

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE GALLUIS

Date de Convocation :
7 avril 2023

Date d’Affichage
21 avril 2023

Nombre de Conseillers :

En exercice	15
Présents	12
Votants	14

DELIBERATION N°
2023/05 : MODIFICATION
N°2 PLU :

L’an deux mille vingt et trois, le 13 avril 2023 à 20h30,

Étaient présents :

Messieurs et Mesdames les Conseillers Municipaux :

Jean-Louis MARTINELLI, Fanny CECILLE-HERRERAS, Georges WILLEMOT, Suzanne GIRAULT, Christian VALLEE, Corine LASON, Dominique MURIEL, Carol ALONSO, Jennifer FORT, Aurélie PIACENZA, Sébastien BOULANGER.

Absents excusés ayant donné un pouvoir :

Christophe ANDRUSZKOW ayant donné procuration à Corine LASON

Robin TISNE ayant donné procuration à Fanny CECILLE-HERRERAS,

Absent non excusé : Stan RIGAUDEAU

Secrétaire de séance : Fanny CECILLE-HERRERAS

Vu le code de L’Urbanisme, et notamment ses articles L.151-1 et suivants et L. 153-36 et suivants,

Vu les documents supra-communaux, et notamment le schéma directeur de la Région Ile de France (SDRIF) approuvé par décret n02013-1241 du 27 décembre 2013,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 12 décembre 2011 approuvant le PLU,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 7 février 2018 approuvant la modification n°1 du PLU,

Vu l’arrêté municipal date du 1^{er} juillet 2022 prescrivant la modification n°2 du PLU,

Vu l’arrêté municipal n°2022-43 en date du 23 septembre 2022 soumettant le projet de modification n°2 du PLU à enquête publique qui s’est déroulée du 7 novembre 2022 au 8 décembre 22 soit pendant 32 jours consécutifs,

Vu le rapport d’enquête publique du 13 décembre 2022,

Considérant l’avis favorable du commissaire enquêteur avec quatre réserves,

Considérant que les remarques émises par les services consultés et les résultats de ladite enquête publique justifient des adaptations et compléments du PLU concernant :

A. Modifications diverses :

Le projet de la modification n°2 du PLU souhaite d’une part, mettre à jour et où corriger des erreurs sur le plan cadastral afin qu’il soit conforme à la réalité, et d’autre part modifier le règlement et le plan de zonage afin de répondre à plusieurs objectifs :

- Mieux encadrer la typologie des activités autorisées, préciser, assouplir les principes d’implantations des constructions dans les zones UI et AUI, à savoir :
 - Afin de maîtriser la qualité des sites et des paysages en entrée de ville, restreindre le type d’activité autorisée et notamment interdire toute activité qui pourrait générer des nuisances non compatibles avec l’environnement.
 - Remplacement d’un muret de 40cm rehaussé d’un grillage n’étant pas forcément pertinent dans une zone d’activité par un grillage doublé de végétation hauteur 2.50m au lieu de 2m.

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE GALLUIS

- Adapter à la marge la norme de stationnement pour l'habitat en zones UA et UH, à savoir :
 - Augmenter légèrement les normes de stationnement pour le logement passant de 1pl/70m² à 1 pl/60m² afin de limiter la place de la voiture dans l'espace public et assurer ainsi une plus grande fluidité de la circulation.
- Précision apportée sur la superficie autorisée des abris de jardin et leurs intégrations paysagères (remarque du PNR), à savoir :
 - Les abris de jardin d'une surface au sol < 8m² et d'une hauteur maximale de 2.50m sont autorisés dans la marge de recul de 8m jusqu'à la limite séparative.
- **Prescriptions architecturales :**
 - La couverture des constructions principales nouvelles sera réalisées en tuiles plate de terre cuite de teinte rouge clair nuance brun rouge,
 - La couleur noire, le fibrociment et tuiles en béton seront interdits,
 - Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés à fleur de toit (Cf. fiche du PNR annexée au règlement du PNR),
 - Les pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.
- **Modifications du plan de zonage :**
 - Modification sur le plan de zonage s'agissant d'une mauvaise implantation cadastrale d'une maison rue des Bois (parcelles W3 et W4),
 - Correction du plan de zonage concernant l'implantation d'une maison sur une mauvaise parcelle et modification de la limite de zone UHA pour être en conformité avec le plan de masse et l'acte d'acquisition rue de la Tuilerie des parcelles X 124 et X 130.

Considérant que la modification du PLU telle que présentée au Conseil Municipal est prête à être approuvée, conformément à l'article L153-43 du code de l'urbanisme,

Entendu les conclusions du commissaire enquêteur,

Entendu l'exposé de Mme le Maire,
Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages,

Ont voté pour :

Annie GONTHIER, Jean-Louis MARTINELLI, Fanny CECILLE-HERRERAS, Georges WILLEMOT, Suzanne GIRAULT, Christian VALLEE, Corine LASON, Christophe ANDRUSZKOW, Dominique MURIEL, Robin TISNE, Carol ALONSO, Jennifer FORT, Aurélie PIACENZA, Sébastien BOULANGER.

DECIDE

D'approuver les points suivants de la modification du plan local d'urbanisme n°2 :

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE GALLUIS

Le projet de la modification n°2 du PLU souhaite d'une part, mettre à jour et où corriger des erreurs sur le plan cadastral afin qu'il soit conforme à la réalité, et d'autre part modifier le règlement et le plan de zonage afin de répondre à plusieurs objectifs :

- Mieux encadrer la typologie des activités autorisées, préciser, assouplir les principes d'implantations des constructions dans les zones UI et AUI, à savoir :
 - Afin de maîtriser la qualité des sites et des paysages en entrée de ville, restreindre le type d'activité autorisée et notamment interdire toute activité qui pourrait générer des nuisances non compatibles avec l'environnement.
 - Remplacement d'un muret de 40cm rehaussé d'un grillage n'étant pas forcément pertinent dans une zone d'activité par un grillage doublé de végétation hauteur 2.50m au lieu de 2m.
- Adapter à la marge la norme de stationnement pour l'habitat en zones UA et UH, à savoir :
 - Augmenter légèrement les normes de stationnement pour le logement passant de 1pl/70m² à 1 pl/60m² afin de limiter la place de la voiture dans l'espace public et assurer ainsi une plus grande fluidité de la circulation.
- Précision apportée sur la superficie autorisée des abris de jardin et leurs intégrations paysagères (remarque du PNR), à savoir :
 - Les abris de jardin d'une surface au sol < 8m² et d'une hauteur maximale de 2.50m sont autorisés dans la marge de recul de 8m jusqu'à la limite séparative.
- **Prescriptions architecturales :**
 - La couverture des constructions principales nouvelles sera réalisées en tuiles plate de terre cuite de teinte rouge clair nuance brun rouge,
 - La couleur noire, le fibrociment et tuiles en béton seront interdits,
 - Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés à fleur de toit (Cf. fiche du PNR annexée au règlement du PNR),
 - Les pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.
- **Modifications du plan de zonage :**
 - Modification sur le plan de zonage s'agissant d'une mauvaise implantation cadastrale d'une maison rue des Bois (parcelles W3 et W4),
 - Correction du plan de zonage concernant l'implantation d'une maison sur une mauvaise parcelle et modification de la limite de zone UHA pour être en conformité avec le plan de masse et l'acte d'acquisition rue de la Tuilerie des parcelles X 124 et X 130.

B. Classement de la zone AUA en 2AU :

Considérant les conclusions du commissaire enquêteur qui émet un avis favorable avec 4 réserves :

- Prendre en compte les remarques des Personnes Publiques Associées,
- Prendre en compte les remarques du commissaire enquêteur,
- Abandonner le classement AUA en 2AU,

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE GALLUIS

- Supprimer la qualification d'erreur matérielle de la modification Impasse du Petit Méré.

Ces réserves ont été prises en compte à l'exception de celle concernant la modification de la zone AUa en 2AU.

La modification de cette zone AUA en 2AU consiste à décaler son ouverture à l'urbanisation à plus long terme.

Aucune prise en charge budgétaire et financière par la commune n'est à ce jour prévue pour le coût des travaux et études préalables nécessaires à l'urbanisation de cette zone. Depuis la création du PLU de la commune en 2012, l'évolution des règles d'urbanisme a favorisé la densification.

L'urbanisation de la commune dans son ensemble et la priorisation des zones à urbaniser doivent se faire dans un souci de maîtrise du développement urbain ainsi que du nombre de logements construits, en mesurant les impacts pour la commune.

L'insertion d'une justification détaillée du classement de cette zone se trouve dans le rapport de présentation du PLU. Madame le Maire en donne lecture au conseil municipal, à savoir :

« L'urbanisation de la commune dans son ensemble et la priorisation des zones à urbaniser doivent se faire dans un souci de maîtrise du développement urbain ainsi que du nombre de logements construits, en mesurant les impacts pour la commune.

Depuis la création du PLU de la commune en 2012, l'évolution des règles d'urbanisme a favorisé la densification. Nous avons observé un accroissement significatif du nombre de divisions de terrains pour créer de nouvelles constructions. À titre indicatif, plus de 60 permis de construire ont été accordés pour de nouvelles constructions depuis 2012, pour un village qui compte actuellement environ 500 foyers.

Dans ses priorités d'ouverture à l'urbanisation, la commune a fait le choix de limiter, autant que possible, l'étalement urbain et la bétonisation des terres :

- *Dans un souci d'économie et de moindre consommation de l'espace globalement sur la commune,*
- *Dans le but de protéger nos écosystèmes et d'adapter nos territoires aux changements climatiques.*

La zone AUa ne se situe pas en cœur de village mais à sa périphérie, en face d'une zone agricole. L'espace en état naturel est d'ailleurs actuellement utilisé pour une activité équestre qui s'intègre parfaitement dans le paysage et l'environnement.

Le chemin Beauchet (voie sans issue) est le point de passage obligé pour rejoindre l'impasse du Petit Méré en voiture. Ce chemin est déjà fortement dégradé (trous, ornières...) par le passage des véhicules d'une dizaine de riverains qui l'utilisent.

Le chemin Beauchet et l'impasse du Petit Méré (chemin rural situé en zone agricole) sont des chemins de terre. À court terme, la commune ne dispose pas des moyens financiers lui permettant les travaux et études préalables nécessaires à l'urbanisation, à savoir :

- *La création des réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement ainsi que la création des infrastructures de voirie dans l'impasse du Petit Méré,*
- *L'extension des réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement dans une partie du chemin Beauchet ainsi que la création des infrastructures de voirie dans le chemin Beauchet (à minima de la rue des Bois à l'impasse du Petit Méré),*
- *Comme la pente naturelle du terrain est inverse de celle des eaux usées, il est indispensable de procéder à une étude préalable de faisabilité,*
- *Une étude de l'impact sur la circulation dans la rue Labarraque et la rue des bois (seuls axes de circulation pour accéder au chemin Beauchet). »*

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE GALLUIS

Maintien de la parcelle V 284 en zone 2AU :

Maintien du classement dans la 2AU de la parcelle V 284 dans le présent dossier de modification n°2 soumis à approbation compte tenu de la réponse de la DDT qui considère que le classement actuel ne pouvait être qualifié d'erreur matérielle et compte tenu des explications du rapport de présentation indiquées plus haut.

Considérant que la modification n°2 du PLU telle que présentée au Conseil Municipal est prête à être approuvée, conformément à l'article L153-43 du code de l'urbanisme,

Entendu les conclusions du commissaire enquêteur,

Entendu l'exposé de Mme le Maire,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après en avoir délibéré, à la majorité des suffrages,

Ont voté pour :

Jean-Louis MARTINELLI, Fanny CECILLE-HERRERAS, Christian VALLEE, Corine LASON, Christophe ANDRUSZKOW, Dominique MURIEL, Robin TISNE, Carol ALONSO, Aurélie PIACENZA, Sébastien BOULANGER.

Ont voté contre :

Georges WILLEMOT et Jennifer FORT.

Se sont abstenues :

Annie GONTHIER et Suzanne GIRAULT.

DECIDE

D'approuver les points suivants de la modification du plan local d'urbanisme n°2 telle qu'elle est annexée à la présente délibération :

- Classement de la zone AUA en 2AU ;
- Classement de la parcelle V 284 en zone 2AU d'urbanisation future.

DE PRECISER

Que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie ;

DE PRECISER

Qu'une mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

D'AUTORISER

Madame Le Maire à accomplir toutes formalités à cet effet.

A Galluis, le 13 avril 2023

Annie GONTHIER, Maire de Galluis,

Fanny CECILLE-HERRERAS, Adjointe au maire

Le maire

Annie GONTHIER

