augmentation des minimums de pleine terre**. Elles sont en revanche prises de pair avec un amenuisement des emprises au sol maximales de même qu'une augmentation des distances séparatives. Or, ces évolutions, si elles sont envisagées dans le but de préserver les sols et/ou d'augmenter la qualité du cadre de vie, elles **limitent et réduisent fortement les possibilités d'accueil de nouveaux logements en zones urbaines**. Cela rentre en contradiction aux objectifs de production de logements et de non étalement en Île-de-France par différents documents cadres, le SDRIF-E en particulier. De plus, il n'est pas démontré que cette évolution réponde à une surproduction de logements en densification dans le bourg de la commune, les dynamiques tendent même plutôt à montrer l'inverse.

Il est donc **essentiel que ces évolutions soient revues** de manière mesurée, afin de permettre l'intensification urbaine tout en préservant l'identité urbaine du bourg. Il pourrait par ailleurs être envisagé de compenser ces contraintes de surface au sol en permettant, en parallèle, des hauteurs plus importantes.

En outre, le projet d'imposer une taille minimale des logements de 70 m² pour au moins 70 % des constructions de logements à en zones UA, UB, UH constitue **un frein à la diversité de la typologie des logements** à l'heure où la composition des ménages varie et bascule vers la réduction des composants d'un foyer¹. Ainsi, cette évolution ne paraît pas en cohérence avec les dynamiques communales, en plus d'être contraire à l'objectif des documents régionaux visant à favoriser la diversification (SRHH, SDRIF-E).

Il conviendra donc nécessairement de **réinterroger cet élément de règlement**, afin que la commune soit en capacité de diversifier son parc de logements afin de répondre aux besoins régionaux et communaux.

À noter qu'une incohérence apparaît dans la notice de présentation, il est fait mention dans les justifications de cette mesure un objectif de 90 % des logements faisant au moins 80 m².

En conséquence, pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, j'émetts un avis favorable sous réserve des deux éléments mentionnés ci-dessus assorti de ma remarque sur le photovoltaïque.

Je vous invite, si vous en voyez le besoin, à prendre attache auprès de mes équipes afin que cette modification aboutisse de la manière la plus vertueuse possible pour tous.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

*Restant à votre écoute, ainsi que
les services de la DDT.*

Bien à vous,

Pour le préfet et par délégation,
Le Sous-Préfet de Rambouillet,


Nicolas VENTRE

¹ La taille moyenne des ménages est passée de 2,55 personnes par foyer en 2011 à 2,24 en 2022 sur la commune (INSEE).