



## Département des Yvelines Commune de Galluis



### ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 7 novembre 2022 à 9h00 au 8 décembre 2022 à 17h00

Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune  
de Galluis



### CONCLUSIONS

Arrêté municipal de la commune de Galluis N° 2022-43 du 23/09/2022  
Décision du Tribunal Administratif de Versailles E22000086 / 78 du 12 septembre 2022

20/01/2023  
Joseph ABIAD  
Commissaire enquêteur

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E22000086 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Galluis – v1



## Table des matières

|        |                                                                                                                          |    |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.     | CHAPITRE I – Rappel de l'objet de l'enquête .....                                                                        | 3  |
| .1.1   | Objet de l'enquête .....                                                                                                 | 3  |
| .1.2   | Présentation des modifications .....                                                                                     | 3  |
| 2.     | CHAPITRE II – Légalité de la procédure .....                                                                             | 4  |
| .2.1   | Légalité de la procédure .....                                                                                           | 4  |
| .2.2   | Légalité de soumission à enquête publique .....                                                                          | 4  |
| 3.     | CHAPITRE III – Régularité et déroulement de l'enquête .....                                                              | 5  |
| .3.1   | Régularité de l'enquête .....                                                                                            | 5  |
| .3.2   | Mesures de publicité et d'information du public : .....                                                                  | 6  |
| .3.3   | Conditions logistiques et d'organisation des permanences : .....                                                         | 6  |
| .3.4   | Incidents au cours de l'enquête .....                                                                                    | 6  |
| .3.5   | Clôture de l'enquête .....                                                                                               | 7  |
| .3.6   | Résumé des observations.....                                                                                             | 8  |
| .3.6.1 | Thèmes des observations.....                                                                                             | 8  |
| .3.6.2 | Sentiment général .....                                                                                                  | 8  |
| .3.7   | Procès-verbal de synthèse .....                                                                                          | 10 |
| 4.     | CHAPITRE IV – CONCLUSIONS du commissaire enquêteur .....                                                                 | 11 |
| .4.1   | Sur les pièces du dossier .....                                                                                          | 11 |
| .4.2   | Sur la concertation préalable à l'enquête publique .....                                                                 | 11 |
| .4.3   | Sur les modifications préconisées par la commune.....                                                                    | 13 |
| .4.3.1 | Mise à jour cadastrale d'une maison Rue des bois.....                                                                    | 13 |
| .4.3.2 | Correction d'une erreur matérielle d'un jardin impasse du petit Méré.....                                                | 14 |
| .4.3.3 | Déclassement de la zone AUa en zone 2AU .....                                                                            | 15 |
| .4.3.4 | Rue de la Tuilerie.....                                                                                                  | 16 |
| .4.3.5 | Mettre à jour ponctuellement le fond de plan du cadastre, support du plan de zonage<br>et le tracé du Lieutel.....       | 17 |
| .4.3.6 | Modifications du règlement proposées par la Commune .....                                                                | 18 |
| .4.4   | Sur l'évaluation environnementale .....                                                                                  | 21 |
| .4.5   | Sur les incidences des modifications N° 2 du PLU .....                                                                   | 22 |
| .4.6   | Résumé des avis des PPA avec les réponses de la maîtrise d'ouvrage et les appréciations<br>du commissaire enquêteur..... | 23 |
| .4.7   | Sur les réponses de la maîtrise d'ouvrage (MOA) au PV de synthèse .....                                                  | 30 |
| .4.8   | Résumé des actions attendues de la part de la maîtrise d'ouvrage .....                                                   | 30 |
| .4.8.1 | Actions à prendre en compte dans le dossier de l'enquête .....                                                           | 30 |
| .4.8.2 | RECOMMANDATIONS .....                                                                                                    | 31 |
| .4.9   | Rappel des réponses de la maîtrise d'ouvrage .....                                                                       | 32 |
| .4.10  | AVIS global du commissaire enquêteur.....                                                                                | 38 |

## CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE



## 1. CHAPITRE I – Rappel de l'objet de l'enquête

### .1.1 Objet de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 12 décembre 2011, puis modifié le 7 février 2018.

La présente enquête porte sur la **modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de la commune de Galluis.

- La commune souhaite d'une part, mettre à jour et/ou corriger des erreurs du plan cadastral afin qu'il soit conforme à la réalité,
- Et d'autre part modifier le règlement et le plan de zonage du PLU afin de répondre à plusieurs objectifs :
  1. Mieux encadrer la typologie des activités autorisées dans les zones UI et AUi ;
  2. Préciser, et parfois assouplir les principes d'implantations des constructions dans les zones d'activités (Zone UI et Zone AUi) ;
  3. Modifier le classement de la zone AUa en zone 2AU ;
  4. Adapter à la marge la norme de stationnement pour l'habitat en zones UA et UH ;
  5. S'assurer de la bonne intégration des capteurs solaires en toitures.

### .1.2 Présentation des modifications

Les principales modifications du PLU portent à la fois sur le **plan de zonage** et le **règlement** d'urbanisme :

- Sur le **plan de zonage** :

- Correction d'une **erreur matérielle** d'implantation cadastrale d'une maison située rue des bois ;
- Correction d'une **erreur matérielle** qui classait un jardin en zone AUa alors que la maison de la propriété est classée en zone UHa ;
- Correction d'une **erreur d'implantation** d'une maison rue de Tuilerie et légère extension de la limite de la zone UHa afin de respecter le classement initial (depuis le POS) de la maison ;
- **Mise à jour ponctuellement** du fond de plan du cadastre, support du plan de zonage et le tracé du Lieutel ;
- **Modification du classement** de la zone AUa en zone 2AU.

- Au **règlement** :

- **Modifier les règles de stationnement** (Article 12) pour les constructions à usage d'habitation dans les UA et UH ;
- Modifier l'article 7 et notamment **l'implantation des constructions en limite de fond** de la zone UH ;
- Compléter les prescriptions de **l'aspect extérieur des constructions** pour l'habitat ;
- Compléter les **prescriptions réglementaires des zones UI et AUi** notamment les articles 1, 7, 8, 10 et 11 ;
- Mieux **encadrer** la pose **d'antennes de télécommunication** et l'installation de **capteurs solaires**.

#### CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE



## 2. CHAPITRE II – Légalité de la procédure

### .2.1 Légalité de la procédure

La commune **justifie** le recours à la procédure de **modification** en s'appuyant sur les articles suivants :

**Article L. 153-36 du code de l'urbanisme :**

« Sous réserve des cas où une **révision** s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est **modifié** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

**Article L. 153-31 du code de l'urbanisme :**

« Le plan local d'urbanisme est **révisé** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

La commune précise que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durable (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. En conséquence, **elle n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision.**

### .2.2 Légalité de soumission à enquête publique

Le projet de modification est soumis à enquête publique en conformité avec l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Les modifications listées dans le paragraphe 1.2 et reprises dans le 4.3, rentrent dans le cadre des points 2° et 3° de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

**Article L153-41** Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

- Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- **2° Soit de diminuer les possibilités de construire ;**
- **3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;**
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

#### CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE



### 3. CHAPITRE III – Régularité et déroulement de l'enquête

#### 3.1 Régularité de l'enquête

L'enquête publique a été décidée et prescrite en respect du code de l'environnement, notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants.

A noter :

- ✓ Le Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- ✓ La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;
- ✓ L'arrêté du 24 avril 2012, publié le 4 mai au Journal officiel, qui fixe les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.
- ✓ L'article R123-11 du code de l'environnement, en application duquel est pris cet arrêté du 24 avril 2012, prévoit aussi la publication de l'avis d'enquête dans deux journaux locaux ou nationaux selon l'importance du projet, l'affichage en mairie ou en préfectures pour les plans et programmes, ainsi que la publication sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Ces dispositions ont été introduites par le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- ✓ L'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;
- ✓ Le Décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 qui précise les modalités d'application de l'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 qui a modifié le Code de l'Environnement ;
- ✓ L'article R. 123-5 du code de l'environnement en application duquel :
  - ✓ Madame le Maire de la commune de Galluis a sollicité le Tribunal Administratif de Versailles en date du 2 septembre 2022 [cf. **annexe A2**], pour la nomination d'un commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique ;
  - ✓ Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur [cf. **annexe A3**], décision n° E22000086 / 78 en date du 12 septembre 2022. Une déclaration sur l'honneur a été établie suite à cette décision [cf. **annexe A4**] ;
- ✓ L'article R. 123-9 du code de l'environnement en application duquel, Madame le Maire de la commune de Galluis a prescrit l'arrêté N° 2022-43 du 23/09/2022 [cf. **annexe A5**].

#### CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE



### .3.2 Mesures de publicité et d'information du public :

Les mesures de publicité et de mise à disposition du public du dossier de l'enquête, ont respecté les réglementations en vigueur [Annexes A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12 et A13] :

- Affichage dans des lieux visibles dans la commune, effectué avant l'expiration des 15 jours précédant le début de l'enquête et contrôlé par le commissaire enquêteur le 11/10/2022 [Annexes A6, et A12].
- Parution dans « Toutes les Nouvelles » 1<sup>ère</sup> insertion le 19/10/2022 - 2<sup>ème</sup> insertion le 09/11/2022 [Annexes A7, A8 et A9].
- Parution dans le « Parisien » 1<sup>ère</sup> insertion le 19/10/2022 - 2<sup>ème</sup> insertion le 09/11/2022 [Annexes A7, A10 et A11].
- Parution dans le « Parisien » : rectificatif de la 1<sup>ère</sup> insertion le 26/10/2022 – rectificatif de la 2<sup>ème</sup> insertion le 19/11/2022 [Annexes A10-1 et A11-1] (\*).
- Mise en ligne du dossier d'enquête sur le site <https://www.galluis.fr> et d'une adresse de messagerie pour la réception des observations par courriel [mairie@galluis.fr](mailto:mairie@galluis.fr)
- Publication sur le panneau lumineux de la Ville [Annexe A13-2].

Madame le Maire Annie Gonthier, Monsieur le Maire Adjoint à l'urbanisme Georges Willemot, Madame Corine Lason – Conseillère municipale et Madame Céline Schwarz – Secrétaire de mairie étaient totalement impliqués et disponibles pour cette enquête.

**(\*) : Deux rectificatifs ont été édités à la demande du commissaire enquêteur :**

Rectificatif de la parution du 19/10/2022 : Fait le 26/10/2022 - adresse erronée du site internet de la commune.

Rectificatif de la parution du 09/11/2022 : Fait le 19/11/2022 – suppression de l'avis du 19/10/2022 qui a été inséré par erreur sur la page de la parution du 09/11/2022.

### .3.3 Conditions logistiques et d'organisation des permanences :

Les conditions logistiques et d'organisation des permanences ont été satisfaisantes. Les permanences se sont déroulées comme convenu dans une salle spacieuse dans les locaux de la Mairie de Galluis.

Mise à disposition du public de deux exemplaires du dossier du projet de modification du PLU ainsi que du registre, dûment paraphés par le Commissaire Enquêteur ;

Les permanences se sont déroulées aux dates prévues :

Les permanences se sont déroulées aux dates prévues :

P1 – Lundi 7 novembre 2022 de 9h00 à 12h00

P2 – Jeudi 17 novembre 2022 de 15h00 à 17h00

P3 – Samedi 26 novembre 2022 de 9h00 à 12h00

P4 – Jeudi 8 décembre 2022 de 15h00 à 17h00

### .3.4 Incidents au cours de l'enquête

Aucun incident n'a été relevé lors de cette enquête.

#### CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE



### **.3.5 Clôture de l'enquête**

Suite à la dernière permanence du 8 décembre 2022 à 17h00, j'ai fait un premier bilan avec M. Willemot – Maire adjoint et lui ai demandé de retirer le dossier de l'enquête mis à disposition du public.

J'ai pris possession du registre papier ainsi que de toutes les pièces jointes et d'un exemplaire du dossier. J'ai procédé à sa clôture en renseignant la page de clôture et en listant toutes les pièces jointes, le Maître d'Ouvrage a cosigné la remise formelle du registre et des pièces jointes.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E22000086 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Galluis – v1

**7/41**



### .3.6 Résumé des observations

17 personnes se sont déplacées.

22 inscriptions sur le registre :

- 4 inscriptions manuscrites sur le registre avec pièces jointes ;
- 12 inscriptions manuscrites sur le registre sans pièces jointes ;
- 4 courriels avec pièces jointes (dont deux courriels de la SELARL ASCB AVOCAT et l'association SYSAM, La Clinique Juridique)
- 2 courriers recommandés (dont un cabinet d'avocats).

#### .3.6.1 Thèmes des observations

1. **Contestation** de la modification rue de la Tuilerie (en particulier le tracé de la zone UHa) (4 inscriptions sur le registre) ;
2. **Contestation** de la modification Impasse du Petit Méré (surtout le déclassement AUa en 2AU) (6 inscriptions sur le registre) ;
3. **Contestation** de la modification de la réduction du pourcentage de la surface plancher (une inscription sur le registre) ;
4. Demande de **renseignements** (5 inscriptions sur le registre) ;
5. Demande que l'avis de la DDT sur les capteurs solaires soit pris en compte (une inscription sur le registre) ;
6. Avis **favorable** à la modification du zonage de la parcelle 284 (AUa vers UHa) (une inscription sur le registre) ;
7. **Hors projet** de modification : Demande de modification du zonage (demandes de STECAL de Mme Myard et M. Myard et demande de rendre constructible la parcelle 334 de Mme Sailly) → (4 inscriptions sur le registre) ;

Point « 1 » : 4 inscriptions par le même propriétaire (M. Peyaud) ;

Point « 2 » : 6 inscriptions concernant les parcelles de MM. et Mmes Boudeele ;

#### .3.6.2 Sentiment général

La contestation principale concerne le **déclassement** d'une partie de la zone **AUa en 2AU**.

La zone AUa comprend à ce jour les parcelles contiguës suivantes qui donnent sur le Chemin rural 41 : 289,290, 291 et 384 qui appartiennent aux MM. Et MMES Boudeele, et 284 qui appartient à M. et Mme Blondel.

La commune préconise le **déclassement** des **parcelles 289,290, 291 et 384 en zone 2AU** et de passer la **parcelle 284 qui est aujourd'hui en AUa, en zone UHa**.

Le déclassement en 2AU a fait l'objet de plusieurs observations et de visites de la part des MM. et MMES Boudeele, ainsi qu'une lettre de leur avocat - cabinet SELARL ASCB AVOCAT - qui est restée à ce jour sans réponse de la part de la maîtrise d'ouvrage (annexe A22-3 dans le dossier des ANNEXES).

La lettre de l'avocat met l'accent sur l'**absence de justification** de ce déclassement, le **manque d'équité** dans le traitement des administrés, le **préjudice** possible d'un tel déclassement, qui met un frein à toute volonté de constructibilité à court terme dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble. La potentialité de constructibilité sur ces parcelles est reportée à long terme et conditionnée par une nouvelle modification ou révision du PLU.

#### CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE



L'avocat conteste entre autres le traitement totalement différent de la commune, en préconisant le passage du zonage de la parcelle voisine 284 de M. et Mme Blondel de AUa en UHa. Ce qui rend cette parcelle de presque 1000 m<sup>2</sup> immédiatement constructible.

Cette parcelle est dans la continuité de la maison de M. et Mme Blondel (parcelle 344) et donne sur le Chemin rural 41. L'accès à la maison de M. et Mme Blondel se fait aujourd'hui à travers cette parcelle. Car le chemin d'accès qui donne sur la rue des Bois et qui était prévu dans le permis de construire de cette maison n'a jamais été aménagé pour des raisons qui me sont inconnues. C'est le non aménagement de cet accès sur la rue des Bois qui oblige M. et Mme Blondel à emprunter la parcelle 284 pour accéder à leur maison. Je ne vois aucun élément qui rend la commune responsable du non aménagement de l'accès vers la rue des Bois.

La commune présente cette modification comme une erreur matérielle. Qualification non partagée par la Direction Départementale des Territoires des Yvelines. Je ne partage pas non plus cette qualification, car il n'existe ni erreur matérielle ni anomalie.

A noter que la **justification** du déclassement AUa en 2AU est **bien absente** dans l'Additif du rapport de présentation § 2.1. **L'Attente de l'avis du Conseil Municipal** est la seule réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage sur le déclassement AUa en 2AU et la lettre de l'avocat des MM. Et Mmes Boudeele.

- Le seul service de l'Etat qui commente la zone AUa est le Conseil Départemental des Yvelines qui réitère sa recommandation de maintenir la condition d'un aménagement d'ensemble de la zone AUa, sans porter un jugement sur le projet de la commune de passer cette zone AUa en 2AU (cf. échange dans l'annexe A18-5-1 dans le dossier des annexes).

#### CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE



### **.3.7 Procès-verbal de synthèse**

La réunion de présentation du procès-verbal de synthèse a eu lieu le 13 décembre 2022 à 14h30 à la mairie de Galluis, en la présence de :

Madame Annie GONTHIER – Maire  
Monsieur Georges WILLEMOT – Maire Adjoint  
Madame Céline SCHWARZ – Secrétaire de Mairie Service Urbanisme

Le commissaire enquêteur a présenté le résumé des observations et a remis une version paraphée du procès-verbal de synthèse avec une lettre d'accompagnement [cf. **annexes A14 et A15**].

A la remise de ce procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur a précisé que conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, la maîtrise d'ouvrage est tenue à faire part de ses réponses dans un délai ne dépassant pas les 15 jours.

La Maîtrise d'Ouvrage a adressé ses réponses par courriel le 26/12/2022 et le 3 janvier 2022 [cf. **annexes A16**]. Ces réponses sont consignées aussi dans le § 4.9 de ce document et dans le § 3.3.10 du RAPPORT.



## 4. CHAPITRE IV – CONCLUSIONS du commissaire enquêteur

### 4.1 Sur les pièces du dossier

Le Plan Local d'Urbanisme a été conçu conformément à l'article **L.151-2** du Code de l'Urbanisme et a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 12 décembre 2011, puis modifié le 7 février 2018 (modification n° 1).

**Article L151-2** du Code de l'Urbanisme (23 septembre 2015)

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique

Le dossier de modification n°2 objet de la présente enquête publique, a été conçu conformément à l'article **R151-5** du Code de l'Urbanisme

**Article R151-5** du Code de l'Urbanisme, créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° **Modifié** ;
- 3° Mis en compatibilité.

Le **projet de modification n° 2 de ce PLU** soumis à la présente enquête publique, est composé d'un **Additif au Rapport de Présentation**, qui amende les documents n° 1, 3, 4 et 5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Galluis (cf. l'article L.151-2 ci-dessus).

Cet **Additif au Rapport de Présentation** présente les pièces du PLU concernés par la modification. Il comprend en particulier les chapitres suivants :

- **Enjeux** et objectifs de la modification du PLU ;
- **Présentation des modifications** apportées au PLU ;
- **Incidences** de la modification du PLU n°2 ;

La méthodologie de présentation du dossier est simple et facile à appréhender (objectifs, contenu, pièces **avant** modification, pièces **après** modification)

### 4.2 Sur la concertation préalable à l'enquête publique

Conformément à l'article **L. 103-2** du **Code de l'Urbanisme**, la concertation lors d'une procédure de modification d'un PLU **n'est pas exigée**.

**Article L.103-2** Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

- 1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;
- 2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E22000086 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Galluis – v1

**11/41**



3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article [L. 122-1](#) du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

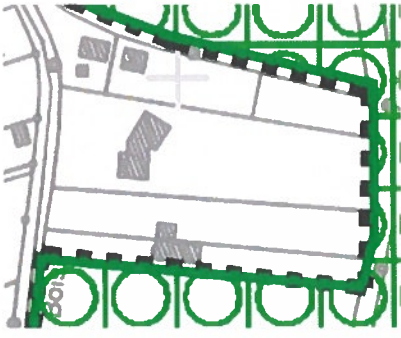
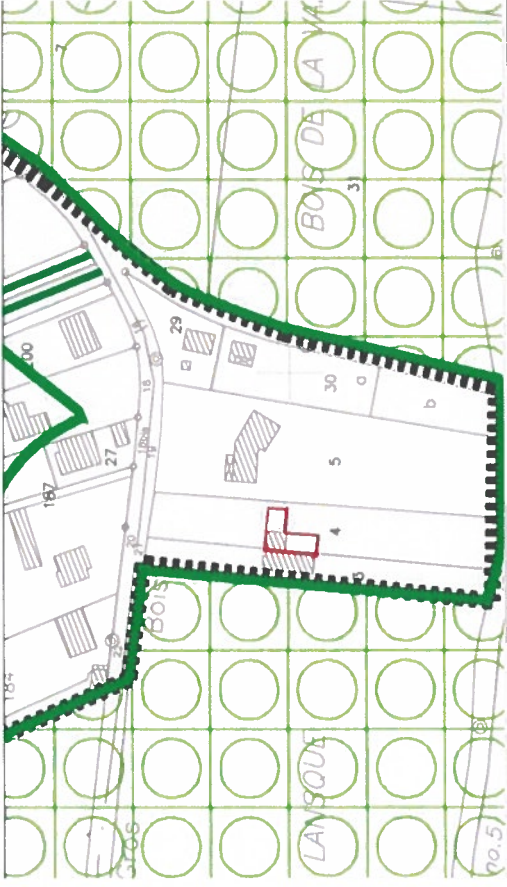
Enquête publique n° E22000086 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Galluis – v1

**12/41**



#### 4.3 Sur les modifications préconisées par la commune

##### 4.3.1 Mise à jour cadastrale d'une maison Rue des bois

| Modifications                                    | PLU en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Appréciations du commissaire enquêteur                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mise à jour cadastrale d'une maison Rue des bois | <p>Le positionnement de l'habitation dans le plan de <b>zonage en vigueur</b> et dans le <b>cadastre</b> est <b>erroné</b> (à cheval sur les parcelles 3 et 4). La correction envisagée par la commune consiste à la mettre sur la parcelle n° 4.</p>  | <p>Le <b>plan de zonage</b> et le <b>cadastre</b> doivent être corrigés conformément au schéma ci-après préconisé par la commune :</p>  |



#### 4.3.2 Correction d'une erreur matérielle d'un jardin impasse du petit Méré

| Modifications                                                        | PLU en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Appréciations du commissaire enquêteur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Correction d'une erreur matérielle d'un jardin impasse du petit Méré | <p>Le zonage de la parcelle n° 284 est AUa. Elle donne sur le Chemin rural 41. L'accès à la maison édifée sur la parcelle 344 se fait à travers la parcelle 284, car l'accès vers la rue des Bois prévu initialement dans le permis de construire n'est pas aménagé. Les parcelles 344 et 284 sont bornées par un mur ancien. Ce mur les isole des parcelles 289, 290, 291 et 384 des MM. Et MMES Boudeele qui sont dans la zone AUa.</p> | <p>La commune présente cette modification comme une erreur matérielle. Qualification <b>non partagée</b> par la Direction Départementale des Territoires des Yvelines. Je <b>ne partage pas non plus</b> cette qualification, car il n'existe <u>ni erreur matérielle ni anomalie</u>. La <b>vraie erreur</b> qui me paraît évidente et qui n'est pas de la <u>responsabilité de la commune</u> est le <b>non aménagement de l'accès</b> de la maison de M. et Mme Blondel vers la rue des Bois.</p> <p>Le Conseil Départemental confirme son attachement à une opération d'ensemble sur la zone AUa composée des parcelles <b>289, 290, 291 et 384</b> des MM. Et MMes Boudeele et de la parcelle <b>284</b> de M. et Mme Blondel.</p> <p>Etant donné que les parcelles (<b>344 et 284</b>) sont isolées par un mur ancien (qui marque une nette séparation avec les parcelles avoisinantes), et que l'accès à la maison de M. et Mme Blondel édifée sur la parcelle 344 se fait aujourd'hui à travers la parcelle 284, la demande de M. Blondel de se dispenser d'une urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble sur la 284 <b>ne me paraît pas aberrante</b>.</p> <p><b>RECOMMANDATION :</b><br/>La commune est invitée à identifier les impacts et les obligations d'une éventuelle modification du zonage des parcelles qui donnent sur le Chemin rural 41, en termes de voiries, de largeur, d'équipements....</p> |



#### 4.3.3 Déclassement de la zone AUa en zone 2AU

| Modifications                           | PLU en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Appréciations du commissaire enquêteur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Déclassement de la zone AUa en zone 2AU | <p>La zone AUa comprend à ce jour les parcelles contiguës suivantes qui donnent sur le Chemin rural 41 :</p> <p>289,290, 291 et 384 qui appartiennent aux MM. Et MMES Boudeele, et 284 qui appartient à M. et Mme Blondel.</p> <p>La commune préconise que les parcelles 289,290, 291 et 384, passent en zone 2AU et la parcelle 284 en zone UHA.</p> | <p>Le Conseil Départemental <b>confirme son attachement à une opération d'ensemble</b> sur la zone AUa, sans demander son passage en 2AU.</p> <p>La <b>justification du déclassement AUa en 2AU est absente dans l'Additif</b> du rapport de présentation § 2.1.</p> <p>Le déclassement en 2AU a fait l'objet de plusieurs observations et de visites de la part des MM. et Mmes Boudeele, ainsi qu'une lettre de leur avocat - cabinet SELARL ASCB AVOCAT - <b>qui est restée à ce jour sans réponse de la part de la maîtrise d'ouvrage</b> (annexe A22-3 dans le dossier des ANNEXES).</p> <p>La lettre de l'avocat met l'accent sur l'<b>absence de justification</b> de ce déclassement, le manque d'<b>équité</b> vis-à-vis des administrés, le <b>préjudice</b> possible d'un tel déclassement, qui met un frein à toute volonté de constructibilité à court terme dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble. La potentialité de constructibilité sur ces parcelles est reportée à long terme et conditionnée par une nouvelle modification ou révision du PLU.</p> <p>La maîtrise d'ouvrage ne se prononce pas sur le refus du zonage 2AU préconisé et reste en attente d'une <b>décision du Conseil Municipal</b>.</p> <p>Les <b>motivations de la commune d'un tel changement de zonage sont absentes</b>. Surtout que l'urbanisation dans le cadre d'une <b>opération d'ensemble est déjà prévue</b> dans le PLU en vigueur.</p> <p><b><u>Vu ce qui précède, le commissaire enquêteur demande à la commune d'abandonner le déclassement de la zone AUa.</u></b></p> |

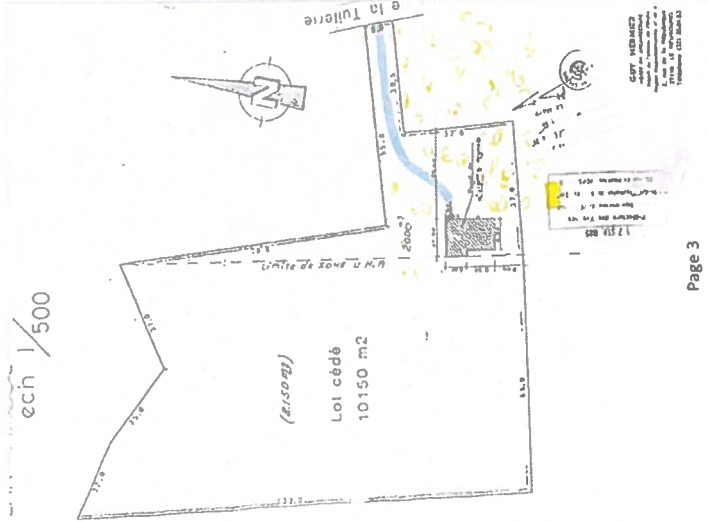
CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E22000086 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Galluis – v1

15/41

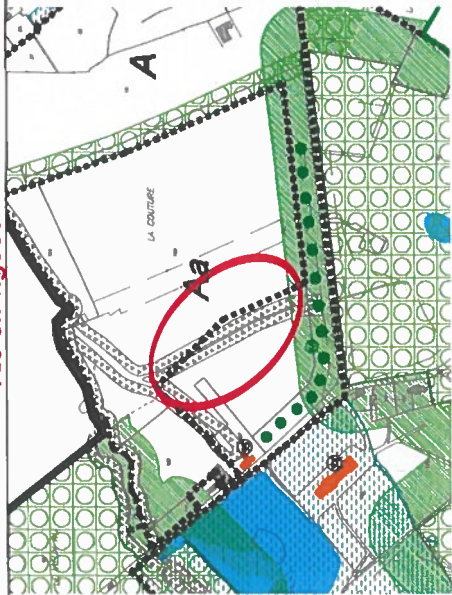
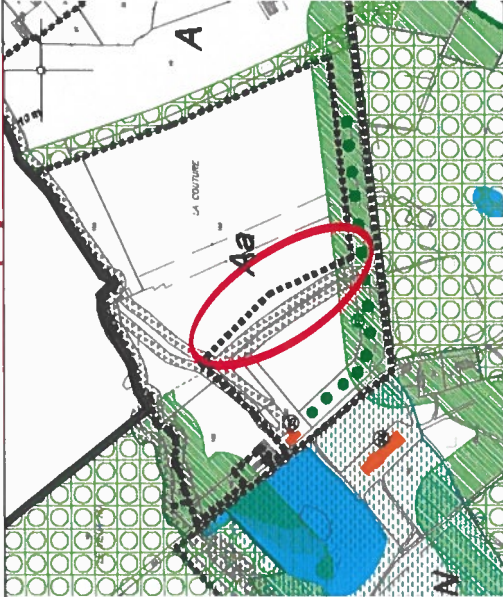


#### 4.3.4 Rue de la Tuilerie

| Modifications                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | PLU en vigueur                                                                      | Corrections à apporter à la zone UHa                                                                                               | Appréciations du commissaire enquêteur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Il s'agit d'une correction d'une erreur matérielle de l'implantation d'une maison sur une parcelle classée en zone UH depuis le POS. Cette maison étant en réalité sur la parcelle 123 et non 124 au cadastre.</p> <p>La présente modification <u>corrige cette erreur d'implantation</u> et <u>modifie également la limite</u> de la zone UHa afin de respecter le classement initial de la maison. Un courrier de la mairie attestant auprès du propriétaire de cette erreur matérielle est joint à l'additif au rapport de présentation – page 43.</p> |  | <p>14-25-44-00 7/11/2022 3/8</p>  <p>Page 3</p> | <p>La réponse de la maîtrise d'ouvrage est <b>favorable</b> à la demande de M. Peyaud de repositionner correctement son habitation et de retrouver les 2000 m² précisés dans le plan officiel ci-après :</p> <p><b>Le plan de masse de l'habitation de M. Peyaud du 17/09/1985 - annexe A21-1-3 - définit avec précision la limite de la zone UHa</b> sur le terrain constructible de <b>2000m²</b> composé des parcelles 109 (186 m²), 124 (1004 m²) et partiellement la parcelle 123 (810 m²).</p> <p>L'acte d'acquisition des parcelles <b>130 et 131</b> du 13/12/1990 – annexe A21-1-6 – <b>confirme l'existence d'une « construction légère à usage d'atelier ».</b></p> <p><b>La correction à opérer par la mairie doit être en conformité avec le plan de masse et l'acte d'acquisition mentionnés ci-dessus.</b></p> |



**.4.3.5 Mettre à jour ponctuellement le fond de plan du cadastre, support du plan de zonage et le tracé du Lieutel**

| PLU en vigueur                                                                      | Modification projetée                                                              | Appréciations du commissaire enquêteur |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  |  | Modification justifiée.                |



#### .4.3.6 Modifications du règlement proposées par la Commune

|                                                                                           | Modification envisagée                                                                           | Justification de la maîtrise d'ouvrage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Appréciations du commissaire enquêteur |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| ZONES UA et UH - Article 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES                                 | Augmentation des normes de stationnement, passant de 1pl/70m <sup>2</sup> à 1pl/60m <sup>2</sup> | Limiter la place de la voiture dans l'espace public et assurer ainsi une plus grande fluidité de la circulation.<br>Cette nouvelle norme reste compatible avec les orientations du PDUIF.<br><br>Nota : Pour les parcelles bordées par une voie publique, le stationnement aménagé en extérieur doit être traité et accessible dans la continuité de l'espace public existant. | Je partage la modification envisagée.  |
| ZONES UH / Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | Une dérogation est introduite à l'article UH7                                                    | Une dérogation est introduite à l'article UH7 afin de permettre l'implantation des <b>abris de jardin</b> en <b>limite de fond</b> .                                                                                                                                                                                                                                           | Je partage la modification envisagée.  |



|                     | Modification envisagée                                                                                                                                              | Justification de la maîtrise d'ouvrage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Appréciations du commissaire enquêteur          |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| ZONE UI et ZONE AUi | <b>ARTICLE UI.1 et AUi.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b><br><br><b>ARTICLE AUi.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b> | <p>Cette modification a pour objectif de mieux maîtriser la qualité des sites et des paysages en entrée de ville et plus particulièrement le long de la départementale (RD 155). Cet objectif nécessite de restreindre le type d'activité autorisée dans les zones UI et AUi et notamment d'interdire toute activité qui pourrait générer des nuisances non compatibles avec l'environnement.</p> <p><b>Une évolution maîtrisée de ces parcelles est un enjeu majeur pour améliorer la qualité des sites et des paysages en entrée de ville.</b></p> <p><b>L'objectif de la municipalité est de favoriser l'implantation d'activités tertiaires et/ou quaternaires incluant des processus innovateurs et éviter ainsi l'accueil de nouvelles entreprises polluantes dégradant l'image du village.</b></p> | Je partage la justification de la municipalité. |
| ZONE UI et ZONE AUi | <b>ARTICLE UI.7 et AUi.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>                                                                   | <p>La règle actuelle qui interdit l'implantation sur <b>deux</b> limites séparatives n'apparaît pas pertinente au vu de la fonction économique de la zone. C'est pourquoi, le règlement du PLU intègre cette souplesse d'implantation autorisant une implantation de limite à limite.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Je partage la modification envisagée.           |
| ZONE UI et ZONE AUi | <b>ARTICLE UI.8 et AUi.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>                                                | <p>L'enjeu de cette modification est <b>d'apporter une grande souplesse d'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres</b> sur une même unité foncière. Le caractère économique des deux zones le permet. C'est pourquoi, il a été décidé de <b>ne plus prescrire de règle entre 2 constructions</b>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Je partage la modification envisagée.           |
| ZONE UI et ZONE AUi | <b>Hauteur plafond</b>                                                                                                                                              | <p>La hauteur plafond de <b>10m</b> est aujourd'hui une <b>contrainte pour certaines activités</b>. Une <b>augmentation</b> de la hauteur à <b>12m</b> est plus compatible avec une fonction tertiaire des constructions.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Je partage la modification envisagée.           |



|                        | Modification envisagée                     | Justification de la maîtrise d'ouvrage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Appréciations du commissaire enquêteur                                                                                                                                                                |
|------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ZONE UI et ZONE AUj    | ARTICLE UI.11 et AUI.11 - ASPECT EXTERIEUR | La modification de cet article consiste à adapter la constitution de la <b>clôture</b> en remplaçant le muret + grillage par un simple grillage <b>doublé</b> de végétation ; le muret de 40cm n'étant pas forcément pertinent dans la zone d'activité. L'augmentation de la hauteur passant de <b>2.00m à 2.50m</b> émane d'une demande spécifique des entreprises pour <u>assurer la sécurité de leurs locaux</u> .                                                                                                                                     | Je partage la justification de la modification envisagée.                                                                                                                                             |
| ZONE 2AU               |                                            | Il s'agit d'une <b>nouvelle zone créée au règlement en lieu et place de la zone AUa</b> . Les articles de cette zone sont non renseignés dans l'attente d'une procédure de révision ou de modification du PLU qui définira les conditions d'aménagement et les règles d'urbanisme.                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Je ne partage pas la création de cette zone</b> en remplacement de la zone AUa.<br>Voir le § 4.3.3 Déclassement de la zone AUa en zone 2AU                                                         |
| Annexes I du règlement | Prescriptions architecturales              | <u>Les percements :</u><br>Une précision est apportée sur la notion de « dominantes » pour le rapport des pleins et des vides sur les percements. Il est dorénavant fait référence à la proportion des 2/3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Aucune modification envisagée sur ce paragraphe.                                                                                                                                                      |
| Annexes I du règlement | Prescriptions architecturales              | <u>Les toitures :</u><br>Des précisions sont apportées sur la typologie et la couleur des tuiles des constructions à usage d'habitation.<br><u>Les capteurs solaires et les pompes à chaleur :</u><br>Une disposition spécifique sur les <b>capteurs solaires</b> est introduite ; ils sont autorisés s'ils ne dénaturent pas l'esthétique de la toiture.<br>L'objectif est de conserver une grande harmonie des constructions dans le village. Pour les constructions nouvelles, les pompes à chaleur ne devront pas être implantées en façade sur voie. | Les modifications proposées <b>répondent aux observations</b> de la Direction Départementale des Territoires des Yvelines et du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.<br>Voir § 4.6. |



#### .4.4 Sur l'évaluation environnementale

Dans sa décision n°MRAe DKIF-2022-127 du 11/08/2022, la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France considère que la modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Galluis n'est pas soumise à évaluation environnementale :

« ...Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification n°2 du PLU de Galluis n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ; ...

Décide :

Article 1<sup>er</sup> : La modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Galluis, telle que présentée dans le dossier de demande, n'est soumise à évaluation environnementale »

(Cf. **annexe A17** dans le dossier des ANNEXES);

Rappel de textes relatifs à l'évaluation environnementale :

##### **Article R104-8**

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. et **annulé** par la décision du Conseil d'Etat n°400420 du 19 juillet 2017 - art., v. init.

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

NOTA :

Conseil d'Etat, décision n° 400420 du 19 juillet 2017 (ECLI:FR:CECHR:2017:400420.20170719), Art. 1 : **Sont annulés** les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001

#### CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E22000086 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Galluis – v1

**21/41**



#### .4.5 Sur les incidences des modifications N° 2 du PLU

Cette analyse des incidences est consignée dans le chapitre 5 de l'Additif au Rapport de Présentation mis à disposition du public.  
Elle porte sur les thèmes suivants :

5.1. Incidences sur le milieu naturel et paysager - 5.1.1. Topographie et géologie

##### 5.1.2. Eau

La présente modification **pourra avoir un impact à court et moyen termes sur le besoin en eau potable ou la production d'eaux usées**. En effet, les modifications du règlement sur les zones **AUI et UI** pourront induire l'accueil de nouvelles entreprises sur ces parcelles...

5.2. Incidences sur le milieu naturel - 5.2.1. Inventaire des protections -5.2.2. Continuités écologiques et réservoirs de biodiversité - 5.2.3. Zones humides

5.3. Incidences sur les risques - 5.3.1. Incidences sur les risques naturels et technologiques

5.4. Incidences sur le patrimoine, culturel, architectural et archéologique

5.5. Incidences sur le bruit

##### 5.6. Incidences sur l'emploi et l'activité économique du territoire

La présente modification sur les zones AUI et UI **pourra avoir des incidences sur l'emploi et l'activité économique du territoire**. En effet, les modifications visent à assouplir le règlement afin de permettre l'implantation d'activités à l'exception d'activités primaires générant des nuisances pour l'environnement.

Si l'enjeu majeur de cette modification est de mieux encadrer la typologie des activités autorisées dans ces zones, l'objectif est également de **favoriser l'implantation d'entreprises sans nuisance et ne dégradant pas l'entrée de village de Galluis**.

5.7. Incidences sur le cadre de vie

...L'arrivée de nouvelles activités tertiaires dans ces zones **pourra être génératrice de trafic supplémentaire**. Toutefois, **la typologie des activités autorisées devrait limiter la part des poids lourds**. ...

5.8. Incidences sur la qualité des sites et des paysages en entrée de ville

L'analyse met l'accent sur les impacts induits par les modifications préconisées. Le point sensible en termes d'impacts, est celui de l'**eau**. Je **RECOMMANDE** vivement que la municipalité **esquisse sans tarder les solutions pour pallier aux besoins en eau potable et la production d'eaux usées, ainsi que sur les incidences sur le bruit et le cadre de vie (trafic supplémentaire)**.

#### CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE



#### 4.6 Résumé des avis des PPA avec les réponses de la maîtrise d'ouvrage et les appréciations du commissaire enquêteur

Le dossier de modification a été notifié par la commune pour avis aux Personnes Publiques Associées et aux Services de l'Etat, en conformité avec les articles L.153-40, L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique [Cf. **annexe A18**] dans le Dossier des ANNEXES.

Huit avis ont été reçus :

|                                                                         |              |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1. Mission régionale d'autorité environnementale – Île-de-France        |              |
| 2. Conseil Départemental des Yvelines                                   | Observations |
| 3. Direction Départementale des Territoires                             | Observations |
| 4. Réponse de la Communauté de Communes « Cœur d'Yvelines »             |              |
| 5. Chambre d'agriculture de Région Ile-De-France                        |              |
| 6. Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines |              |
| 7. Commission Locle de l'Eau                                            |              |
| 8. Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse                | Observations |

Le projet de modification n°2 du PLU est **accueilli favorablement**, moyennant des **observations** exprimées par le **Conseil Départemental des Yvelines**, par la **Direction Départementale des Territoires** et par le **Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse**.

La maîtrise d'ouvrage a apporté des réponses satisfaisantes à toutes les observations exprimées, exceptée sa réponse sur l'erreur matérielle sur la parcelle 284 :

Je partage l'avis de la DDT concernant la parcelle 284 : « ...aucun élément de votre PLU ne fait ressortir le choix communal de faire classer la parcelle visée en zone UHa. **Il ne s'agit donc pas d'une erreur matérielle.**

Je ne partage pas la réponse de la maîtrise d'ouvrage : « Dans la rédaction de la notice, l'expression « **erreur matérielle** » sera remplacée par « **anomalie** ». Car, je n'ai pas identifié la moindre erreur matérielle ou d'anomalie dans les documents d'urbanisme qui m'ont été apportés par la commune (permis de construire, cadastre de la parcelle 344).

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E22000086 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Galluis – v1

23/41



|                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mission régionale d'autorité environnementale – Île-de-France</b><br>Décision n° MRAe DKIF-2022-127 du 11/08/2022 [Cf. annexe A17] dans le Dossier des ANNEXES                                                                                                                             | Le dossier présenté à la MRAe n'est pas soumis à évaluation<br><b>environnementale</b> en application de l'article R.122-18 du code de l'environnement.                                                           |
| <b>Chambre d'agriculture de Région Ile-De-France</b><br>Suf_up_20220804_mairie_avis_modification_n°2_plu_galluis_pref_v4.odt du 13 septembre 2022 [Cf. annexe A18-1] dans le Dossier des ANNEXES                                                                                              | <b>Absence de remarque</b> tant que le projet n'impacte pas l'activité agricole.                                                                                                                                  |
| <b>Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines</b><br>Courrier MB/JL 2022 – 267 du 14 septembre 2022 [Cf. annexe A18-4] dans le Dossier des ANNEXES                                                                                                                  | Aucune observation                                                                                                                                                                                                |
| <b>Commission Locle de l'Eau</b><br>COUR 2022/MS/079 du 20 septembre 2022 [Cf. annexe A18-3] dans le Dossier des ANNEXES                                                                                                                                                                      | Compatibilité avec le SAGE de la Mauldre                                                                                                                                                                          |
| <b>Réponse de la Communauté de Communes « Cœur d'Yvelines » du 4 novembre 2022</b> suite aux recommandations de la Direction Départementale des Territoires et du Conseil Départemental des Yvelines<br>Courrier réf. HP/SLJ Dév Eco et Emploi [Cf. annexe A18-7] dans le Dossier des ANNEXES | <b>Avis favorable.</b><br>Ce courrier de réponse fait suite au courrier qui a été adressé par la commune à la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines le 12/10/2022 [Cf. annexe A19-1] dans le Dossier des ANNEXES |

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E22000086 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Galluis – v1

24/41



| Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse<br>COUR URB/AC/EG – 2022-04 [Cf. annexe A.18-6] dans le Dossier des ANNEXES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Appréciations du Commissaire Enquêteur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>« ... Votre projet de PLU arrêté exprime des intentions communales en phase avec les aspects de la Charte du Parc. Globalement, les évolutions proposées sont justifiées et pertinentes. Il conviendrait toutefois de <b>prendre en compte les remarques et suggestions</b> suivantes :</p> <p><b>Modification du règlement de la zone UH</b><br/>Une dérogation est introduite à l'article UH7 afin de permettre l'implantation des abris de jardin en limite de fond. Il conviendrait d'ajouter des précisions concernant la superficie autorisée de ces abris et leurs intégrations paysagères pour une meilleure préservation du paysage.</p> <p><b>Modification du règlement de la zone AU12</b><br/>Concernant les clôtures situées à l'alignement, il conviendrait de préconiser le doublement des grilles par des haies d'essences locales diversifiées, comportant 5 essences différentes minimum.</p> <p><b>Modification des annexes du règlement concernant les prescriptions architecturales</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Concernant les toitures, il conviendrait de préciser que les tuiles doivent être choisies dans une teinte rouge clair nuancée au brun rouge, en évitant les tons uniformes et foncés. De plus, les tuiles béton et fibrociment pourront être interdites.</li><li>- Concernant les capteurs solaires, il conviendrait de s'appuyer sur les <u>fiches solaires</u><sup>1</sup> du PNR, à annexer au règlement du PLU.</li><li>- Concernant les pompes à chaleur, il faudrait préciser qu'elles doivent être masquées par un coisson en bois.</li></ul> <p>... »</p> | <p><b>Modification du règlement de la zone UH</b><br/>Les constructions respectent une marge de recul de 8m par rapport à la limite de fond de lot. Les abris de jardin d'une surface au sol &lt; 8m2 et d'une hauteur maximale de 2,50m sont autorisés dans cette marge de recul. Leur aspect extérieur sera en harmonie avec la construction principale.</p> <p><b>Modification du règlement de la zone AU12</b><br/>Les clôtures situées à l'alignement seront constituées au minimum d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur de 2,50m doublée d'une <b>haie végétale d'essences locales sur toute la longueur de la façade du terrain</b>.</p> <p><b>Modification des annexes du règlement concernant les prescriptions architecturales :</b><br/>La <b>couverture des constructions</b> principales nouvelles sera réalisée en tuiles plates de terre cuite de teinte rouge-clair nuancé au brun-rouge à raison de 60U/m² au moins.<br/>Dans le cas de rénovation de toiture couverte par de la tuile mécanique, on utilisera, dans la mesure du possible (pente &gt; 31°) des tuiles plates de terre cuite rouge-clair nuancé au brun-rouge à pureau longitudinal à raison de 45U/m² minimum. A défaut, la pose de tuiles mécaniques à effet plat sera autorisée. (Tuiles de terre cuite plates de teintes rouge-clair nuancé au brun-rouge pureau longitudinal Quel que soit le modèle de tuile, celui-ci devra avoir un aspect nuancé ou vieilli, en aucun cas monochrome et foncé. Les couvertures en fibrociment et tuiles béton sont interdites.<br/>En cas d'installation de <b>panneaux solaires</b>, ceux-ci sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés à fleur de toit (<b>la fiche solaire du PNR sera annexée au règlement</b>)).</p> <p>Les <b>pompes à chaleur</b> ne devront pas être visibles depuis le domaine public.</p> | <p><b>J'adhère aux réponses de la maîtrise d'ouvrage</b> (zone UH, zone AU12 et prescriptions architecturales)</p> <p>Les réponses sur les haies végétales (essences locales sur toute la longueur de la façade du terrain) et les pompes à chaleur (ne devront pas être visibles depuis le domaine public) <b>ne correspondent pas parfaitement à la demande du PNR</b> (5 essences différentes minimum et pompes à chaleur par un coisson en bois.). <b>mais elles me semblent satisfaisantes.</b><br/>(La fiche solaire et la charte du PNR seront annexées au règlement).</p> |

<sup>1</sup> Fiches solaires du PNR : [https://www.parc-naturel-chevreuse.fr/sites/default/files/media/charte\\_pnr\\_modif\\_juin\\_bd.pdf](https://www.parc-naturel-chevreuse.fr/sites/default/files/media/charte_pnr_modif_juin_bd.pdf)



| Direction Départementale des Territoires du 13 septembre 2022<br>n° 2022_ST_238_DH_ES du 16 août [Cf. annexe A18-2] dans le Dossier des ANNEXES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Appréciations du Commissaire Enquêteur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>...<br/>Les observations de la DDT portent sur quatre points :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Sur la correction d'une <b>erreur matérielle</b> qui classait un fond de jardin d'une parcelle située impasse du petit Méré en zone AUa alors que la maison est classée en UHa :<br/>Observation de la DDT : « ...aucun élément de votre PLU ne fait ressortir le choix communal de faire classer la parcelle visée en zone UHa. <b>Il ne s'agit donc pas d'une erreur matérielle.</b> Cette modification de zonage reste légalement possible dans le cadre de la procédure de modification. Il me semble toutefois utile de <b>modifier la rédaction de la notice de présentation sur ce point.</b> »</li><li>- Sur les <b>occupations et utilisations du sol en zone UI et AUI</b> :<br/>Observation de la DDT : « ... l'évolution du règlement que vous envisagez dans les zones UI et AUI étant de nature à impacter le développement économique du secteur, je vous invite à <b>prendre attache de la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines, compétente en la matière.</b> »</li><li>- Sur les <b>nouvelles prescriptions architecturales appliquées aux toitures</b> :<br/>Observation de la DDT : « ... La rédaction des prescriptions architecturales portant sur les toitures <b>devra donc être adaptée afin d'encadrer l'aspect des couvertures sans imposer formellement un matériau particulier.</b> »</li><li>- Sur les <b>nouvelles prescriptions architecturales appliquées aux capteurs solaires</b> : ... Mieux encadrer l'installation de capteurs</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Sur la correction d'une <b>erreur matérielle</b> : « Dans la rédaction de la notice, l'expression « erreur matérielle » sera remplacée par « <b>anomalie</b> ».</li><li>- Sur les <b>occupations et utilisations du sol en zone UI et AUI</b> : La CCCY a répondu le 04/11/2022 : « ... Ce projet de modification du PLU ne remettant pas en cause la volonté de conforter le bassin de vie et de l'emploi de la CC Cœur d'Yvelines, <b>il ne suscite pas de remarques particulières de ma part.</b> » [Voir l'intégralité de la réponse dans l'annexe A18-7] <b>dans le Dossier des ANNEXES.</b></li><li>- Sur les <b>nouvelles</b></li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Sur la correction d'une <b>erreur matérielle</b> :<br/>Je <b>partage l'avis de la DDT</b> concernant la parcelle 284 : « ... aucun élément de votre PLU ne fait ressortir le choix communal de faire classer la parcelle visée en zone UHa. <b>Il ne s'agit donc pas d'une erreur matérielle.</b></li><li>- Je <b>ne partage pas</b> la réponse de la maîtrise d'ouvrage : « Dans la rédaction de la notice, l'expression « erreur matérielle » sera remplacée par « <b>anomalie</b> ». <b>Il ne s'agit ni d'erreur matérielle, ni d'anomalie.</b></li><li>- Sur les <b>occupations et utilisations du sol en zone UI et AUI</b> :<br/>Suite à l'observation de la DDT sur les occupations et utilisations du sol en zone UI et AUI, un courrier a été adressé par la Commune à la CCCY - Communauté de Communes « Cœur d'Yvelines » le 12/10/2022 Cf. <b>annexe [A19-1] dans le Dossier des ANNEXES.</b><br/>La réponse du 4/11/2022 de la CCCY est satisfaisante :<br/>[Voir l'intégralité de la réponse dans l'annexe A18-7] <b>dans le Dossier des ANNEXES.</b></li></ul> |

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E22000086 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Galluis – v1

26/41



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>solaires.</p> <p>Observation de la DDT : « ... l'installation de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants, <b>ne peut toutefois être refusée</b> sur le <u>fondement de règles relatives à l'aspect extérieur des constructions.</u> »</p> <p>[Voir l'intégralité du courrier dans l'annexe A18-2] <b>dans le Dossier des ANNEXES</b></p> | <p><b>prescriptions architecturales appliquées aux toitures et aux capteurs solaires :</b></p> <p>Voir les réponses apportées aux observations du PNR</p> | <p>- Sur les <b>nouvelles prescriptions architecturales appliquées aux toitures et aux capteurs solaires :</b></p> <p><b>Réponses satisfaisantes</b> de la maîtrise d'ouvrage (voir les réponses apportées aux observations du PNR).</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



| Conseil Départemental des Yvelines<br>Réf. 2022-09 du 23 septembre 2022 [Cf. annexe A18-5] dans le Dossier des ANNEXES<br>[Voir l'intégralité du courrier dans l'annexe A18-5] dans le Dossier des ANNEXES<br>Voir aussi l'annexe A18-5-1, qui apporte des précisions à l'avis du Conseil Départemental des Yvelines. Ces précisions ont été sollicitées par le commissaire enquêteur, en particulier sur le déclassement de la zone Aua en 2AU. | Résumé de l'avis par le Commissaire Enquêteur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Appréciations du Commissaire Enquêteur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>1-</b> Satisfaction du Département quant à l'<b>ouverture à l'urbanisation de la zone Aua</b> (qui devient 2AU) sous forme d'une <b>opération d'ensemble</b>.</li><li>- <b>2-</b> Le Département suggère que l'évolution réglementaire des zones d'activités économiques existante et future (UI et AUI) « <u>soit justifiée avec une exposition plus développée dans la notice de présentation...</u> »</li><li>- <b>3-</b> Afin de s'assurer que l'évolution réglementaire de ces zones (UI et AUI), s'appuie sur une stratégie d'ensemble territoriale et/ou communautaire... Il est proposé que la commune se rapproche de l'ensemble des chambres consulaires concernées et de la <b>Communauté de Communes Cœur d'Yvelines (CCCY)</b> à ce sujet...</li><li>- <b>4-</b> Les interfaces de tout projet d'aménagement impactant le réseau routier départemental, devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Yvelines Rural de l'EPI 87-92 et leurs réalisations devront faire</li></ul> | <p>Attente de l'avis du Conseil Municipal</p> <p>La modification du règlement des zones UI &amp; AUI sera <u>davantage justifiée dans la notice de présentation</u> : Pour des raisons de sécurité et salubrité et en cohérence avec le projet d'aménagement de l'entrée de ville, le règlement, dans le respect de la vocation générale des zones, <b>interdit certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités définies par le vocable : 'activités primaires' et 'activités secondaires'</b></p> <p><b>Article 1 : Occupations et utilisations des sols interdites en zone UI et AUI :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Les constructions destinées à des activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles : agriculture, pêche, forêts, mines, gisements.</li><li>-Les constructions destinées à des industries de transformation des matières premières en produits finis).</li><li>-Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés par l'article 2.</li><li>-L'ouverture et exploitation de carrières.</li></ul> | <p>La maîtrise d'ouvrage apporte des <u>réponses satisfaisantes</u> à toutes les observations du Conseil Départemental.</p> <p>Elle <u>conditionne</u> néanmoins sa réponse sur le déclassement de la zone Aua à l'avis du <u>Conseil Municipal</u>.</p> <p>La maîtrise d'ouvrage <b>doit prendre en compte la demande de concertation</b> avec le Service Territorial Yvelines Rural de l'EPI 87-92 et leurs réalisations <u>devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie</u> par ce même service.</p> |

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E22000086 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Galluis – v1

28/41



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><u>L'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.</u></p> <p>Suite à l'observation du Conseil Départemental sur les occupations et utilisations du sol en zone UI et AUL, un courrier a été adressé par la Commune à la CCCY - Communauté de Communes « Cœur d'Yvelines » le 12/10/2022 Cf. <b>annexe [A19-1] dans le Dossier des ANNEXES.</b></p> <p>La CCCY a répondu le 04/11/2022 : « ...Ce projet de modification du PLU ne remettant pas en cause la <u>volonté de conforter le bassin de vie et de l'emploi de la CC Cœur d'Yvelines, il ne suscite pas de remarques particulières de ma part. »</u></p> <p>[Voir l'intégralité de la réponse dans l'annexe A18-7] <b>dans le Dossier des ANNEXES.</b></p> | <p>-L'ouverture et l'extension de décharges, dépôts de ferrailles, <b>de matériaux de démolition</b>, dépôts de matériaux de construction, <b>de récupération</b>, de déchets, d'épaves de véhicules.</p> <p>-Les dépôts d'hydrocarbures.</p> <p><b>Article 2 : Seules les destinations de constructions autorisées sont :</b></p> <p><u>Les constructions à des fins de commerce et activités de service :</u></p> <p>Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques.</p> <p><u>Les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics :</u></p> <p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.</p> <p><u>Les constructions pour d'autres activités du secteur tertiaire :</u></p> <p>Bureaux, centre de « coworking », centre de congrès et d'exposition.</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



#### .4.7 Sur les réponses de la maîtrise d'ouvrage (MOA) au PV de synthèse

Deux courriels de réponses ont été reçus par le commissaire enquêteur datés du 26/12/2022 et 03/01/2023. Voir l'annexe A16 dans le dossier des annexes ainsi que le § 4.9 qui rappelle l'intégralité des réponses.

Les réponses de la maîtrise d'ouvrage sont exhaustives tant sur les observations des Personnes Publiques Associées que sur celles du public. Elles sont satisfaisantes dans le respect de la procédure de modification (articles L. 153-36 et L. 153-31 du code de l'urbanisme) avec les annotations suivantes :

- La qualification **d'erreur matérielle** de la modification Impasse du Petit Méré : **N'est pas partagée par le commissaire enquêteur** ;
- L'absence de réponse au courrier de l'avocat des MM. et MMES Boudeele ;
- **L'absence de justification** concernant la zone **2AU** ;

En ce qui concerne la **création de la zone 2AU**, la commune a conditionné sa réponse à la **décision du Conseil Municipal**. Le commissaire enquêteur a questionné le Conseil Départemental des Yvelines (cf. annexe A 18-5-1 – Courriel de M. Pascal Aubié – Département des Yvelines du 12/12/2022 à 11h37) suite à son courrier du 5 octobre 2022 (cf. annexe A18-5) :

« ...le Département note donc avec satisfaction que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone (devenue 2AU)... »

Le **Département a bien reconfirmé son attachement à l'urbanisation de la zone AUA dans le cadre d'une opération d'ensemble, sans demander pour autant le déclassement en zone 2AU.**

#### .4.8 Résumé des actions attendues de la part de la maîtrise d'ouvrage

##### .4.8.1 Actions à prendre en compte dans le dossier de l'enquête

- **Prendre en compte** les réponses consignées dans le § 4.6 de ce document, dont :
  - o Les observations de la Direction Départementale des Territoires des Yvelines, du Conseil Départemental des Yvelines et du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse ;
  - o Pour mémoire : Le Conseil Départemental des Yvelines demande que la maîtrise d'ouvrage **prenne en compte** la demande de concertation avec le Service Territorial Yvelines Rural de l'EPI 87-92 et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E22000086 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Galluis – v1

**30/41**



- **Prendre en compte les modifications** consignées dans les colonnes « Justification de la maîtrise d'ouvrage » **et/ou** « Appréciations du commissaire enquêteur » du § 4.3 dans ce document ;
- **Abandonner** la modification du déclassement AUa en 2AU (cf. § 4.3.3 dans ce document) ;
- **Supprimer** la qualification d'erreur matérielle de la modification Impasse du Petit Méré. Mettre à la place : modification du zonage de la parcelle 284 ;
- **Supprimer** dans la modification du règlement le mot « d'antennes de télécommunications », car ce point n'est pas traité dans l'Additif au Rapport de Présentation : Mieux encadrer la pose d'antennes de télécommunication et l'installation de capteurs solaires ;
- **Corriger l'Additif au Rapport de Présentation – table des matières : mettre :**  
INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU N°2 et non pas N°3 ;

#### 4.8.2 RECOMMANDATIONS

- **RECOMMANDATION :**  
La commune est invitée à vérifier les impacts d'une éventuelle modification du zonage des parcelles qui donnent sur le Chemin rural 41, en termes de voiries, de largeur, d'équipements...
- **RECOMMANDATION :**  
Répondre au courrier de l'avocat des MM. Et Mmes Boudeele (cf. l'annexe A23-2 dans le dossier des ANNEXES), concernant le déclassement AUa vers 2AU ;
- **RECOMMANDATION :** (Cf. § 4.5 dans ce document)  
L'analyse met l'accent sur les impacts induits par les modifications préconisées. Le point sensible en termes d'impacts, est celui de l'eau. Je RECOMMANDE vivement que la municipalité esquisse sans tarder les solutions pour pallier les besoins en eau potable et la production d'eaux usées, ainsi que sur les incidences sur le bruit et le cadre de vie (trafic supplémentaire).

#### CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E220000086 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Galluis – v1

**31/41**



#### .4.9 Rappel des réponses de la maîtrise d'ouvrage (annexe A16 dans le dossier des ANNEXES)



Département des Yvelines

Arrondissement de Rambouillet

Canton de d'Aubergenville

## MAIRIE DE GALLUIS

Le 18 janvier 2023

M. Joseph ABIAD

Commissaire Enquêteur

Monsieur Abiad

Nous avons pris connaissance du document de synthèse « Rapport E22000086-78 modif.n°2 PLU Galluis » que vous nous avez fait parvenir le 18 janvier 2023, comportant :

- la liste des modifications du règlement envisagées et les commentaires du Commissaire-Enquêteur.
- les réponses de la maîtrise d'ouvrage aux observations des Personnes Publiques Associées et du Public.
- Les recommandations du Commissaire-Enquêteur.

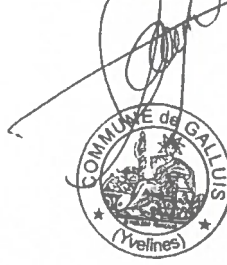
Le document ainsi rédigé est conforme aux différentes propositions et réponses que nous avons exprimées.

Sincères Salutations

Annie GONTHIER  
Maire de la Commune



Georges WILEMOT  
Adjoint chargé de l'Urbanisme



CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E22000086 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Galluis – v1

32/41



## Réponses de la maîtrise d'ouvrage au procès-verbal de synthèse remis le 13 décembre 2022

### Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Modification du règlement de la zone UH :</b></p> <p><b>OBSERVATION :</b> Une dérogation est introduite à l'article UH7 afin de permettre l'implantation des abris de jardin en limite de fond. Il conviendrait d'ajouter des précisions concernant la superficie autorisée de ces abris et leurs intégrations paysagères pour une meilleure préservation du paysage.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p><b>REPONSE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE :</b></p> <p>Les constructions respecteront une marge de recul de 8m par rapport à la limite de fond de lot. Les abris de jardin d'une surface au sol &lt; 8m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,50m sont autorisés dans cette marge de recul. Leur aspect extérieur sera en harmonie avec la construction principale.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><b>Modification du règlement de la zone AUI2</b></p> <p><b>OBSERVATION :</b> Concernant les clôtures situées à l'alignement, il conviendrait de préconiser le doublement des grillages par des haies d'essences locales diversifiées, comportant 5 essences différentes minimum.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>REPONSE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE :</b></p> <p>Les clôtures situées à l'alignement seront constituées au minimum d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur de 2.50m doublée d'une haie végétale d'essences locales sur toute la longueur de la façade du terrain.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>Modification des annexes du règlement concernant les prescriptions architecturales</b></p> <p><b>OBSERVATION :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Concernant les <b>toitures</b>, il conviendrait de préciser que les tuiles doivent être choisies dans une teinte rouge clair nuancée au brun rouge, en évitant les tons uniformes et foncés. De plus, les tuiles béton et fibrociment pourront être interdites.</li><li>- Concernant les <b>capteurs solaires</b>, il conviendrait de s'appuyer sur les fiches solaires [1] du PNR, à annexer au règlement du PLU.</li><li>- Concernant les <b>pompes à chaleur</b>, il faudrait préciser qu'elles doivent être masquées par un caisson en bois.</li></ul> | <p><b>REPONSE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE :</b></p> <p>La couverture des constructions principales nouvelles sera réalisée en tuiles plates de terre cuite de teinte rouge-clair nuancé au brun-rouge à raison de 60U/m<sup>2</sup> au moins.</p> <p>Dans le cas de rénovation de toiture couverte par de la tuile mécanique, on utilisera, dans la mesure du possible (pente &gt; 31°) des tuiles plates de terre cuite rouge-clair nuancé au brun-rouge à pureau longitudinal à raison de 45U/m<sup>2</sup> minimum. A défaut, la pose de tuiles mécaniques à effet plat sera autorisée. (Tuiles de terre cuite plates de teintes rouge-clair nuancé au brun-rouge pureau longitudinal Quel que soit le modèle de tuile, celui-ci devra avoir un aspect nuancé ou vieilli, en aucun cas monochrome et foncé.</p> <p>Les couvertures en fibrociment et tuiles béton sont interdites.</p> <p>En cas d'installation de <b>panneaux solaires</b>, ceux-ci sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés à fleur de toit (la fiche solaire du PNR sera annexée au règlement).</p> <p><b>Les pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.</b></p> <p>La Charte du PNR concernant les capteurs solaires sera intégrée au PLU</p> |

#### CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE



## Direction Départementale des Territoires :

**OBSERVATION :** « ...aucun élément de votre PLU ne fait ressortir le choix communal de faire classer la parcelle visée en zone UHa. **Il ne s'agit donc pas d'une erreur matérielle.**  
Cette modification de zonage reste légalement possible dans le cadre de la procédure de modification. Il me semble toutefois utile de **modifier la rédaction de la notice de présentation sur ce point.** »

**REPONSE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE :**

Dans la rédaction de la notice, l'expression « erreur matérielle » sera remplacée par « anomalie ».

**OBSERVATION** sur les **nouvelles prescriptions architecturales appliquées aux toitures :**  
« ... La rédaction des prescriptions architecturales portant sur les toitures **devra donc être adaptée** afin d'encadrer l'aspect des couvertures **sans imposer formellement un matériau particulier.** »

**REPONSE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE :**

La couverture des constructions principales nouvelles sera réalisée en tuiles plates de terre cuite de teinte rouge-clair nuancé au brun-rouge à raison de 60U/m<sup>2</sup> au moins.  
Dans le cas de rénovation de toiture couverte par de la tuile mécanique, on utilisera, dans la mesure du possible (pente > 31°) des tuiles plates de terre cuite rouge-clair nuancé au brun-rouge à pureau longitudinal à raison de 45U/m<sup>2</sup> minimum. A défaut, la pose de tuiles mécaniques à effet plat sera autorisée. (Tuiles de terre cuite plates de teintes rouge-clair nuancé au brun-rouge pureau longitudinal Quel que soit le modèle de tuile, celui-ci devra avoir un aspect nuancé ou vieilli, en aucun cas monochrome et foncé.  
Les couvertures en fibrociment et tuiles béton sont interdites.  
En cas d'installation de **panneaux solaires**, ceux-ci sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés à fleur de toit (la fiche solaire du PNR sera annexée au règlement).

**Les pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.**

La Charte du PNR concernant les capteurs solaires sera intégrée au PLU

**OBSERVATION** sur les **nouvelles prescriptions architecturales appliquées aux capteurs solaires :**  
...Mieux encadrer l'installation de capteurs solaires.

**REPONSE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE :**

En cas d'installation de **panneaux**

### CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE



« ... l'installation de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants, **ne peut toutefois être refusée** sur le fondement de règles relatives à l'aspect extérieur des constructions. »

**solaires, ceux-ci sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés à fleur de toit (la fiche solaire du PNR sera annexée au règlement).**

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E22000086 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Galluis – v1



## Conseil Départemental des Yvelines

### **OBSERVATION**

Satisfaction du Département quant à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUa (qui devient 2AU) sous forme d'une opération d'ensemble. Le Département suggère que l'évolution réglementaire des zones d'activités économiques existante et future (UI et AUi) « soit justifiée avec une exposition plus développée dans la notice de présentation... »

### Attente de l'avis du Conseil Municipal

#### **REPONSE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE :**

La modification du règlement des zones UI & AUi sera davantage justifiée dans la notice de présentation : Pour des raisons de sécurité et salubrité et en cohérence avec le projet d'aménagement de l'entrée de ville, le règlement, dans le respect de la vocation générale des zones, **interdit certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités définies par le vocable : 'activités primaires' et 'activités secondaires'**

#### **Article 1 : Occupations et utilisations des sols interdites en zone UI et AUi :**

- Les constructions destinées à des activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles : agriculture, pêche, forêts, mines, gisements.
- Les constructions destinées à des industries de transformation des matières premières en produits finis).
- Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés par l'article 2.
- L'ouverture et exploitation de carrières.
- L'ouverture et l'extension de décharges, dépôts de ferrailles, **de matériaux de démolition**, dépôts de matériaux de construction, **de récupération**, de déchets, d'épaves de véhicules.
- Les dépôts d'hydrocarbures.

#### **Article 2 : Seules les destinations de constructions autorisées sont :**

Les constructions à des fins de commerce et activités de service : Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques.

Les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

Les constructions pour d'autres activités du secteur tertiaire : Bureaux, centre de « coworking », centre de congrès et d'exposition.

### CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE



| OBSERVATIONS du PUBLIC                                                                                 | REPONSE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS</b> -<br>Madame Pricila MONERY - Nexity<br>Transformation des Territoires | Les documents d'urbanisme sont disponibles en libre accès.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>CONTESTATION</b> - M. PEYAUD                                                                        | Une correction de la limite de la zone UHa sera effectuée pour remédier à l'anomalie.<br>Courriel de M. Willemot - Maire Adjoint du 3 janvier 2023 14h30 : « Nous proposerons une limite UHA comme nous l'avions évoqué ensemble, tracée en biseau, de façon à ce que le triangle ainsi formé rétablisse les caractéristiques antérieures.                                                                                                                                                                                             |
| <b>CONTESTATION</b> - MM. BOUDEELE                                                                     | Attente de l'avis du Conseil Municipal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS</b> - M.<br>Julien OUDOT                                                  | Les modifications sont explicites.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>OBSERVATION sur les CAPTEURS SOLAIRES</b> - Mme Marie-Odile MOREAU                                  | L'avis de la DDT sera pris en compte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>DEMANDE de MODIFICATION de ZONAGE</b> - Mme Danielle SAILLY et M. Cyril SAILLY                      | La demande ne peut être examinée dans le cadre d'une modification.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>DEMANDE de MODIFICATION de ZONAGE</b> - Mme Jessica MYARD, M. MYARD et Mme Elisa LORRAIN            | La demande ne peut être examinée dans le cadre d'une modification.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>CONTESTATION</b> - réduction du pourcentage de la surface plancher - Mme Sophie GAUVIN              | Il n'y a pas de réduction du pourcentage, et, au contraire, la construction d'un abri de jardin devient possible.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS</b> -<br>Madame Pricila Monéry Nexity<br>Transformation des Territoires   | Les modifications sont explicites.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>OBSERVATION</b> de M. Christophe BLONDEL                                                            | Courriel de M. Willemot - Maire Adjoint du 3 janvier 14h30 : « Nous avons reçu des informations de la part de M. Blondel. Bien que tout ne soit pas si clair entre les limites de propriété et de copropriété, Nous <b>pouvons affirmer que le seul accès utilisable ce jour par M. Blondel est le Chemin Rural 41</b> (impasse du Petit Méré), ce qui justifierait le passage de la parcelle en zone UHa. J'exposerai ces dernières précisions à la commission d'urbanisme avant la présentation au conseil municipal qui décidera ». |
| <b>DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS</b> - M.<br>Patrick TISSOT                                                | La zone AUB n'est pas concernée par cette modification du PLU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS</b> - M.<br>Cédric GOUACHE                                                | Les modifications sont explicites.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE



## .4.10 AVIS global du commissaire enquêteur

Vu l'étude du dossier soumis à l'enquête publique ;

Vu les entretiens et les échanges avec la maîtrise d'ouvrage ;

Vu la légalité de la procédure appliquée à l'élaboration du projet de modification n°2 du PLU [cf. CONCLUSIONS - 2. CHAPITRE II – Légalité de la procédure] ;

Vu la régularité de l'enquête au regard des codes de l'environnement et de l'urbanisme [cf. CONCLUSIONS 3. CHAPITRE III – Régularité de l'enquête] ;

Vu que les mesures de publicité et d'information du public ont été réalisées conformément à l'article R123-11 du code de l'environnement [cf. CONCLUSIONS 3. CHAPITRE III – § 3.2] ;

Vu que l'analyse des incidences met l'accent sur les impacts induits par les modifications préconisées, en particulier sur l'EAU, le BRUIT et le TRAFIC routier [résumés dans CONCLUSIONS - 4. CHAPITRE IV – § 4.5] ;

Vu l'avis favorable de la Mission régionale d'autorité environnementale – Île-de-France - Décision n° MRAe DKIF-2022-127 du 11/08/2022 [Cf. annexe A17] dans le Dossier des ANNEXES ;

Vu les observations exprimées par la Direction Départementale des Territoires des Yvelines, le Conseil Départemental des Yvelines et le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse [détaillés dans les § 3.1 et 3.3.7 du RAPPORT et résumés dans CONCLUSIONS - 4. CHAPITRE IV – § 4.6] ;

Vu les avis favorables de la Communauté de Communes « Cœur d'Yvelines », la Chambre d'Agriculture Ile-De-France, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines, et la Commission Locale de l'Eau [CONCLUSIONS - 4. CHAPITRE IV – § 4.6] ;

Vu les observations du public [Cf. les § 3.2 et 3.2.1 du RAPPORT et résumés dans CONCLUSIONS - 3. CHAPITRE III – § 3.6], en particulier :

Les contestations exprimées **contre le déclassement de la zone AUa en 2AU** (MM. Et Mmes Boudeele) ;

Les contestations exprimées sur une erreur matérielle rue de la Tuilerie par M. Peyaud ;

La contestation exprimée par M. Blondel concernant la parcelle 284 ;

Vu les réponses de la commune aux observations des Personnes Publiques Associées et du public [détaillées dans les § 3.1 et 3.2. du RAPPORT et rappelées dans CONCLUSIONS - 4. CHAPITRE IV – § 4.9] ;

Vu l'absence de toute justification ou précision sur le déclassement préconisé de la zone AUa en 2AU [résumés dans CONCLUSIONS - 4. CHAPITRE IV – § 4.3.3] ;

Vu que la maîtrise d'ouvrage ne se prononce pas sur ce déclassement : attente de l'**avis du Conseil Municipal** [résumés dans CONCLUSIONS - 4. CHAPITRE IV – § 4.3.3] ;

### CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE



Vu que ce déclassement a fait l'objet d'une lettre du **cabinet SELARL ASCB AVOCAT** - qui est restée à ce jour sans réponse de la part de la maîtrise d'ouvrage (annexe A22-3 dans le dossier des ANNEXES) et résumés dans CONCLUSIONS - 4. CHAPITRE IV – § 4.3.3] ;

Vu l'avis du Conseil Départemental des Yvelines, qui confirme son attachement à une urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble sur la zone AUa, sans être demandeur de son passage en 2AU [cf. CONCLUSIONS 4. CHAPITRE IVI – § 4.6] ;

Vu que le règlement en vigueur du PLU, précise que la zone AUa actuelle, correspond à une zone insuffisamment équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme, à vocation principalement résidentielle. Conformément aux dispositions de l'article R123-6 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation des terrains ne pourra s'effectuer que dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Vu que la zone 2AU préconisée dans le règlement projeté serait une zone d'urbanisation future correspondant à une zone insuffisamment équipée, destinée à être urbanisée à long terme sous forme d'opération d'ensemble à usage d'habitation. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme qui définira les conditions d'aménagement et les règles d'urbanisme.

Vu l'avis de la Direction Départementale des Territoires des Yvelines, qui précise en ce qui concerne la modification qualifiée d'erreur matérielle de l'Impasse du Petit Méré qu'« ...aucun élément de votre PLU ne fait ressortir le choix communal de faire classer la parcelle visée en zone UHa. Il ne s'agit donc pas d'une erreur matérielle. » [Cf. CONCLUSIONS 4. CHAPITRE IVI – § 4.6] ;

Vu mes propres constats et mon analyse du dossier mis à disposition du public [cf. CONCLUSIONS - 4. CHAPITRE IV – § 4.1 à 4.8] ;

Le commissaire enquêteur émet les trois **recommandations** suivantes :

| N° | RECOMMANDATION                                                                                                                                                                                                 | Action vers le public | Action interne Mairie |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1  | La commune est invitée à vérifier les impacts d'une éventuelle modification du zonage des parcelles qui donnent sur le Chemin rural 41, en termes de voiries, de largeur, d'équipements...                     |                       | X                     |
| 2  | La commune est invitée à faire une analyse juridique et à répondre au courrier de l'avocat des MM. Et MmeS Boudeele (cf. l'annexe A23-2 dans le dossier des ANNEXES), concernant le déclassement AUa vers 2AU. |                       | X                     |

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE



|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |   |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---|
|   | <p>Extraits du courrier :</p> <p>« ...LE PROJET DE MODIFICATION DE ZONE N'EST PAS MOTIVE, INTRODUIT UNE DISCRIMINATION NON JUSTIFIEE PAR LE RAPPORT DE PRESENTATION ET RESULTE D'UNE ERREUR MANIFESTE D'APPRECIATION DE LA COMMUNE DE GALLUIS... »</p> <p>« ... Si les auteurs du PLU disposent d'une large part d'appréciation pour fixer le zonage, c'est sous réserve que l'appréciation à laquelle ils se livrent ne repose pas sur des faits matériellement inexacts ou ne soit pas entachée d'erreur manifeste (par exemple : Conseil d'État, 30 décembre 2010, n° 326737). » ...</p> |  |   |
| 3 | <p>L'analyse des incidences (incluse dans le l'additif au rapport de présentation) met l'accent sur les impacts induits par les modifications préconisées. Le point sensible en termes d'impacts, est celui de l'eau. Je recommande vivement que la municipalité esquisse sans tarder les solutions pour pallier les besoins en eau potable et la production d'eaux usées, ainsi que sur les incidences sur le bruit et le cadre de vie (trafic supplémentaire).</p>                                                                                                                        |  | X |

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE



Et donne un :

### AVIS FAVORABLE avec RESERVES

Au projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de GALLUIS

#### RESERVES :

- **PRENDRE EN COMPTE** les réponses consignées dans le § 4.6 de ce document, dont :
  - o Les observations de la Direction Départementale des Territoires des Yvelines, du Conseil Départemental des Yvelines et du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse ;
- **PRENDRE EN COMPTE les modifications** consignées dans les colonnes « Justification de la maîtrise d'ouvrage » **et/ou** « Appréciations du commissaire enquêteur » du § 4.3 dans ce document ;
- **ABANDONNER** le déclassement AUa en 2AU (cf. § 4.3.3 dans ce document) ;
- **Supprimer** la qualification d'erreur matérielle de la modification Impasse du Petit Méré. Mettre à la place : modification du zonage de la parcelle 284 ;

#### Corrections mineures :

- **Supprimer** dans la modification du règlement le mot « *d'antennes de télécommunications* », car ce point n'est pas traité dans l'Additif au Rapport de Présentation : Mieux encadrer la pose d'antennes de télécommunication et l'installation de capteurs solaires ;
- **Corriger l'Additif au Rapport de Présentation – table des matières : mettre :**  
INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU N°2 et non pas N°3 ;

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E22000086 / 78 – Projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Galluis – v1

41/41